

Présents :

CS : Mmes Le Cloître, Charbonnier
MM. Autebert, Balini, Chambert, Maghare, Dubedout, , Reynal

IMMO DE FRANCE : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes
M. Machado, Gardien

Permanence du Gestionnaire de la tour :

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

1. Aménagement du local poubelles, en rez-de-voirie

Le local étant presque complètement débarrassé par les membres du conseil syndical, M. Gascon fera établir deux devis, en plus de celui de l'entreprise Machado qui est déjà intervenue pour d'autres travaux. Il s'agira de :

- installer une porte coupe-feu entre le nouveau local poubelles et le local d'entretien ;
 - aménager un local fermé pour la personne d'entretien (2m sur 2, 20m) avec lavabo, chauffage électrique instantané, table, chaise, vestiaire ...)
 - prévoir une arrivée d'eau (timbre d'office) à côté de ce local ;
 - peindre, ou carreler à mi-hauteur (selon devis) et recouvrir le sol d'une peinture spéciale ciment ;
 - prévoir à une extension des travaux au sas d'entrée et au passage devant les ascenseurs.
- La présence d'aération a été vérifiée ; toilettes et espace douche sont conservés.

2. CPCU (Compagnie parisienne de chauffage urbain)

Dix copropriétés, dont la nôtre, ont déposé le vendredi 5 janvier 2018 un recours par l'intermédiaire du cabinet d'avocats Landot auprès du tribunal administratif de Paris contre la CPCU. Cette procédure est engagée en vue d'obtenir l'abrogation de la hausse tarifaire que cette dernière a imposée à ses usagers au 01/01/2016.). Il faut attendre la réponse du tribunal administratif et des avocats de la CPCU. Une provision sera nécessaire en conséquence.

3. Installation des nouvelles ampoules LED

M. Gascon a envoyé récemment le chèque au fournisseur YESS. La livraison des ampoules est attendue. La mobilisation des membres du CS est planifiée pour aider M Machado à leur installation.

4. Contrats

Contrôle de sécurité

M. Gascon a pris contact avec VERITAS pour sa mise en concurrence avec la société SOCOTEC qui est notre prestataire actuel. ECOMOLEC va nous fournir un devis pour l'installation de compteurs de consommation électrique des ascenseurs et des moteurs de VMC. 4 sous-compteurs pourraient donner des précisions sur la puissance (utile pour les ascenseurs.

Un essai concluant a été fait pour le démarrage du groupe électrogène.

EDF - ENGIE :

Les dernières factures d'EDF (20 887,58€) ont été bloquées car elles apparaissent surestimées. Celles de juin et juillet ont été réglées. Une mise en concurrence d'EDF avec ENGIE pour la fourniture d'électricité des services généraux a été explorée par M Gascon. La proposition d'ENGIE permettrait une économie de 2 700€ (soit 200€/MWh). Une comparaison des deux contrats sera approfondie au cours du CS du 13/02/2018.

5. Questions diverses

Consommation électrique – VMC (ventilation mécanique contrôlée)

Des fortes inégalités de débits de la VMC dans les appartements ont été constatées ces dernières années. Celles-ci ont pour origine l'encrassement des bouches et des conduites d'extraction, leur obstruction parfois volontaire, ou due à la fermeture spontanée des clapets coupe-feu installés dans les conduites.

M. Gascon demandera des devis (SECMA + deux autres sociétés) visant au :

- Ramonage des parties verticales et horizontales
- Installation de nouvelles bouches d'extraction avec clapet coupe-feu intégré.

Le changement devra se faire dans tous les appartements et en même temps

La VMC appartenant aux parties communes, une information auprès des résidents devra être faite sur sa bonne utilisation.

Bilan des consommations d'eau froide et chaude

Des relevés des compteurs généraux situés au pied de la copropriété et gérés par la société AUXIGENE ont été effectués par M. Machado tous les 15 jours au cours des 9 mois derniers mois.

La consommation d'eau froide de 16,3m³/ jour pour cette période, serait, par extrapolation sur un an, de 76 l par jour et par résident, ce qui est satisfaisant. Par contre, la consommation d'eau chaude sanitaire (7250 m³), est largement inférieure à celle que nous a facturée cette même société pour l'année 2016. Il est constaté une surestimation de près de 2000m³ pour 2017.

Propositions : soit revenir aux tantièmes, soit, proposer un forfait de consommation. Les trois tours (Athènes, Mexico et Sapporo) devront se mettre d'accord en trouvant une répartition par tour.

Compteurs d'eau

Le relevé des compteurs effectué en janvier, sera suivi en février des travaux de changement de compteurs.

Par ailleurs, le changement de robinets devra être effectué, comme cela était prévu.

Porte d'ascenseur défectueuse : M. Gascon doit relancer OTIS en urgence

Location de la salle pour l'assemblée générale du 12 juin 2018 : à demander rapidement.

Remplacement et rénovation des fenêtres :

Le rappel du respect de l'article 12 page 53 du règlement de copropriété de la tour doit être fait auprès des résidents. Le règlement est consultable sur le site <http://tour-athenes.info/>

La prochaine réunion aura lieu le 13 février 2018 à 18h30.