

## CONSEIL SYNDICAL DU 13/01/2015

### Présents :

Conseil Syndical : Mmes Jacques Minnegheer, Lecloître  
MM. Dubedout, Renaud, Sanquer, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

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

### 1) Sécurité

La réunion du lundi 15/12 avec les entreprises assurant les prestations de maintenance des différents systèmes de sécurité n'a pas été satisfaisante, seule la société Segma (chauffage) était présente. Cependant depuis la Société Siemens (détection incendie) est intervenue et travaille dans la tour pour lever toutes les réserves sur ce sujet.

Un rendez-vous est pris le 27/01 avec un responsable technique et un responsable commercial de la société Koné (ascenseurs) pour faire un point suite aux problèmes enregistrés avec le limiteur de vitesse et également donner des suites aux réserves restantes.

Eco Sécurité Incendie a réalisé un contrôle des colonnes humides. Ce sont deux colonnes sous pression d'eau à destination des pompiers avec des bouches à chaque étage. Elles sont alimentées à 18 bars par des surpresseurs implantés à Sapporo et des réducteurs de pressions sont installés à différents étages pour avoir une pression délivrée de 7/8 bars.

Il s'est avéré que par suite d'anomalies sur certains réducteurs de pression (l'un au 12<sup>ième</sup>, l'autre au 24<sup>ième</sup>) certaines parties des colonnes n'étaient pas alimentées correctement. Il reste cependant au moins une bouche par étage, et la caserne des pompiers a été informée de cette anomalie.

Après avis du mandataire de sécurité le remplacement des pièces défectueuses est urgent et une commande a donc été lancée, pour un montant de 20 k€. Le coût relativement élevé de ces pièces est dû au fait que ce sont des pièces rares, d'autant que les normes actuelles diffèrent des normes appliquées à l'époque de la construction de la tour.

Au vu de l'urgence ne permettant pas d'attendre la tenue de l'assemblée générale de la copropriété le Conseil Syndical a validé l'opération. La dépense sera imputée sur le fonds de réserve pour travaux.

## **2) Socotec**

Conformément à ce qui était prévu M. Bouesnard a comparé les dépenses des différents contrats Socotec en cours en 2014 (3227 €) avec le coût qui aurait été enregistré en appliquant le contrat unique conforme aux normes actuelles en matière de contrôles de sécurité qu'il propose de mettre en œuvre. Le coût est équivalent.

La bonne réalisation des opérations de contrôle sera vérifiée par le mandataire de sécurité afin d'avoir une situation nette lors de la visite de la commission de contrôle de sécurité de la Préfecture en fin d'année.

## **3) Remplacement des fenêtres**

Sur les deux sociétés ayant réalisé des visites sur site avant la dernière réunion du Conseil Syndical, l'une a indiqué qu'elle ne fournira pas de propositions, l'autre qu'elle fournira sa proposition début février.

La troisième société prévue a réalisé des visites et fournira également une proposition.

Il est à noter que les fenêtres ne pourront être remplacées à l'identique, les règles ayant changé.

Il sera en particulier probablement impossible de maintenir l'ouverture actuelle des grandes baies, seule une ouverture « soufflet » étant possible, comme figuré par ce dessin  
→

Une solution pour l'éviter serait probablement de diviser les grandes baies en deux fenêtres « traditionnelles », mais outre l'inconvénient visuel cela se heurterait sans doute à des difficultés avec la mairie compte-tenu des règles architecturales.



Affaire à suivre pour présentation à la prochaine Assemblée Générale de la copropriété.

## **4) Curage des canalisations de descente**

M. Bouesnard a bien contacté la société EDE qui réalisera la visite prévue.

## **5) Toiture**

Le dossier des interventions déjà réalisées a été transmis à M. Aquenin comme prévu pour qu'il puisse établir sa proposition. Les devis de deux autres prestataires datant d'il y a quelques mois sont également disponibles. L'ensemble des propositions sera fourni au prochain Conseil Syndical.

## **6) Humidité dans certaines caves**

Les travaux prévus ont bien été réalisés. M. Machado indique que, lors de cette intervention, la cause probable des infiltrations (recherchée depuis plus de 20 ans !) a probablement été

trouvée (trou d'un filetage de coffrage subsistant depuis la construction de la tour). Depuis la réalisation des travaux il n'y a plus d'humidité notée.

## **7) Téléphone**

Budget annuel loge : 300 € Budget annuel téléphone ascenseurs : 600 €

M. Bouesnard verra s'il est possible de réduire le prix des abonnements ascenseurs, malgré les contraintes (lignes prioritaires).

## **8) Sécurité incendie**

Les nouvelles règles de sécurité nous obligeront à installer des détections supplémentaires à chaque étage :

- sur les trappes de ventilation (deux positions),
- sur les 4 portes donnant accès aux cages d'escalier (détection d'ouverture, avec alarme à la loge en cas d'ouverture pendant plus de 30 secondes).

Cela ajoute un nombre important d'informations supplémentaires, il n'est pas certain que la centrale incendie actuelle puisse les absorber.

Par ailleurs une vérification de toutes les portes coupe-feu a été réalisée : 24 ferme-portes et 40 serrures seraient à changer. Une contre-vérification va être réalisée.

## **9) Porte de sortie en rez-de-voirie**

Le remplacement de la barre anti-panique coûterait 900€. Ce coût élevé est dû au fait que cette barre n'est pas une simple barre mécanique, mais a une fonction électrique pour désactiver les « ventouses » magnétiques qui maintiennent la porte fermée. M. Machado signale que des tours voisines ont remplacé ce dispositif par un système de bouton poussoir.

## **10) Porte de sortie en rez-de-dalle**

Intervention pas encore réalisée.

## **12) Assemblée Générale de l'ASLO**

M. Wilthien indique que lors de la dernière Assemblée Générale de l'ASLO le 15/12 le protocole d'accord pour régler le litige avec Réseau Ferré de France (amiante) a été voté.

Le coût pour les Olympiades est de 1.2 M€ (sur 3 M€), mais celui pour Athènes de 17,5 k€ seulement.

**Prochaine réunion : 10 février 18h 30**

**Loys Vautherin**