

# Réunion du conseil syndical du 18/05/2020

Présents :

Conseil syndical : M. André, M. Autebert, M. Chambert, M. Douillard, M. Maghare, Mme Peeters, M. Reynal

Le gardien, M. Machado

- **Bilan des travaux reportés en raison du confinement :**

- Remplacement du sectionneur du TGBT : le changement du sectionneur au niveau du TGBT pour répondre aux besoins de la sécurité incendie est reporté sans date précise.

- Problème du sifflement des canalisations d'eau chaude : Le CS a bien conscience des nuisances causées par le sifflement.

La société Engie est intervenue peu avant le confinement pour prendre des mesures, en vue notamment de changer la vanne principale eau chaude, qui pourrait être à l'origine de ce sifflement.

M. Chambert suggère, sur la base des relevés de sa durée et de sa fréquence journalière, que ce sifflement serait généré dans le circuit d'eau chaude d'un seul appartement.

**Décision** : Le CS propose qu'un membre du CS et M. Machado passent dans les appartements de la zone haute de la tour (à partir du 16<sup>ème</sup> étage) ayant les numéros qui se terminent par 53 et 61, afin de vérifier les robinets de ces appartements. Un courrier sera adressé aux résidents concernés pour les avertir de la date de la visite, qui sera le samedi 13 juin 2020 de 9h à 12h.

- **Bilan des devis :**

- Remplacement des fontes vide sanitaire : un deuxième devis concernant le remplacement des fontes du vide sanitaire est parvenu au syndic : la société Brisset effectuerait les travaux pour un montant de 50 000€ (rappel : 83 000€ dans le devis de l'entreprise SANI-Montmartre). Ce deuxième devis est moins cher, en particulier parce que la société Brisset considère que certaines fontes ne sont pas à remplacer, tandis que SANI-Montmartre propose de changer l'ensemble des fontes.

**Décision** : il appartient à la commission travaux du conseil syndical de comparer les deux devis et de procéder à une visite du vide sanitaire, notamment pour étudier l'état des fontes et prendre des photos.

- Remplacement des canalisations d'évacuation et installation de regards sur chaque palier pour les 4 studios : Le CS souhaiterait qu'une expertise soit menée pour évaluer l'état des canalisations verticales (4 colonnes d'évacuation des eaux pluviales et colonne d'évacuation des eaux usées), car toutes les dernières fuites provenaient en particulier des colonnes d'eaux pluviales.

M. Machado indique qu'une telle expertise devrait notamment faire passer une caméra dans ces colonnes verticales.

Le CS envisage de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG ce remplacement des canalisations.

**Décision** : Le syndic doit demander au moins un devis concernant cette expertise.

- Changement des câbles d'ascenseur : La société OTIS doit changer les câbles des ascenseurs depuis la signature du contrat d'entretien le 26/10/2017. Le CS rappelle que le changement des câbles est prévu dans le contrat. OTIS doit aussi contrôler les guides et portes de chaque palier, car ces derniers font du bruit.

**Décision** : le syndic doit contacter à nouveau la société OTIS pour lui rappeler la nécessité de changer les câbles, conformément au contrat, et de contrôler les guides et portes de palier.

- **Mise à jour du diagnostic technique amiante** : le dernier diagnostic datant de 2004, il serait effectivement nécessaire de procéder à une mise à jour du diagnostic, mais le montant du devis proposé (2100€) se situe dans la fourchette haute pour ce type de prestation.

**Décision** : le CS souhaiterait un second devis pour cette mise à jour du diagnostic technique amiante.

- **Achats divers** : Le coffre à clés et le balai à manche télescopique ont été commandés. Le CS souhaiterait savoir quand ce matériel arrivera. Par ailleurs, le CS rappelle qu'il faut des masques pour le personnel de la tour.

- **Comptes 2018 et 2019 et question d'une éventuelle dérogation à la répartition aux tantièmes pour les charges ASLO** :

Pour un état très complet de la situation des comptes au 14 avril 2020, voir en annexe le bilan établi par les soins de M. Autebert.

**Décisions** : le CS décide de ne pas demander à l'ASLO de dérogation à la répartition aux tantièmes pour les charges ASLO.

Dans l'hypothèse d'une AG en octobre, des membres du CS prévoient par ailleurs une vérification des comptes en septembre.

Troisièmement, le CS souhaiterait qu'à chaque réunion CS, le représentant du syndic apporte un relevé de comptes.

Quatrièmement, une mise en demeure de 36€ adressée par la SCET à IMMO de France a été facturée à la copropriété, alors que la responsabilité du retard en revient à IMMO de France. Le CS souhaiterait le remboursement de cette facturation.

Cinquièmement, le CS déplore le fait que des paiements soient effectués sans libellés précis, et que des paiements soient effectués sans distinction vers le compte charges courantes ou vers le compte travaux. Le CS souhaiterait plus de clarté et de transparence de la part du syndic à ce niveau.

- **Mesures sanitaires dans la tour face à l'épidémie de COVID-19 :** une lettre a été adressée par le CS et le syndic au cabinet médical de la tour pour que des précautions soient prises. Les patients doivent attendre dehors l'heure précise de leur rendez-vous pour entrer dans la tour. Le CS rappelle que le cabinet médical reçoit un maximum de 30 patients par jour, et vraisemblablement beaucoup moins en ce moment. Le CS rappelle aussi que le cabinet médical ne reçoit pas les patients atteints de symptômes de COVID-19.
- **Prime exceptionnelle pour le personnel :**  
**Décision :** Le CS donne son accord de principe pour l'attribution d'une prime exceptionnelle pour le personnel. Le CS souhaiterait davantage d'informations de la part du syndic sur les modalités d'attribution de cette prime.

La prochaine réunion du CS est fixée au lundi 8 juin 2020 à 18h30.

## comptes ASLO-tour Athènes, bilan au 14 avril 2020

Je me suis attaché à repérer la conformité comptable des appels et des règlements, sans regarder la pertinence des montants demandés par l'ASLO.

Au bout de plus de 6 mois de demandes et relances, tant auprès de la SCET que auprès de IMMO de France, à partir des documents obtenus, et pour autant que j'ai pu me repérer dans des présentations contradictoires et sans libellés évocateurs, j'y vois un peu plus clair dans ces comptes.

Je rappelle qu'en octobre 2019 nous ont été présentées les régularisations de 2016 et de 2017 (2 d'un coup, Advenis ayant été défaillant), chacune d'un montant d'environ le quart de notre contribution annuelle, et plus importantes que celles des autres tours, en même temps qu'une dette sur le compte affaires courantes très conséquente.

Il y avait donc 2 sujets :

- les régularisations
- le retard (énorme) de paiement

Concernant les régularisations, j'ai fini par obtenir le mode de calcul du montant des appels provisionnels, et donc comprendre pourquoi elles sont si importantes, et plus importantes qu'ailleurs : les appels sont faits sur la base de 4,77% des dépenses totales, alors que nous ne payons 4,77% que sur une partie (qui n'est pas la plus grosse) des dépenses, et un pourcentage plus important sur les autres parties (par exemple pour le chauffage de la sous-station D12-D16-D17). Nous pouvons demander, si nous le souhaitons, une autre base de calcul pour le montant de appels (par exemple la moyenne des dépenses des 3 dernières années) afin d'avoir des régularisations plus modestes. Est-ce pertinent ? Il n'y a pas de garantie qu'une telle demande serait exaucée.

Nota : la régularisation concernant l'année  $n$  intervient en principe au 3ème trimestre de l'année  $n+1$  (les comptes de la SCET devant être finalisés, vérifiés par le cabinet Mekong, approuvés par le commissaire aux comptes, entérinés par le CA de l'ASLO)

Concernant les retards de paiements par IMMO de France, bonne nouvelle, IMMO de France est à peu près à jour : toutes les régularisations, y compris celle de 2018, ont été réglées, tous les appels trimestriels "affaires courantes" ont été honorés jusqu'à et y compris le 2ème appel 2020. Moyennant quoi, je trouve une dette résiduelle de 30.485,45 euros (je n'ai pas encore trouvé pourquoi ce résultat est plus important que celui donné à cette date par la SCET, alors que nous sommes raccord au 13/08/2019 ; tant mieux si c'est la SCET qui a raison).

Un point de détail : au 28/06/2018, la SCET nous a facturé 36 euros de mise en demeure (et même si cela ne nous concerne pas, je signale que c'est également le cas pour le parking Trapèze). Il me semble que nous ne devrions pas avoir à payer les conséquences des retards de IMMO de France.