

Compte rendu du conseil syndical

10 novembre 2025

Présents : M. Desthieux, M. Dubedout (président), Mme Hélie, Mme Huet-Wilthien, Mme Ould-Ramoul, M. Villalta
Pour le syndic Oralia : Mme Idir
Invité: M. Frade (président du CS Mexico)

Station de chauffage commune (CPCU)

M. Frade (président du CS Mexico) a exposé les projets d'optimisation du chauffage communs aux trois tours.

Contexte: Les dépenses de chauffage (1/3 des charges ASLO) sont impactées par la hausse de 40% du coût de la tonne/vapeur (CPCU).

- **Projet d'autonomie** : Une étude est en cours pour séparer les réseaux des tours afin que chacune maîtrise sa consommation et sa régulation, évitant qu'un incident sur une tour n'impacte les autres (phénomène de "vases communicants").
- **Prestataire** : La société IDEX (prestataire de Mexico) pourrait être consultée pour harmoniser les prestations.
- **Récupération des condensats** : Un projet de récupération de la température de retour d'eau est à l'étude pour optimiser la facturation. Un RDV est prévu avec la CPCU.
- Il convient de vérifier si la purge du circuit chauffage au sommet de la tour a été correctement effectuée, sur une période suffisante, et comment la mise en chauffe s'est déroulée (brutalement ou progressivement ?)
- **Groupes électrogènes** : La société AMGE a confirmé le bon état des GE seul un joint de culasse est à changer sur l'un des groupes.

Chauffage (Tour Athènes)

- Un point a été fait sur le démarrage laborieux du chauffage dû à des fuites sur certains radiateurs. Des problèmes persistent sur le redémarrage automatique des pompes de la batterie basse après une coupure de courant.
- Une fuite de garniture (joint dilaté) a été constatée sur la pompe de gauche (batterie basse).
- Un devis de la société Engie a été reçu pour le remplacement des deux pompes (9 711,72 €).
- Le conseil syndical s'interroge sur l'absence du technicien Engie lors des tests du groupe électrogène alors que sa présence est requise pour relancer les

pompes en cas de problème.

Ascenseurs

- Bilan des dysfonctionnements récents (panne de trois semaines de l'appareil HUI68 (batterie haute gauche) et compte-rendu des derniers échanges avec le technicien Otis.
- Le CS demande au syndic d'améliorer la communication (réactivité, précision) envers les résidents lors des pannes.
- Des devis ont été demandés à Mitsubishi, M2S et Concorde pour la reprise du contrat de maintenance.

Gardiennage

- Un point de situation a eu lieu sur le dossier RH en cours (départ de M. et Mme Saouli), l'organisation des services et sur la recherche de nouveaux candidats.

Vide-Ordures

- Il a été constaté suite aux obstructions au 1er et 3ème étage que des trappes manquaient au niveau des colonnes de l'entresol. Un devis a été demandé à AMTECH pour la réparation
- Le conseil demande une condamnation provisoire des VO en attendant une remise en état.
- Au regard des coûts d'entretien, une résolution pour la condamnation des colonnes vide-ordures sera mise au vote à la prochaine assemblée générale.

Punaises de lit

Pas de retour du propriétaire ni de l'agence. Une mise en demeure a été envoyée et une demande d'intervention est en cours. En cas d'échec, la procédure votée en AG sera appliquée à l'encontre du propriétaire.

Suivi des travaux et maintenance

- **Peinture 13e et 18e étages** : Les travaux du 18e étage (INACIA) sont terminés. Les travaux du 13e étage (JLS Bâtiment) sont toujours en attente ; le syndic doit relancer activement.
- **Barre anti-panique (porte RDV)** : La réparation a été effectuée par la société MPR le 20 octobre.
- **Canalisation dégradée (-1)** : Une demande de vérification a été envoyée à la société SETA. Le CS est en attente de leur retour.

- **Trappe (-4)** : Le principe de mise en sécurité de l'accès est validé. Un premier devis a été reçu. Des devis complémentaires (serrurier/menuisier) sont à relancer.
- **Travaux du toit-terrasse** : Les études préalables (validation devis) doivent être lancées. Un mail a été fait à l'ASLO pour la constitution du dossier (notamment l'appui placette Baudricourt).

Communication et Secrétariat

- **Secrétariat** : Un accord de principe est donné pour confier la préparation des projets de CR à un membre du CS afin d'accélérer le processus de publication.
- **Affichage** : Un soin va être apporté à la remise à jour des affichages (ascenseurs, loge, liste CS, passage Proxiserve).

Divers

- **Dépose de clés à la loge** : Une nouvelle version des fiches de consentement pour les clés sera diffusée (mailing + fiches papier loge).
- **Vidéosurveillance** : Le syndic a effectué une relance le 28 octobre concernant la déclaration en préfecture et la mise en place des affichages obligatoires.
- **ASLO (Nettoyage RV)** : Le CS constate que les évacuations d'eau provenant du chantier SEGRO continuent de dégrader le sol. Il est demandé au syndic de contacter à nouveau l'ASLO pour exiger une réponse au précédent courrier et une solution immédiate.
- **Vannes d'arrêt d'eau dans les logements** : Une interprétation du Règlement de Copropriété pourrait les désigner comme organes communs. Ce point sera mis à l'ordre du jour du prochain CS.
- **Commission Énergie**
 - Une note d'analyse des contrats Engie a été présentée :
 - Contrat électricité ENGIE (3 ans, pas de tacite reconduction).
 - Contrat chauffage ENGIE (devis alternatifs à demander).
 - Une transmission des factures CPCU (refacturées par l'ASLO) a été demandée.
 - Une analyse de tous les contrats fournisseurs est demandée (échéances, prix).

Le prochain conseil syndical aura lieu le 8 décembre 2025

Retrouvez les comptes-rendus et les informations de la tour sur tour-athenes.info
Écrire aux membres du conseil syndical : cs@tour-athenes.info