

CONSEIL SYNDICAL DU 09/12/2014

Présents :

Conseil Syndical : Mmes Jacques Minnegheer, Leclôtre
MM. Boutemy, Brun, Dubedout, Ogereau, Sanquer, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Gestionnaire : M. Bouesnard Immo de France (Tour Athènes)

1) Mandataire de sécurité

M. Bouesnard confirme que la société Giffard a pris la fonction de mandataire de sécurité de la tour, dans les conditions validées lors du dernier Conseil Syndical (contrat en vigueur à partir du 01/12).

Une première réunion a eu lieu avec MM. Machado, Giffard, Gaiao (mandataire suppléant), Bouesnard. La première action sera de traiter les réserves figurant dans le dernier rapport de la Socotec (entreprise en charge du contrôle technique des installations) et qui doivent être levées dans l'année, avant le passage de la Commission de sécurité de la Préfecture (réglementation IGH).

Une réunion aura lieu le lundi 15 décembre après-midi avec les entreprises assurant les prestations de maintenance des différents systèmes de sécurité : Siemens (détection incendie), Koné (ascenseurs), Eco Sécurité Incendie (extincteurs, portes coupe-feu, désenfumage).

2) Socotec

M. Bouesnard a repris les contrats entre la copropriété et la Socotec (plusieurs contrats sont en vigueur pour les différents types d'installation à contrôler). Il s'est rendu compte que certains de ces contrats ne sont pas à jour compte-tenu de l'évolution de la réglementation IGH (augmentation de la fréquence de contrôle sur certains éléments).

Il est donc en train de réaliser la remise à jour des prestations à réaliser et le regroupement des contrats en un seul, pour obtenir une proposition de la Socotec (par avenant). Une discussion a lieu sur l'intérêt de mettre la Socotec en concurrence, mais le conseil décide de conserver cette société pour l'année à venir, jusqu'au passage de la Commission de sécurité de la Préfecture. La situation sera revue ensuite.

M. Ogereau rappelle que parmi les difficultés enregistrées avec la Commission de sécurité, certaines provenaient du fait que les travaux n'avaient pas été réceptionnés dans les formes par les gestionnaires.

Le Conseil rappelle l'importance que le gestionnaire suive précisément l'exécution des travaux pour éviter ce genre de difficultés, M. Bouesnard confirme qu'il le fera.

3) Remplacement des fenêtres

Deux sociétés ont déjà réalisé des visites sur site pour fournir des devis, une troisième est attendue. Il est rappelé que les devis sont demandés non seulement pour le remplacement des fenêtres mais aussi pour la pose de doubles vitrages (les châssis en bois exotique étant encore en bon état dans de nombreux appartements).

Un historique des études réalisées pour les économies d'énergie est réalisé pour les nouveaux membres du Conseil. Après un diagnostic financé en 2011 par la Ville de Paris, une étude a été effectuée par la Société d'architecte APUI pour améliorer l'isolation des façades des trois étages situées entre rez-de-voirie et rez-de-dalle, qui sont en grande partie métalliques. Malheureusement, même si ces travaux étaient réalisés (coût environ 400 k€), le montant des charges de chauffage dues par Athènes ne serait pas modifié, compte-tenu du mode de répartition entre les copropriétés au niveau de l'ASL Olympiades (voir CR du CS du 12/11). L'investissement serait donc très difficile à amortir.

M. Bouesnard reprendra les dossiers de la Ville de Paris et d'Apui et donnera son avis au Conseil.

4) Curage des canalisations de descente

Un devis a été reçu, deux autres sont attendus. M. Bouesnard signale par ailleurs avoir reçu des courriers de plusieurs copropriétaires suite à un engorgement d'une canalisation ayant entraîné une inondation au premier étage. M. Machado précise que cet incident est le premier survenu en 30 ans, et qu'il était dû à une serpillère et un furet de 10m introduits dans la canalisation de descente depuis un appartement, et qui s'étaient coincés dans un angle au niveau du premier étage.

Une discussion technique s'engage sur les mesures à prendre. Une reconnaissance vidéo n'est réalisable qu'une fois le curage des canalisations réalisé. Un curage hydrodynamique (utilisation d'eau à haute pression) des canalisations est possible, mais pourrait entraîner des dégâts, en particulier sur les joints, qui sont anciens. Une autre solution est une solution de curage bactériologique, moins efficace, mais peu risquée.

M. Machado pense que le problème ne provient pas des parties verticales des canalisations mais des parties horizontales (en plafond du hall d'entrée). Une intervention de remplacement des canalisations horizontale d'évacuation des eaux de pluie situées dans cette zone a été réalisée en 2012, sans gêne pour les résidents, et a donné toute satisfaction. La possibilité de réaliser la même intervention sur les canalisations des eaux usées va être regardée avec la société EDE ayant réalisé l'intervention en 2012. Ses coordonnées se trouvent dans la convocation de l'AG de 2012.

5) Ascenseur

M. Bouesnard attirera l'attention de Koné sur les attentes de la copropriété lors de la réunion prévue le lundi 15.

7) Chauffage

Comme demandé lors de la dernière réunion M. Bouesnard précise que la date de fin du contrat P3 de la Secma est 2022 (contrat d'une durée de 10 ans, durée normale pour les contrats de ce genre).

Il s'agira donc de s'assurer que ce contrat est exécuté correctement par la Secma.

8) Étanchéité de la toiture

Comme prévu M. Acquenin a été contacté pour faire une proposition d'honoraires pour la réparation des trous dans les façades et pour un audit sur l'étanchéité de la toiture. Il doit réaliser une visite sur site, mais souhaite auparavant disposer des rapports produits par les cordistes savoyards, suite à leurs interventions de purge des façades. M. Bouesnard lui transmettra.

9) Humidité dans certaines caves

M. Machado indique que, contrairement à ce qui avait été lors du dernier Conseil Syndical (auquel il ne participait pas), les travaux n'ont pas été réalisés.

Le point sera vu lors de la visite de M. Bouesnard mardi 16.

10) Budget

Téléphones : à revoir à la prochaine réunion.

11) Dalles du couloir du rez-de-voirie

Des dalles sont avariées dans le couloir du rez-de-voirie. Le remplacement des dalles de la zone est à réaliser (zone devant les ascenseurs et les locaux poubelles).

12) Homme de ménage

L'homme de ménage prendra sa retraite en juin. Comme demandé M. Bouesnard a fait chiffrer le coût d'une intervention par une société spécialisée, qui s'élève à 50 k€/an, soit plus cher que l'emploi direct d'une personne. Un candidat potentiel est proposé par l'homme de ménage actuel. Il a déjà travaillé dans la tour, et est connu de M. Machado. Cette solution est donc privilégiée par le Conseil.

13) Porte de sortie en rez-de-voirie

La barre anti-panique servant à l'ouvrir fonctionne mal. Une réparation est à réaliser. M. Machado précise cependant que, pour un bon fonctionnement, il faut appuyer au milieu de la barre, et non sur la partie gauche. L'installation d'une flèche collée sur la porte est une piste à considérer.

14) Portes du hall en rez-de-dalle

Leur fonctionnement devient difficile. Un devis pour le remplacement des éléments abîmés est à demander (bandeau supérieur).

Prochaine réunion : 13 janvier 18h 30

Loys Vautherin