

CONSEIL SYNDICAL DU 21/02/2017

Présents :

CS : Mme Le Cloître
MM. Balini, Chambert, Autebert, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Reynal

Gardien : M. Machado

Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

1. 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.

Ordre du jour =

- Compte-rendu de la réunion avec M.CHASSANG
- Amélioration de l'isolement thermique
- Informations sur notre différent avec la CPCU et notre participation à une action en justice
- Proposition de réaménagement du local de vélos et du local poubelles (amélioration du contrôle sélectif)

2. Situation sur les contrats robinetterie

• Situation sur les contrats robinetterie et compteurs divisionnaires d'eau froide et chaude

Le contrat avec la société Proxiserve n'inclut que l'entretien de la robinetterie, les compteurs divisionnaires font eux l'objet d'un contrat de location auprès de la société ISTA (Schlumberger). Ces compteurs ont été installés il y a vingt ans, sachant que la fiabilité d'un compteur d'eau chaude est en moyenne de 10ans et celle d'un compteur d'eau froide de 15 ans; leurs remplacements sont à prévoir.

Mr Gascon propose de lancer des appels d'offre portant soit sur la location de compteurs neufs soit sur l'achat par chaque copropriétaire de nouveaux compteurs.

Par ailleurs une différence importante est constatée depuis plusieurs années entre les consommations comptabilisées par les compteurs généraux de la tour (par la société Auxigène) et la somme des compteurs divisionnaires. Une lettre sera envoyée par Mr Gascon à l'ASLO et à Auxigène pour demander une remise à zéro des compteurs généraux et leurs relevés réguliers subséquents par Mr Machado qui serviront de base à l'estimation de nos charges.

3. Travaux en cours plomberie

- Trois fontes (situées au 3^{em} sous-sol) d'évacuation d'eau des sas sont à remplacer pour environ 2500 €. Des débouchages de siphons sont à prévoir en sus.
- Mr Gascon va contacter la société ESI (Eco Sécurité Incendie) sur le bien-fondé du remplacement du réducteur de pression des colonnes humides desservant la partie haute de l'immeuble.

4. Sécurité incendie – vérification technique et installation électrique

Devant l'inertie de la société SOCOTEC et pour pouvoir régler les travaux de sécurité incendie effectués par la société ERIS, la **Vérification Réglementaire Après Travaux (VRAT)** va être confiée à la société BUREAU VERITAS dont le montant de ses prestations s'élève à 3400€.

5. Agissement de jeunes sur la dalle côté Tour Athènes

Plusieurs jeunes viennent régulièrement le soir faire du tapage du côté de la Tour Athènes. M.MACHADO en essayant de les raisonner et de ramener le calme, a subi des violences verbales et des insultes de la part de ces jeunes.

Ainsi, M.GASCON a adressé une lettre au commissariat du 13^{eme} pour relater ces faits répréhensibles et demander qu'une patrouille de policiers puisse intervenir et ce de façon régulière.

6. Points concernant l'ASLO

Mr Gascon remet aux membres du conseil syndical:

- Des éléments fournis par Advenis Property Management sur le budget 2016 et sur le budget provisionnel de 2017.
- Une liste de remarques faites par un résident de la tour Mexico sur certains dysfonctionnements de gestion de l'ASLO

Selon Mme LECLOITRE, une demande de réunion des présidents 3 tours Sapporo, Mexico et Athènes est envisagée pour mettre à plat les problèmes liés au relevé des consommations d'eau chaude.

7. Amélioration de l'isolation thermique des appartements

Compte-rendu de la réunion de la commission audit énergétique du CS avec Mr Chassang directeur technique de la société Advenis.

Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour l'amélioration de l'isolation thermique :

- M.CHASSANG considère que le premier facteur de l'amélioration thermique concerne le comportement individuel.

- Pour les façades de la tour : il existe une difficulté technique liée à la configuration de notre immeuble (fenêtres en retrait et panneaux striés) qui pourrait induire un coût important et, par ailleurs, le changement d'aspect nécessite une demande d'autorisation auprès de la mairie et des services concernés.

Ces demandes concernent, de la même façon, les parties basses de la Tour.

- Améliorations de l'isolation à l'intérieur des appartements par l'isolation des blocs béton derrière les radiateurs et l'isolation des coffres de volets peuvent être pris en charge pour un coût réduit par les copropriétaires.

Mr Reynal proposera à Leroy Merlin d'établir un devis pour ces travaux. Les copropriétaires prévoyant de changer leurs fenêtres pourront les réaliser à l'occasion du changement avec le fournisseur (France Menuiserie ou autres)

8. Informations sur notre différent avec la CPCU

La CPCU a augmenté ses tarifs de 12,5% à compter du 1er janvier 2016, effaçant pour le consommateur l'impact de la baisse de 20 à 5,5% du taux de TVA qui lui a été accordé sur sa commercialisation de vapeur. Ceci représente un préjudice de d'environ 20000 € pour notre copropriété.

Plusieurs Résidences utilisatrices du chauffage urbain ont fait des démarches auprès de la mairie de Paris (détentrices de 30 % du capital de la CPCU) pour revenir sur cette décision.

Devant une fin de non-recevoir, ce regroupement de résidences dont nous faisons partie, a décidé avec l'aide de deux associations: la CLCV (Confédération du logement et du cadre de vie) et l'ARC (Association des responsables de copropriétés) d'engager une action en justice.

La proposition de participer à hauteur de 1000 € pour la tour Athènes (0,1% des charges de chaque résidence) à cette démarche a été retenue par le CS à la condition que soient détaillées au préalable les affectations de cette somme.

9. Proposition de réaménagement du local de vélos et du local de poubelles

Faute de temps, ce point n'a pu être abordé et sera, en conséquence, débattu lors de la prochaine réunion.

Prochaine réunion : le 14 Mars à 18h30

Khaled Ould Ramoul