

CONSEIL SYNDICAL DU 14/05/2019

Présents :

Conseil syndical : Mme Le Cloître

MM. Autebert, Balini, Boutemy, Chambert, Maghare, Dubedout, Ould Ramoul, Renouard,

Immo de France : Mme ONNEE, Gestionnaire Tour Athènes

M MACHADO

Permanence du Gestionnaire de la tour

Mme ONNEE rappelle qu'elle tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de la rencontrer.

1) Réunion de l'Assemblée Générale

La date initiale prévue pour Juin 2019 n'a pu être tenue car les comptes de l'ASLO ne sont pas encore arrêtés. En conséquence, le CS ne peut procéder à la vérification des comptes de la tour Athènes.

D'après les informations recueillies auprès de l'ASLO, leurs comptes ne seront arrêtés qu'au mois de Juin. Le CS a validé le report de l'AG au mois d'Octobre (entre le 1er et le 15)

Mme ONNEE procédera aux convocations des copropriétaires vers le 27 Août.

2) Remplacement du gardien de nuit

Pour embaucher le nouveau gardien de nuit, le CS a 2 options : embaucher directement un gardien de nuit en CDI ou bien faire appel à une société de services

Après avoir pris connaissance des inconvénients et avantages des 2 options, le CS a opté pour la seconde solution qui a surtout les avantages de pouvoir éventuellement rompre le contrat et de pouvoir procéder au remplacement du gardien lorsque celui-ci est absent.

Deux sociétés ont été consultées par Mme ONNEE : "BOSS SECURITY" et "G2S"

Le CS va se rapprocher des présidents du CS des tours de Sapporo et Mexico qui font déjà appel à "G2S" pour avoir plus d'information.

3) Bilan du mandat 2018 et vérification des comptes

Le CS est en attente des comptes de l'ASLO pour pouvoir procéder aux vérifications des comptes de la tour Athènes.

4) Visite du mandataire de sécurité le 09/05/2019

Lors de sa visite, le mandataire de sécurité a relevé plusieurs points d'amélioration :

L'indice de désenfumage à la tour Athènes est actuellement à 0,95 alors que la réglementation exige un indice

de 1.

La configuration des colonnes ne permet pas de faire les travaux pour optimiser davantage le désenfumage. Par conséquent, le CS a demandé au mandataire de sécurité de monter un dossier sur le désenfumage et demander une dérogation auprès de la Préfecture de Police.

Chaque local technique doit être muni d'une porte

Pour le changement des fenêtres, les sociétés prestataires ont l'obligation d'utiliser des matériaux ininflammables. Selon le mandataire de sécurité, ces sociétés doivent avoir l'accord préalable du Syndic IMMO-DE-France avant d'effectuer des travaux dans la tour.

Mme ONNEE n'étant pas au courant de cette nouvelle disposition, elle va se renseigner pour clarifier cette nouvelle contrainte pour le Syndic

Selon les nouvelles réglementations, la tour Athènes doit être pourvue d'un contrat de maintenance électrique, ce qui n'est pas le cas actuellement.

5) Echéances des contrats et renouvellements éventuels

Echéances des contrats pour les sociétés prestataires : Mme ONNEE va mettre à jour le tableau des contrats et le diffuser aux membres du CS.

6) Travaux d'étanchéité de la terrasse

Suite au problème de fuite d'eau au 31 étage, la société ISOLPROTECH a effectué une inspection de la terrasse et conclu que l'étanchéité doit être refaite sur toute la surface.

Le CS demande à Mme ONNEE de consulter une autre société pour avoir un avis qui justifiera la conclusion de la première société.

Pour rappel, les travaux d'étanchéité de la terrasse de la tour Athènes date de plus de 25 ans.

7) Questions diverses

Installation d'une hypno thérapeute à la tour Athènes : s'agissant d'une profession libérale, le CS demande que l'hypno thérapeute installe un digicode à la porte d'entrée.

Lavage des carreaux : une copropriétaire a sollicité le CS pour savoir s'il serait possible de mutualiser les demandes de copropriétaires pour le lavage des carreaux d'appartement de l'extérieur par une société.

Même en mutualisant des copropriétaires, le CS considère que ce type d'intervention par une société prestataire s'avère très onéreux

Prochaine réunion du CS le 12 Juin 2019

Fête des voisins le 29 Mai 2019