

CONSEIL SYNDICAL DU 04/06/2018

Présents :

Conseil Syndical : M^{mes} Le Cloître, Charbonnier
MM. Autebert, Balini, Boutémy, Chambert, Dubedout, Maghare, Reynal,
Vautherin

IMMO DE FRANCE : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

GARDIEN : M. Machado

Informations permanentes :

M. Gascon tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

Les comptes-rendus du Conseil Syndical (ainsi que d'autres informations utiles) sont disponibles sur le site internet de la tour Athènes : <http://tour-athenes.info/>

1. Préparation de l'Assemblée générale

Montant prévu pour le budget travaux

La loi Alur donne maintenant l'obligation aux copropriétés de mettre en réserve au moins 5% du budget pour d'éventuels travaux, soit 55 000 € pour la tour Athènes.

Or depuis de nombreuses années nous alimentons un fond de réserve pour travaux, de façon volontaire, de 80 000 € par an. Ce fond de travaux est destiné à financer des travaux importants qui peuvent être nécessaires, parfois pas toujours anticipés. L'exemple de la tour Mexico est cité : les désordres apparus sur la façade pourraient nécessiter des travaux coutant jusqu'à 500 000 euros. Cela permet aussi de lisser les appels de charges en cas de travaux importants.

Le Conseil souhaite maintenir la mise en réserve de 80 000 €/an au total, adapté au niveau de travaux que nous devons réaliser dans notre immeuble, compte-tenu des règles sur les IGH. Le montant à mettre sur le fond de réserve « classique » proposé au vote de l'Assemblée Générale sera donc réduit à 25 000 €/an.

Consommation d'eau.

Quelques erreurs ont été commises dans la transcription des relevés des compteurs d'eau, ce qui a conduit à des montants de charges erronés pour plusieurs copropriétaires, qui apparaissent avec un solde de charges fortement créditeur de façon anormale. M. Gascon les préviendra de cette anomalie.

MM. Chambert et Reynal se proposent d'effectuer le 05/06 avec la comptable d'Immo de France une vérification des consommations d'eau chaude et froide qu'elle a calculées à partir des relevés des compteurs individuels.

Par ailleurs, comme il a été noté que l'ASLO a facturé une consommation d'eau en augmentation de 25% par rapport à l'année dernière, et cela sans modification identifiée pouvant l'expliquer de notre côté, le Conseil Syndical a demandé à M Gascon d'envoyer un courrier demandant à Advenis (syndic de l'ASLO) de préciser la clé de répartition appliquée.

Vérification des factures.

Pour faciliter la vérification des factures le Conseil demande à disposer d'un état intermédiaire de suivi du budget en novembre.

M. Gascon donne son accord.

2. Travaux du local poubelle et du rez de voirie

Les travaux ont commencé, l'ordre de service ayant été émis par M. Gascon. Cependant l'acompte correspondant n'ayant pas été mandaté par la comptabilité d'Immo de France l'entreprise a fini par arrêter le chantier. M. Gascon indique que le virement est prêt depuis une semaine et ne s'explique pas pourquoi il n'a pas été réalisé. Il règlera le problème, pour que le chantier puisse reprendre rapidement.

En complément des travaux qui avaient été validés par le Conseil Syndical une proposition complémentaire avait été faite par l'entreprise pour améliorer l'aspect esthétique du plafond. Mais le Conseil Syndical n'y a pas donné suite, compte-tenu du coût (près de 5 000 €).

La question du lavage des conteneurs est évoquée. Un rappel sera fait à l'homme de ménage sur la nécessité de réaliser ce nettoyage régulièrement.

3. Remplacement des compteurs d'eau individuels

Il y a eu quelques difficultés après le remplacement des compteurs dans certains appartements de la batterie basse, avec une importante baisse de pression à certains robinets ou douches.

Il faut réaliser le nettoyage de certains filtres mais Proxyserve doit également réaliser le changement de certains réducteurs de pression. Cependant, bien que M. Gascon ait déjà envoyé l'ordre de service, l'intervention tarde.

4. Squatters s'installant sur notre terrain, côté rue Baudricourt

Des squatters s'installent sur un terrain situé au pied de la tour, côté rue Baudricourt. Cela entraîne des nuisances pour les occupants des logements situés dans les étages les plus bas. M. Gascon lancera la demande d'un devis pour la pose d'un grillage permettant d'interdire l'accès à ce terrain, qui nous appartient. Cela évitera aussi la dégradation des murs suite à la réalisation de tags.

Prochaines réunions :

Assemblée générale de la copropriété le 12 juin 2018 à 18h00

Première réunion du Conseil Syndical qui sera élu par l'Assemblée

Générale : le 11 septembre 2018 à 18h30.