

Réunion du conseil syndical du 11/10/2021

Présents :

Le représentant du syndic : M. Laclotre

Le mandataire de sécurité : M. Gaiao (début de la réunion)

Les membres du conseil syndical : M. André, M. Autebert, M. Chambert, M. Desthieux, M. Douillard, Mme Peeters

- **1. Point comptable :**
 - état des dépenses : l'état des dépenses au 11/10/2021 s'élève à 763 537 € contre 554 388 € il y a un mois, soit une augmentation de 209 149 €.
 - comptes ASLO : les comptes de l'ASLO coïncident exactement avec les comptes de la copropriété et avec les comptes établis par M. Autebert. Au 7/10, ils sont à l'équilibre (0 €), l'appel de fonds du quatrième trimestre 2021 au profit de l'ASLO ayant déjà été payé par le syndic. Le conseil syndical se félicite de cette situation.

- **2. Présentation par M. Gaiao des questions concernant la sécurité de la tour :**
 - *2.1. Devis de l'entreprise Siemens concernant le remplacement du centralisateur de mise en sécurité incendie (CMSI) et le système de détection incendie :*
 - CMSI : la date de fin de maintenance de ce système est 2015. Siemens ne peut plus assurer actuellement le remplacement des pièces détachées. Il faudrait remplacer également les modules déportés, les anciens modules étant incompatibles avec le nouveau CMSI.
 - Système de détection incendie : le système actuel ne sera plus commercialisé en 2023.

Siemens propose la migration globale vers le nouveau système (CMSI et détection incendie) pour un coût total de 164 624,50 € TTC. Le recours à l'entreprise Siemens offre l'avantage de garder la majorité du matériel existant (de marque Siemens). Au regard des risques induits par l'impossibilité de maintenance d'un élément essentiel de la sécurité de la tour, le remplacement du CMSI et du système de détection incendie est nécessaire selon M. Gaiao. Ce remplacement sera inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété de juin 2022.
 - *2.2. Devis de l'entreprise Siemens concernant le remplacement de chariots sur 11 portes coupe-feux :* Le devis s'élève à 9228 € et sera validé sauf avis contraire du conseil syndical.
 - *2.3. Devis de l'entreprise Ecomelec concernant le remplacement d'un inverseur :* la pièce est en commande.
 - *2.4. Entreprise Otis :* il manque le devis concernant le remplacement du plancher de la cabine d'ascenseur.
 - *2.5. Désenfumage :* la réponse de la commission sécurité concernant le système de désenfumage de la tour est mitigée. Il faut justifier pourquoi il est impossible ou excessivement onéreux de découper les planchers pour améliorer les capacités de désenfumage.

Une réunion entre le syndic et les entreprises concernées par des prestations ayant un lien avec la sécurité de la tour aura lieu le 8 novembre en prévision du passage de la commission sécurité. Le passage de la commission sécurité de la Préfecture de police de Paris aura vraisemblablement lieu la première quinzaine de décembre.

Par ailleurs, M. Gaiao rappelle qu'il ne faut aucun potentiel calorifique dans les parties communes. Cela signifie qu'il ne faut aucun objet dans les parties communes susceptible d'alimenter un feu (poussette, sac poubelle, affiches...).

Enfin, il serait intéressant que M. Gaiao communique au conseil syndical un document informatif sur la conduite à tenir en cas d'incendie, qui puisse ensuite être transmis aux résidents.

- **3. Evaluation de l'opportunité d'une présence d'un gardien entre 2h et 8h suite à l'intrusion d'un individu dans la tour :**

Suite à l'intrusion d'un individu dans la tour à 4h du matin le 17/09, la présence d'un gardien entre 2h et 8h a été envisagée. Le coût d'une telle présence est élevé (environ 60 000 € par an). Cette proposition pourra faire partie de la réflexion globale autour du remplacement des gardiens partant en retraite.

- **4. Remplacement des compteurs d'eau défectueux par l'entreprise Proxiserve :**

Le syndic a récupéré le contrat entre la copropriété et l'entreprise Proxiserve pour l'entretien des compteurs d'eau. Proxiserve contactera M. Machado pour remplacer les divers compteurs.

- **5. Réfection du crépi au niveau de la sortie de la rue du Javelot :**

Un premier devis de l'entreprise Cortesi pour reprendre les trois faces du poteau s'élève à 2450 €.

- **6. Maître d'œuvre pour travaux de toiture (architecte IGH) :**

Le syndic rencontre le 26/10 un architecte spécialisé en IGH. M. Gaiao doit aussi communiquer les coordonnées d'un autre architecte au syndic.

- **7. Liste des contrats :**

M. Laclotre est en train d'actualiser la liste des contrats liant la copropriété à des prestataires et de mettre à jour le carnet d'entretien de la copropriété.

- **8. Contrat d'entretien de la sous-station de chauffage de la tour Athènes :**

Le syndic va résilier le contrat P3 souscrit auprès de l'entreprise Engie pour conserver un seul contrat P2. L'entreprise Balas a établi un devis proposant un montant de 1848 € TTC annuel pour l'entretien du chauffage de la tour.

- **9. Affiche de l'entreprise Enedis dans les parties communes :** selon notre gestionnaire, suite à l'affichage effectué au nom d'Enedis, la société Engie a été interrogée, qui lui a confirmé que, si une dette de la tour Athènes existait bien, aucune demande de leur part n'avait été faite à Enedis de coupure de courant. Cette facture d'électricité a été réglée depuis.

La prochaine réunion du conseil syndical aura lieu le lundi 8/11/2021 à 18h30.

Vous pouvez retrouver ce compte-rendu sur le site de la tour : tour-athenes.info