

# Réunion du Conseil syndical du

**Mercredi 13 décembre 2023**

## **Membres présents :**

- Les membres du conseil syndical : M. Autebert, M. Boutemy, M. Dubedout (président), M. Desthieux, Mme Hélié, Mme Lechevallier, Mme Peeters.

- Représentant du syndic Oralia : Mme Orioli

## **1. Information sur la coupure de chauffage du 28/11**

La coupure de chauffage a eu lieu du mardi 28 novembre en fin de matinée au mercredi 29 novembre fin de matinée, en raison d'une fuite d'un radiateur chez un particulier.

Le gardien et le syndic ont été informés , mais malheureusement aucun affichage n'a été fait. Ce que le conseil syndical regrette.

Le CS demande à Oralia de fournir, en cas de situations similaires, un texte à accrocher afin que le gardien puisse communiquer l'information aux résidents. Un ordinateur et une imprimante ont été achetés et installés dans la loge, dans ce but .

M. Dubedout s'est entretenu avec M. Saouli. Il a rappelé à M. Saouli qu'il avait la possibilité de réaliser l'affichage ou d'en demander un au syndic.

Le conseil syndical attire l'attention du syndic sur le fait que l'affichage sur l'intervention sur le SSI n'était pas très clair pour l'ensemble des résidents.

## **2. Discussion sur le poste gardiennage**

Le départ à la retraite de M. Madelaine est prévu le 31 décembre.

## **3. Information sur la gestion des emails et de l'hébergement web**

M. Dubedout nous informe que 3 adresses mail — celles du président, du gardien et du contact— sont facturées, au prix de 4 euros par mois, payé pour l'année.

Les redirections vers les adresses personnelles des membres du CS sont gratuites. Les 3 adresses en question sont ès qualités, ce qui assure un historique.

## **4. Remplacement de M. Laclotre et l'intérim en attendant le 2 janvier**

Le conseil syndical rencontrera la nouvelle gestionnaire le mercredi 17 janvier en présence de Mme Orioli.

## **5. Point sur d'éventuels travaux à réaliser sur la tuyauterie commune du 16e étage passant par les parties privatives.**

Il n'y a pas de nécessité à engager de tels travaux aujourd'hui.

## **6. Point sur le paiement de la taxe foncière de la loge**

Une nouvelle relance des impôts a été reçue ce jour, alors qu'il n'a été trouvé aucune trace de l'avis d'origine de taxes foncières. La facture a été payée par TIP, mais pas encore prélevée. Le syndic a écrit une lettre avec AR aux impôts pour demander que lui soient directement adressés les avis, sans réponse à ce jour.

## **8. Possible décalage de jour pour la tenue des réunions du Conseil Syndical**

Lors de la présentation du nouveau gestionnaire, le mercredi 17 janvier, nous redéfinirons le jour de la réunion mensuelle avec les participants, afin que la date convienne à tous.

## **9. Compte-rendu du dernier Conseil d'Administration de l'ASLO et consignes de votes à notre syndic pour la prochaine Assemblée Générale.**

Le 15/12 prochain se tiendra une AG extraordinaire de l'ASLO, essentiellement dévolue à la nomination des futurs administrateurs, à compter du 1er janvier prochain, pour une durée de 3 ans.

Pour rappel, les candidats de la tour Athènes sont MM. Desthieux et Douillard, M. Boutémy et Mme Peeters postulant en tant que suppléants. M. Autebert et Mme Orioli seront présents à cette AG.

Au conseil d'administration qui préparait cette AG, il a été indiqué que le budget 2023 va être tenu (projection de 6 065 000€ pour 6 030 000€ prévus), mais en 2024 des augmentations sont à prévoir (eau, électricité, CPCU). C'est pourquoi, la partie travaux va être réduite au maximum, en sabrant les éléments qui peuvent apparaître de confort. La rénovation des circuits de fluides va continuer. Les escalators (côté tour Sapporo) vont être remplacés au cours du premier trimestre 2024.

## **10. Relevé des compteurs d'eau :**

Il sera demandé à chaque résident de remplir un formulaire (avec photo) indiquant le relevé de ses 2 compteurs. Ce formulaire sera distribué dans les boîtes aux lettres, début janvier, et devra être déposé à la loge.

Sans réponse avant fin janvier, le forfait de consommation voté en AG sera appliqué.

## **11. Travaux d'électricité nécessaires à l'éclairage du chantier de l'entreprise Chabanat dans le vide sanitaire du -4.**

Le devis a été demandé.

## **12. Information au sujet d'une rampe lumineuse de toiture qui est allumée intempestivement et génère des plaintes de la part des résidents de Sapporo.**

M. Dubedout a répondu à Mme Danièle Monier, résidente de la tour Sapporo, pour s'excuser du désagrément.

Le conseil syndical s'interroge sur qui a allumé cette rampe : la lumière a peut-être été allumée suite à des travaux SSI ?

M. Saouli indique que l'interrupteur est assez inaccessible (situé au plafond), existe-t il un deuxième interrupteur ?

## **13. Information au sujet d'une fuite d'eau dans le local vélo et le long d'une colonne au -3**

La fuite dans le local vélo n'était apparemment due qu'à un robinet mal fermé.

Celle le long de la colonne au -3 ne provient pas d'installations de la copropriété et la société Gesten doit intervenir pour la réparation (car la fuite se situe avant le compteur de la tour Athènes)

## **14. Travaux de mise en conformité du paratonnerre ( foudre)**

Ces travaux de mise en conformité entraîneront une coupure d'électricité d'environ une heure. Un affichage est prévu.

## **15. Diagnostic Technique Global (DTG) et réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience.**

Urbanis a fait un devis, présenté à l'agence parisienne du climat.

Urbanis a complété son devis afin de pouvoir obtenir une subvention de 5000 euros et doit mettre en place le volet ingénierie financière.

Pour obtenir les subventions, la tour devrait financer de gros travaux. Si on ne touche pas aux fenêtres , il est possible que l'on ne puisse pas bénéficier des subventions.

Le syndic et le conseil syndical étudieront le dossier.

Nous devons voter un PPT à la prochaine AG. Conformément à la législation, il est obligatoire de verser (au moins) 5% du budget sur le fond ALUR. Il s'avère que ce compte ALUR manque de souplesse, et ne peut financer de nombreuses dépenses.

Néanmoins, les travaux de la rénovation de la toiture pourront en faire partie.

Aussi le conseil syndical souhaite avoir un deuxième compte qui pourrait être abondé indépendamment du compte ALUR, tel celui que nous avons autrefois.

## 16. Questions diverses

Les travaux sur diffuseurs sonores auront lieu à partir du 15 janvier. M. Laclotre a obtenu une réduction du devis.

M. Saouli a signalé un problème de la taille de l'écran de surveillance des caméras.

A l'initiative du conseil syndical, une animation autour de la galette des rois sera organisée le vendredi 12 janvier.

Vous pouvez retrouver ce compte-rendu sur le site de la tour : [tour-athenes.info](http://tour-athenes.info)