

CONSEIL SYNDICAL DU 10/02/2015

Présents :

Conseil Syndical : Mme Jacques Minnegheer
MM. Ogereau, Renaud, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Gestionnaire : M. Bouesnard Immo de France (Tour Athènes)

1) Charges

Les relevés de charges ont été reçus tardivement, en raison du changement de logiciel utilisé par le syndic. M. Wilthien indique à M. Bouesnard qu'il eut été souhaitable d'avoir un mot d'explication avec les relevés. Mais le nouveau document est plus explicite que l'ancien, avec une présentation claire.

Il y a cependant une anomalie, l'appel de fonds pour des travaux (étanchéité toiture). En effet la copropriété étant dotée d'un fonds de réserve pour travaux, c'est ce fonds qui doit être utilisé, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale, pour lisser les dépenses liées aux travaux. M. Bouesnard vérifiera les raisons ayant conduit à cette anomalie afin qu'elle ne se reproduise plus.

Concernant la présentation des comptes à l'AG, le Conseil rappelle sa demande d'un document synthétique pour l'AG. M. Bouesnard confirme que le nouveau logiciel doit permettre cette présentation. Il regardera ce qu'il est possible d'obtenir pour compléter la présentation déjà fournie dans le document de convocation à l'AG (dont le format est obligatoire et légal).

2) Contrat de syndic

Mme Minnegheer, qui a rassemblé plusieurs contrats de syndics de diverses copropriétés, souhaite un éclaircissement sur la contractualisation et le contrat d'Immo de France.

M. Bouesnard explique qu'il y a actuellement différents types de contrat de syndic. Le contrat de base, conforme à l'arrêté Novelli détaille le coût unitaire de toutes les prestations réalisées. D'autres formes de contrats sont possibles, tel le contrat Alter Immo en vigueur pour Athènes, qui forfaitise les frais de base (par exemple tenue de l'AG) et ne chiffre spécifiquement que les frais individuels. Cela dans le but d'avoir une meilleure prévisibilité des frais de syndic.

Cependant, dans le cadre de la loi Allur, les contrats de syndics devront suivre un format-type qui facilitera la comparaison. La sortie de ce contrat-type devrait se faire courant 2015.

Une difficulté enregistrée pour les tours des Olympiades est d'arriver à bien expliciter les charges de l'ASLO. M. Ogereau, qui participe au Conseil Syndical de l'ASLO indique que les documents correspondants sont très complexes et d'un volume important.

Pour Athènes le Conseil Syndical souhaite conserver le syndic actuel pour l'année prochaine (sauf décision contraire de l'AG), car il est important de passer sans problème la visite de la commission de sécurité de la Préfecture, prévue en fin d'année. Il n'est pas souhaitable, pour le suivi des travaux de remise en conformité en cours, de changer de syndic d'ici là.

3) Travaux de sécurité sur les colonnes humides

Les réducteurs de pression défaillants ont été reçus et leur remplacement débutera le 11/02.

4) Fenêtres

Une seule entreprise a répondu à ce jour, avec un dossier très complet, précisant les remises effectuées en fonction du nombre de fenêtres commandées.

D'autres entreprises, bien qu'ayant réalisé les visites sur place n'ont pas encore fourni de chiffrage. M. Bouesnard va continuer les consultations en vue de la préparation du dossier à présenter à l'AG. Il donnera aussi une information sur les possibilités d'obtention de subvention pour économie d'énergie.

5) Chauffage

Une explication sur le fonctionnement du chauffage est donnée par MM. Wilthien et Machado.

L'arrivée de la vapeur de la CPCU se fait par une sous-station commune à Athènes, Mexico et Sapporo (« bloc 100 »). Un compteur mesure le volume de vapeur livré, qui est facturé à l'ASLO.

Chaque tour dispose d'un compteur individuel, pour répartir la somme à payer. Mais si un des compteurs dysfonctionne il peut y avoir une erreur dans la ventilation du montant à payer par chaque tour.

6) Canalisation de descente

La société EDE est bien venue faire la visite des canalisations de descente (collecteurs au premier étage). Il n'est pas utile de remplacer ces canalisations qui devraient durer encore de nombreuses années. Cependant une visite avec caméra vidéo est préconisée et pourrait être réalisée de nuit en août (période pendant laquelle les canalisations sont moins utilisées).

7) Toiture

M. Aquenin n'a pas encore envoyé sa proposition, M. Bouesnard l'a relancé.

8) Téléphone

M. Bouesnard indique que les contraintes de lignes prioritaires ne permettent pas de changer le contrat pour les ascenseurs.

9) Sécurité incendie

Siemens a réalisé sa visite annuelle, et cela a permis de lever un certain nombre des réserves existantes. D'autres vont nécessiter des interventions spécifiques.

Ferme-portes pour les portes coupe-feu: deux devis ont été reçus pour réparer tous les systèmes de fermeture des portes coupe-feu ainsi que les portes des locaux vide-ordures et la barre anti panique du rez-de-voirie. Le montant est de 6 000 euros ou 11 000 euros (la différence de prix provient de la différence de qualité du matériel installé).

M. Machado précise que matériel actuel est de bonne qualité, aucune dépense n'ayant été faite sur ces systèmes depuis plus de 20 ans. Un autre devis sera demandé par M. Bouesnard.

10) Ascenseur

Une réunion a été tenue par le syndic avec la société Koné et un courrier adressé en appui pour demander une remise en ordre. Tout ce qui concerne l'entretien a été réalisé et plusieurs réserves ont été levées. Une nouvelle réunion prévue le 03/03 pour faire le point d'avancement.

11) Portes du hall en rez de dalle

Les gonds de ces portes sont avariés, et elles se ferment mal. Il est à craindre qu'il ne faille remplacer le bandeau métallique horizontal ce qui impliquerait de déposer l'ensemble des vitres de la façade du hall. C'est un travail important nécessitant une entreprise compétente.

La société Auto Fermeture, favorablement connue de M. Machado, sera contactée pour un devis.

12) Sol du couloir du rez-de-voirie

La couleur des dalles qui seront utilisées pour la rénovation du sol du couloir au rez-de-voirie a été choisie par le Conseil : il s'agit du « Border Grey »

13) Contrat d'assistance groupe électrogène

Le groupe électrogène est commun à Sapporo, Mexico et Athènes. Cependant, bien que la maintenance du groupe soit réalisée par l'ASLO, chaque tour doit avoir un contrat pour qu'un électricien intervienne à chaque essai de groupe (les essais étaient annuels auparavant, mais sont mensuels dorénavant). Le conseil valide la souscription de ce contrat.

14) Changement du compteur EDF de la tour.

M. Machado indique que le compteur a été changé la semaine dernière et qu'une ligne téléphonique sera installée (aux frais d'EDF), pour télé relevé. M. Bouesnard vigilerà si la prochaine facture ne présente pas d'anomalie. Il est possible que le contrat doive être changé (dérégulation de la fourniture d'énergie). Nous avons actuellement un contrat industriel à prix intéressant.

15) Relevé des compteurs d'eau

M. Machado ne peut jamais accéder à certains appartements, ce qui empêche le relevé de leurs compteurs d'eau, et renvoie le coût sur les autres copropriétaires.

Le Conseil Syndical envisage donc de proposer à l'AG l'établissement d'un forfait dissuasif pour les appartements pour lesquels il n'est pas possible de réaliser le relevé des compteurs de façon récurrente.

Prochaine réunion : 10 mars 18h 30

Loys Vautherin