

## Conseil syndical de la tour CHEOPS du mardi 13 septembre 2016

Présents : *M. Cheikhelard , A. Clave, D. Dubois, F. Dubost., B. Héliot, J. Gauvain, , M-J. Mamontoff, D. Ogée, Y. Rey, J.Tissot,*

Excusés : *B. Dumas retenu hors de Paris par la santé de son épouse, D.Le Roux, G. Justum,*

### **Rapport de M. Clave**

Explications préliminaires sur la nécessité de tenir ce « mini conseil » une semaine avant le passage de la Commission de Sécurité.

L'entreprise DELOSTAL a mis en place ses sociétés prestataires qui ont audité les installations techniques, émis des rapports de contrôle et des devis de réparations.

Le suivi de leurs visites a permis de valider leurs interventions et de mieux connaître le site.

**ERIS** (*SSI CMSI incendie*) : visite semestrielle de la partie haute avec devis de remplacement de contacts volets coupe-feu, de 23 BAES (blocs-secours) reconnus défectueux, d'une batterie interphonie.

**NOTEFEU** (*sprinklers, colonnes humides*) : des anomalies relevées dont certaines sont à traiter d'urgence : remplacement gong alarme, fourniture de têtes sprinkler de rechange, absence de chiffrage ligne par ligne de leurs devis qui a empêché de les valider ; une nouvelle mouture a été demandée.

**KONE** (*ascenseurs*) : pas d'anomalie à signaler

**SOCOTEC** (*groupes électrogènes*) : essai satisfaisant à 50 % de leur puissance

**PEZANT** (*électricité*) gros devis à réétudier: une enveloppe de 7000 € avait été validée par M. Dumas en janvier mais a été égarée par le Syndic. M. Doutriaux s'engage à rattraper l'opération qui doit lever un grand nombre d'anomalies.

Le remplacement intégral de l'armoire de commande des moteurs VMC et de désenfumage sera reporté, car le matériel même ancien ne présente pas de dysfonctionnement.

⇒ M. Gauvain rappelle une étude de remise aux normes des installations électriques se chiffrant à environ 300 000 € ; est- ce alors judicieux de remplacer les armoires les unes après les autres ?

**SOCOTEC** (qui contrôle nos installations électriques et de sécurité) a vérifié le *paratonnerre* : quelques anomalies signalées telles que des angles trop vifs des conducteurs de la descente terre à remodeler ou la proximité de l'antenne TV (*une liaison courte équipotentielle à réaliser*)

Lors de la visite en sous-sols : prise de terre correcte au Sud-Ouest, mais il n'a pas été trouvé la prise de terre Sud Est.

Le compteur de coups de foudre posé en décembre 2015 en Sud-Ouest est conforme, mais il est absent en Sud Est.

En fonction de la hauteur de la tour la réglementation a évolué: pour les IGH de plus de 100 mètres il y a obligation de 4 descentes de terre. Y penser lors d'un prochain ravalement.

**SOCOTEC** a testé les moyens de sécurité sur 20 % des étages : le système fonctionne.

**Extincteurs**: devis de remplacement de 22 appareils ayant dépassé la limite des 10 ans, validé par M. Clave qui a précisé au Syndic que leur installation devait intervenir impérativement avant le 22

Septembre, date du passage de la Commission de Sécurité (*rappel : 16 appareils ont été remplacés en 2015*)

**Le Mandataire de Sécurité** a notifié l'absence d'un deuxième agent à la loge l'après-midi.  
Il faudrait un agent IGH + une hôtesse qui pourrait répondre au talkie-walkie et au téléphone.  
La nuit il est toléré qu'il n'y ait qu'un seul agent ; quid du week-end ?  
⇒ étudier la présence de cette seconde personne (à négocier avec Chéphren ?)

Absence de fermeture automatique sur les portes palières privatives; un recensement de l'existant sera effectué lors de la désinsectisation.

### **Incidents pendant les vacances**

- des autocollants ont été posés sur les serrures de toutes les portes et parties communes : il s'agissait d'une escroquerie
- un bidon de 20 litres d'huile a été renversé par un enfant dans le local des encombrants

### **Local poubelles - tri sélectif : projet de transfert dans le local du Vide-ordures N°8**

C'est une proposition de M. Cheikhelard discutée avec M Kedissi.

Le local actuel n'est pas ventilé, les murs bruts ainsi que le sol bétonné sont difficiles à nettoyer, l'éclairage est insuffisant, le détecteur de fumée est mal positionné (juste à l'entrée) et globalement la situation de ce local face aux ascenseurs présente un réel danger en cas d'incendie.

Local du vide-ordures N° 8

1. avantages : réfection récente (carrelage et éclairage), présence d'une bonne ventilation, d'un dispositif d'arrosage pour le nettoyage, d'un détecteur de fumée correctement positionné.
2. faire rapidement un cloisonnement du local par un mur en parpaing carrelé.
3. devis : 3102 €TTC proposé par ACR PRO BAT

**Le conseil donne un avis unanime pour effectuer ces travaux**

Nota : une nouvelle caméra pourra y être installée en utilisant le canal 16 disponible, M. Gauvain propose de réaffecter celle du local encombrant actuel : différence de coût à étudier.

⇒ Question supplémentaire à voir pour janvier 2017 : le remplacement des heures de bénévolat assurées actuellement le dimanche par M. Nunes qui relève les containers.

### **Rapport de M. Cheikhelard**

**Bandeau de la rue Dunois** : début des travaux le 8 septembre, le décapage est réalisé.

Problème de la fuite venant de la terrasse de M. Savignac : le problème reste entier : la jardinière relève-t-elle du privatif ou de la copropriété : en reparler à M. Savignac pour accord de sa participation.

La réparation des spots défectueux à l'entrée, retardée par ces travaux, devra être réalisée en urgence avant le passage de la Commission de Sécurité. > M. Clave confirme en avoir donné l'ordre au Syndic.

### **Rapport de M. Rey**

**Contrat secondaire eau chaude et chauffage COFELY**

Etude approfondie de leur proposition de contrat

Prix, durée, responsabilités, trop d'abus sont relevés => 4 pages de remarques.

Consultation de notre nouveau courtier d'assurance qui doit préciser les clauses abusives de ce contrat.

Etude juridique critique qui devrait être prochainement validée par un avocat d'entreprise spécialisé (consultation 950 €) pour dénoncer les excès du contrat COFELY.

**Prochaines réunions :**

Conseil complémentaire pour le choix du prestataire « vertical » eau chaude et chauffage le mardi 27 septembre à 20h30.

Réunion de la commission pour la rénovation des parties communes le 7 octobre