

Réunion du conseil syndical du 07/09/2020

Présents :

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

Syndic (Immo de France) : Mme Gendrin (gestionnaire), M. Senanedj (directeur de Immo de France Paris Ile-de-France, présent seulement au début de la réunion)

Le gardien, M. Machado

- **Assemblée générale : comptes 2019, syndic**

La vérification des comptes et la finalisation de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale auront lieu le 14 septembre. L'assemblée générale aura lieu environ un mois après. Les convocations seront envoyées un mois avant la tenue de l'assemblée générale. L'assemblée générale aura lieu en présentiel.

Le directeur de Immo de France Paris Ile-de-France (M. Senanedj) a tenu à assister à cette réunion pour se présenter (étant arrivé à ce poste en mai 2020) et pour répondre aux questions et reproches du conseil syndical à l'encontre du syndic.

Le conseil syndical fait les reproches suivants à Immo de France :

- La copropriété a vu défiler six gestionnaires au cours des dix dernières années. Ce *turn-over* nécessite qu'à chaque prise de fonction, le gestionnaire s'approprie, pour un temps limité, un ensemble important de dossiers, ce qui entraîne des retards, des oublis ou des insuffisances dans le suivi de la gestion de la copropriété. M. Chambert illustre ce constat avec trois exemples : i) la réfection de la terrasse a été votée en 2014 mais jamais réalisée ; ii) un local du second sous-sol abritant des relais de télécommunications est dans un état inquiétant pour notre sécurité, la recherche de l'opérateur propriétaire entreprise par un gestionnaire pour sa remise en état a été abandonnée par le suivant ; iii) le carnet d'entretien de la copropriété ne contient aucun historique des gros travaux réalisés pour l'entretien de la copropriété, ce qui est pourtant exigé par la loi.
- Le suivi des factures n'a pas été régulier : certaines factures n'ont pas été payées à temps, ce qui a pu engendrer des rappels voire des contentieux.
- Le conseil syndical souligne qu'ont été découvertes en octobre 2019 des sommes énormes à payer. A ce moment-là, le conseil syndical a souhaité rencontrer le comptable de Immo de France, mais cela n'a jamais été possible jusqu'à ce jour. La situation s'est certes clarifiée grâce à M. Autebert qui a effectué tout un travail de vérification des comptes qui ne lui incombait absolument pas. Toutefois, la copropriété a été pendant toute une période (fin 2019) sans interlocuteur (ni comptable, ni gestionnaire puisque Mme Onnée était partie).
- Dans le contrat qui lie Immo de France à la copropriété est stipulé un volume de 50 heures par an de permanence du gestionnaire sur le lieu-même de la copropriété. Les permanences n'ont pour l'instant pas été assurées selon ces stipulations.

Le directeur de Immo de France apporte les réponses suivantes :

- Concernant le suivi des factures, Immo de France a accéléré la dématérialisation des factures, mais certains fournisseurs n'ont pas suivi ce mouvement. Si Immo de France est responsable d'un non-paiement, le syndicat des copropriétaires n'a pas à être lésé par ce manquement. Immo de France est prêt à faire un geste commercial pour les désagréments subis.
- Concernant les problèmes comptables, le directeur souligne que le comptable a récupéré une situation comptable compliquée, et qu'il n'est pas responsable de cette situation. Le directeur

partage le constat du conseil syndical et présente ses excuses en s'engageant à prendre ses responsabilités au niveau financier.

- Concernant le *turn-over*, le directeur reconnaît que la copropriété n'a pas à pâtir de ces changements internes à Immo de France.
- Concernant le temps de présence du gestionnaire sur site stipulé dans le contrat, le directeur proposera au conseil syndical une répartition par demi-journée (3 heures sur site). Il rappelle que ce temps de présence est effectivement très important.

- **Suivi des travaux**

- Problème électrique : la société Elko, qui a rénové les installations électriques de Sapporo et inspecté celles de Mexico, indique qu'il reste des problèmes électriques qui proviendraient de la Tour Athènes. Elle propose à la copropriété une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Mme Gendrin indique que M. Gaiao (le mandataire de sécurité) l'a informée que le problème électrique viendrait d'un retour d'ascenseur qui disjoncte. M. Machado indique cependant qu'un essai effectué le 01/09 par la société Ecomelec a montré que ce retour ascenseur fonctionnait très bien. Mme Gendrin doit recevoir le rapport établi par Ecomelec.

Il faut relancer Ecomelec, s'ils n'envoient pas le rapport à Mme Gendrin.

- Ascenseurs : les trois câbles ont été changés par la société Otis. Otis a par ailleurs proposé des améliorations : les coulissières pourraient être remplacées par des « rollers » qui nécessitent moins de graissage et entraînent moins de vibrations.
- Canalisations : il devait y avoir une expertise par caméra des canalisations effectuée par l'entreprise Brisset, mais cette expertise n'a pas encore été effectuée. Il faudrait éventuellement également un devis de Chabanat.
- Changement des globes : Il faut relancer Ecomelec à ce propos.
- Peinture pour couvrir les tags dans les escaliers : Un devis a été établi par un peintre contacté par Mme Peeters.

- **Point sur les consommations d'eau**

M. Chambert a établi une évaluation comparative des consommations d'eau chaude et d'eau froide des années 2015 à 2019 en s'appuyant sur les relevés cumulés des compteurs d'eau individuels et des relevés du compteur du bloc 100 commun à plusieurs tours. Concernant l'eau froide, la consommation par litre par jour et par habitant correspond à la moyenne établie pour Paris. On remarque une surévaluation de la consommation d'eau chaude par le compteur du bloc 100 plusieurs années de suite : le problème est qu'on ne sait pas comment est faite la répartition au niveau du bloc 100. M. Chambert rappelle par ailleurs qu'il y a des fuites au niveau du bloc 100 et que ces fuites sont mutualisées entre les tours desservies. Ces fuites sont importantes et restent inexplicables. Enfin, pour les deux dernières années, les relevés des compteurs individuels et ceux du bloc 100 tendent à coïncider, ce qui est une bonne nouvelle. Mais il faudrait savoir comment l'ASLO répartit les consommations d'eau.

- **Sécurité sur la dalle**

M. Douillard fait un compte-rendu de la réunion sécurité sur la dalle du 15 juillet 2020. Etaient présents Jérôme Coumet, maire du 13^e arrondissement, Emmanuel Compain, président de l'ASLO, Gilles Tortosa, représentant de Paris Habitat, un capitaine de police, et des représentants des conseils syndicaux des différentes tours. Deux problèmes ont été particulièrement soulignés : la persistance d'un point de trafic de drogue au niveau du passage Stadium, ainsi que les tirs répétés de mortiers d'artifice depuis la fin de la période de confinement. M. Compain a tout particulièrement souligné la nécessité pour les offices d'HLM de monter des dossiers d'expulsion contre les familles de mineurs ayant commis des faits délictueux. M. Coumet a, semble-t-il, pris conscience du problème : une visite complète de la dalle d'Olympiades a été

effectuée le 21 juillet 2020 par le maire du 13^e arrondissement accompagné par M. Rémy Heitz, Procureur de la République de Paris, ainsi que des services du Préfet de Police et du commissariat du 13^e, afin de prendre conscience des spécificités et des contraintes propres à la dalle.

- **Protocole en cas de fuite d'eau : accès, déclaration assurance, intervention**

Mme Gendrin rappelle le protocole en cas de fuite d'eau. Lorsqu'il y a un dégât des eaux, il faut absolument prévenir les voisins potentiellement concernés. Il faut aussi directement contacter son assurance. L'assurance du copropriétaire mandate alors dans un premier temps un plombier uniquement pour la recherche de fuite. Ensuite, lorsque la fuite provient d'une partie privative, la réparation doit être effectuée par le plombier du copropriétaire et c'est l'assurance du copropriétaire qui se chargera de l'indemnisation ; lorsque la fuite provient d'une partie commune, c'est le plombier mandaté par le syndic qui intervient.

- **Projet de cahier d'information et recommandations aux résidents**

M. Autebert a établi un projet de cahier d'information à destination des résidents de la tour, qui contient un certain nombre de recommandations et d'informations sur les services proposés aux résidents. Il serait souhaitable d'ajouter dans ce fascicule les informations sur la conduite à tenir en cas de fuite d'eau.

- **Questions diverses**

- M. Chambert indique que le conseil syndical a reçu le devis concernant le changement de douze bouches de VMC avec clapet anti-incendie et demande au conseil syndical sa décision sur ce devis. Le conseil syndical donne son accord pour le changement de ces bouches.
- M. André indique que la sortie d'aération du local vélo est obstruée par des débris et des feuilles. Le nettoyage de cette bouche pourra être effectué par M. Machado assisté d'un membre du conseil syndical.
- M. Chambert indique qu'un résident constate des nuisances sonores depuis plusieurs mois causées par des bruits de perceuse et de marteau. Mme Gendrin doit rappeler au responsable de ces nuisances que les horaires de travaux bruyants sont réglementés à Paris.

La prochaine réunion du conseil syndical est fixée au lundi 5 octobre 2020 à 18h30.

Vous pouvez retrouver ce compte-rendu sur le site de la tour : tour-athenes.info