

CONSEIL SYNDICAL DU 14/01/2020

Présents :

CS : MM. Andre, Autebert, Boutemy, Chambert, Dubedout, Douillard, Maghare, Ould Ramoul, Reynal

Immo de France : Mme Gendrin, nouvelle gestionnaire, et Mme Bekhti, son assistante

Le gardien, M. Machado

1. Réseau de chauffage de l'étage technique

Par suite de la fuite d'eau qui a touché la galerie technique ainsi que 4 appartements, la société SECMA n'a pu intervenir à temps dû à la non disponibilité de leurs techniciens.

Deux fuites, mi-décembre, ont nécessité l'intervention de la SECMA/ENGIE. La première dans la galerie technique a été rapidement réparée, la seconde au niveau de l'appartement 0213 a entraîné des dégâts des eaux dans trois appartements et dans plusieurs caves. L'absence de réactivité de la société SECMA/ENGIE, plusieurs appartements ont été privé de chauffage pendant plusieurs semaines, conduit le CS à remettre en cause le renouvellement du contrat avec la SECMA/ENGIE.

Par ailleurs il est proposé :

i) Que les interventions sur les fuites s'accompagnent systématiquement de l'installation de trappes afin de faciliter l'accès aux canalisations. L'entreprise Machado Rénovation est proposée pour cela.

ii) Qu'un audit sur l'état des conduits et vannes de la galerie technique soit réalisé. Mme Gendrin propose la société Adiatherm pour un coût de 3000 E

iii) Que les plans du réseau de distribution de fluides de la copropriété soient disponibles

M Machado fait un rappel sur le réseau d'eau et de chauffage : tout part de l'étage technique. Il faudrait trouver les vannes aux 15^e et 16^e étages (en particulier celles qui sont à l'intérieur des appartements 3 pièces du 16^e étage). Actuellement, les retours se ferment tout en haut de la tour. Il faudrait mettre de nouvelles vannes en pied de colonne et vidanger une seule colonne à la fois et non pas toute la tour à chaque fois.

2. Sifflement récurrent d'un robinet

Un sifflement aigu, sporadique, propagé par la canalisation de distribution d'eau chaude se fait entendre dans la colonne xx53 à partir du 15^e étage. Il incommoder fortement les résidents. Son origine n'a pas encore été identifié : robinet d'un particulier ? vanne ou réducteur de pression défectueux ? Une demande sera faite auprès de l'ASLO pour baisser la pression d'eau chaude à partir du bloc 100.

Par ailleurs M Machado vérifiera au cours du relevés des compteurs d'eau les positions ouverture/ fermeture des robinets d'arrêt des appartements.

3. Déplacement des vélos

Comme cela était prévu, le déplacement des vélos non utilisés fréquemment seront déplacés dans le 2eme local prévu à cet effet. M.Maghare fait remarquer que certains antivols non utilisés bloquent le placement des vélos dans les racks.

M.Machado débutera l'opération du déplacement des vélos non utilisés à partir du 01 Février.

4. Comptes de la tour Athènes

Malgré les efforts de M. Autebert pour étudier les comptes IMMO de France en regard de ceux de l'ASLO, à partir des documents qu'il a obtenus ne couvrant qu'une partie de la période à considérer, et pour certains obtenus seulement depuis moins d'une semaine, la situation est encore loin d'être éclaircie.

Remarques de M. Autebert :

. Dans les comptes IMMO de France, les comptes « affaires courantes » et « travaux » de l'ASLO sont mélangés en un seul compte.

. Au 14/02/2016, IMMO de France a fait un versement unique qu'on devine être sensé apurer la situation à cette date, sans indication de à quoi elle réfère.

L'ASLO l'a, en dépit de toute vraisemblance, entièrement affecté sur le compte « travaux ». De plus le montant ne coïncide pas tout-à-fait avec ce que l'ASLO demandait en cumul des deux comptes sans que l'on puisse, faute de documents sur 2015, déterminer d'où vient cette petite différence.

. L'opacité des comptes est renforcée par le retard systématique des versements de la part d'IMMO de France du temps de M. Gascon pour les exercices 2016 à 2019, avec des versements globaux dont il faut deviner ce qu'ils rassemblent. On peut noter qu'en 2019 Mme Onnée a fait procéder au rattrapage d'une partie de ces retards.

. En ce qui concerne l'ASLO, la défaillance d'Advenis a conduit à une absence d'appels de régularisation des années 2016, 2017 et probablement 2018, régularisations qui par ailleurs s'avèrent de plus en plus élevées du fait inexpliqué que les demandes de provisions n'ont pas augmenté sur la période 2011-2018, alors même que les charges augmentaient régulièrement.

M. Autebert a demandé à l'ASLO d'organiser une réunion tripartite ASLO / IMMO de France / Conseil Syndical de la tour Athènes, afin d'élucider les problèmes. Elle aura lieu le 28 janvier.

Rappelons que Mme LeCloître n'a pas obtenu de réponse à sa demande, formulée en octobre, de rendez-vous de membres du Conseil Syndical avec le comptable d'IMMO de France.

5. Essais des groupes électrogènes

Les essais des GE ont été reportés en l'absence des techniciens de ENERIA

6. Moteurs de désenfumage

Il existe 3 coffrets qui correspondent aux 3 alimentations. Il y a une nécessité à changer les 3 armoires d'alimentation (différentiels avec les automates).

M Machado va demander un devis avec la société SIEMENS.

7. Bilan des contrats

Un contrat d'entretien des installations électriques TGBT et armoires électriques d'étages va être établi avec l'entreprise Ecomelec.

8. CPCU

Le jugement rendu le 0/01/2020 par le tribunal administratif de Paris suite à notre requête contre la CPCU nous est largement favorable car si il valide les tarifs imposés par la CPCU au 1/1 /2016 il annule toute augmentation à venir des tarifs pour la durée restante du contrat (fin de celui-ci en 2024, il était planifié une augmentation de 3% en 2020, 5% en 2021, 2% les années suivantes) et condamne la ville de Paris à verser 1500 E à l'ensemble des requérants de plus il ouvre la voie à un recours possible auprès du tribunal de justice (TGI) pour un remboursement des sommes indûment perçues.

La question sera débattue à la prochaine AG des copropriétaires.

Par ailleurs le CS décide que le résiduel (400 E) de l'enveloppe de 1000E que L'AG de juin 2018 avait voté pour financer la démarche auprès du TA soit affectée aux frais occasionnés par un appel au jugement.

9. Bilan du nettoyage des conduits horizontaux de la VMC

On le trouvera à l'onglet Documents