

**Présents :**

Conseil Syndical : Mmes Jacques Minnegheer, Leclôître  
MM. Brun, Ogereau, Sanquer, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Gestionnaire : MM. Bouesnard : Immo de France

**1) Chauffage**

Le chauffage a été coupé le 15/04 (en même temps que Mexico et Sapporo). Certains copropriétaires se sont plaints, en raison de la période de froid qui a suivi. Un alignement de la période de chauffe avec celle des immeubles gérés par Paris Habitats sera envisagé pour l'année prochaine.

**2) Travaux de sécurité sur colonnes humides**

Les travaux complémentaires ont été réalisés.

**3) Fenêtres**

M. Bouesnard n'a pas encore reçu le dossier de la société LGR : il la relancera.

**4) Toiture**

Le contrat pour l'étude des travaux d'étanchéité de la terrasse et l'option isolation thermique a été lancé avec M. Acquenin. Il a effectué une visite de la toiture avec M Bouesnard.

**5) Sécurité incendie**

Après plusieurs relances M. Bouesnard a enfin obtenu le 12/05 des informations de Siemens sur le système de désenfumage. Mais il ne s'agit que d'un devis et non d'une étude comme cela avait été demandé. Il n'est donc pas certain que cela règle le problème existant de débit insuffisant (ni d'ailleurs que ce problème soit soluble compte-tenu de la configuration de la tour).

Une réunion est prévue le 26 mai à 11h avec M Gaiao, le mandataire de sécurité de la tour, afin de réaliser une analyse technique du dossier.

**6) Portes du hall en rez-de-dalle**

Comme convenu lors du Conseil Syndical M. Bouesnard a interrogé la société MPR qui avait fait l'offre à 9 435 € pour avoir des précisions techniques sur sa proposition.

La réponse est présentée au Conseil Syndical. L'aspect est satisfaisant et il y a mise en œuvre d'un encadrement des portes permettant d'assurer un support du bandeau supérieur. Le montant proposé

par cette société a été augmenté à 11 500 € pour permettre de maintenir l'ouverture des portes dans les deux sens (vers l'intérieur ou l'extérieur), comme actuellement.

Compte-tenu de l'aggravation de la situation d'une des portes le CS donne son accord pour la réalisation immédiate des travaux, ce qui devrait être rapide selon l'information donnée par MPR à M. Bouesnard.

## **7) Vérification des comptes**

La vérification des comptes a été effectuée par Mme Jacques Minnegheer et M. Ogereau. Ils ont trouvé un dossier bien préparé et des comptes bien tenus. Ils n'ont pas décelé d'anomalie dans la tenue des comptes eux-mêmes.

Il y a en revanche un problème sur la **facture de la consommation électrique de la Tour**, avec un nombre de kWh consommé en baisse, mais un prix en forte hausse :

Année	kWh	€
2012	213 000	22 600
2013	202 000	22 800
2014	142 000	59 000

C'est probablement dû à une erreur de l'EDF, semblable à celle qui avait déjà été commise il y a quelques années. À l'époque EDF avait indiqué que c'était la conséquence d'une erreur de relevé par ERDF, mais il avait cependant fallu près

de deux ans pour la faire rectifier et récupérer la somme correspondante.

M. Bouesnard va donc contacter EDF sur ce point. Il est à noter que le compteur a été changé en janvier 2015 pour un modèle avec relevé à distance ce qui devrait faire disparaître ce problème.

**Chauffage :** il convient de rappeler que les sommes sont communiquées par l'ASLO en fonction du prix facturé par la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain). L'an dernier M. Wilthien était intervenu auprès de l'ASLO pour une correction sur les chiffres. Ces sommes sont payées par la copropriété, puis refacturées à chaque copropriétaire (forfaitairement pour le chauffage, en fonction de la consommation pour l'eau chaude sanitaire).

Année	Chauffage	Eau chaude
2012	184 000	119 000
2013	135 000	150 000

Le montant du chauffage varie selon les températures enregistrées durant l'hiver, en revanche l'augmentation de la dépense en eau chaude sanitaire est étonnante, la

consommation ne devant pas varier fortement d'une année à l'autre.

M. Wilthien vient de se rendre compte que le coût unitaire de l'eau chaude sanitaire avait augmenté fortement, point qui n'avait pas été détecté par les personnes qui ont vérifié les comptes de l'ASLO.

Il va donc regarder ce sujet avec l'ASLO et en particulier quelles sont les conditions de fixation du tarif par la CPCU, qui est le fournisseur unique. La question de l'évolution du prix unitaire des mètres cubes facturés par la CPCU est un point important pour chaque copropriétaire, s'agissant d'un prix qui n'est pas négociable par chacun.

## **8) Économies d'énergie**

Afin de vérifier si l'étude réalisée en 2010 est suffisamment précise pour répondre aux nouvelles obligations apportées par la Loi Grenelle 2, M. Bouesnard a interrogé le cabinet Pouget Consultants sur les différences entre le dossier existant (réalisé aux frais de la Ville de Paris) et l'audit énergétique maintenant obligatoire (et qui devra être réalisé avant 2017). Pouget Consultants a indiqué qu'il fallait compléter le dossier existant, et que le coût de ce complément d'analyse était de 2 880 €, ce qui est nettement inférieur au coût d'un audit complet.

De ce fait le Conseil Syndical autorise la réalisation de ce complément d'audit qui permettra à la tour d'être d'ores et déjà en conformité avec la loi Grenelle 2.

### **9) Frais de mise en demeure**

Deux copropriétaires ont fait part à des membres du Conseil de leur insatisfaction sur les frais de mise en demeure facturés par le Syndic en cas de retard de paiement de charges qu'ils considèrent comme ne leur étant pas imputables (présomption de perte de courrier).

M. Bouesnard précise qu'il applique les procédures d'Immo de France avec une mise en demeure par lettre recommandée (et non par lettre simple). C'est en effet la date d'envoi d'une lettre recommandée qui est à l'origine du délai contentieux éventuel, et il ne faut pas perdre de temps pour une gestion rigoureuse des charges, les retards étant préjudiciables à l'ensemble des copropriétaires.

Cependant si le retard enregistré est exceptionnel pour un copropriétaire donné, le gestionnaire de l'immeuble peut exonérer le copropriétaire des frais de mise en demeure.

### **10) Dégâts des eaux**

Un autre sujet évoqué par un copropriétaire est la lenteur de traitement d'un dossier suite à dégâts des eaux. M. Bouesnard le confirme et indique que c'est le cas pour différents sinistres enregistrés dans la tour, par manque de réactivité de la compagnie d'assurance de la copropriété. Aussi a-t-il pris l'initiative de demander au courtier d'assurances une mise en concurrence de la société d'assurance à la fin du contrat en cours.

### **10) Subvention de la Ville de Paris à l'ASLO**

M. Wilthien fait part au Conseil des différentes démarches qu'il a engagé avec l'ASLO auprès de la Mairie de Paris pour tenter d'améliorer les conditions de participation financière de la Ville au fonctionnement de la dalle des Olympiades. Une réunion est prévue en juin avec la Mairie.

### **11) Projet de bibliothèque nomade en rez-de-dalle**

Un résident souhaite mettre en place un mécanisme de dépôt des livres qu'on ne veut pas garder. Il a été proposé que ces livres soient déposés dans les anciennes boîtes aux lettres, face à la loge du gardien. Les lecteurs/lectrices pourraient remettre le livre en circulation une fois lu ou bien en déposer un autre.

**Assemblée générale de la copropriété : 23 juin**

**Loys Vautherin**