

## CONSEIL SYNDICAL DU 10/12/2019

### Présents :

CS: Mme Le Cloître  
MM. Andre, Autebert, Chambert, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Reynal

Immo de France : Gestionnaire Tour Athènes absent  
M MACHADO

---

### 1) Défaut interlocuteur chez Immo-De-France

Pour faire le point sur la situation financière de la tour Athènes, Mme Le Cloître a adressé 2 lettres au syndic Immo-De-France (au président ainsi qu'au comptable) mais n'a jamais eu de retour.

Le CS s'inquiète de cette non-réactivité du syndic et ce, d'autant plus que la gestionnaire Mme ONNEE a déposé sa démission et sa remplaçante Mme GENDRIN arrivée depuis plus d'une semaine n'était pas présente à notre réunion du CS de ce jour.

M Chambert constate que le CS ne dispose pas d'expert-comptable au sein de son équipe, il propose ainsi la collaboration avec l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) qui a pour mission l'amélioration du fonctionnement général de la copropriété avec pour objectif principal de défendre au mieux les intérêts des conseils syndicaux.

L'abonnement annuel est de l'ordre de 5 € par appartement, le coût total de la tour Athènes s'élèverait à 1350 €. Cette association permettra, ainsi, au CS de mieux appréhender les questions tant juridiques que comptables.

Le CS prend la décision de s'abonner à l'ARC.

### 2) Point sur la situation financière de la tour Athènes

Advenis, l'ancien syndic de l'ASLO, n'a pas pu fournir les comptes de 2016 et 2017. Aussi l'ASLO a pris en 2018 un nouveau syndic, la SCET, et engagé un cabinet d'expertise comptable pour aider la SCET à remettre à plat les comptes 2016 et 2017, ainsi que ceux de 2018.

Le résultat qui nous a été communiqué récemment montre des chiffres bruts qui sont des dettes importantes de la tour Athènes vis-à-vis de l'ASLO :

- Au 01/01/2018, la dette sur le compte des affaires courantes s'élevait à 377 186,40€ (appels qui n'avaient pas été honorés), somme à laquelle il faut ajouter un rappel de 93 066,17€ pour 2016, et de 99 289,67€ pour 2016 (deux sommes qui n'avaient pas été appelées, donc).
- M. Autebert a obtenu d'un membre de la commission finance de l'ASLO les extraits qui concernent la tour Athènes des grands livres de comptabilité de

l'ASLO pour les années de 2016 à début 2019 avec l'analyse suivante :

- *Les virements d'Immo-de France à l'Aslo sont toujours très en retard sur les appels et ne font pas référence aux dits appels.*
- *Ils sont faits de façon globale, sans distinction entre le compte "affaires courantes" et le compte « travaux », ce qui fait que l'ASLO affecte la totalité à l'un de ces deux comptes (quitte à ce qu'il soit très positif alors que l'autre est très déficitaire). Finalement, si l'on fait la somme des deux comptes affaires courantes et travaux, on constate que, mi-août 2019, notre dette vis-à-vis des appels faits (hors donc des 2 rappels de 2016 et 2017) est de 79 468,25€. Il est possible que, depuis, d'autres versements aient été effectués, mais aussi que les rappels 2016 et 2017 aient été appelés.*

le CS est en attente d'un rendez-vous avec la nouvelle gestionnaire de la tour, Mme GENDRIN, pour rapprocher les comptes du syndic Immo-De-France avec ceux de l'ASLO et pouvoir contrôler la dette.

### 3) Isolation des canalisations du niveau -1 au rez-de-dalle

M Reynal a présenté une proposition estimée à 7000 € pour rénover l'isolation de la tuyauterie du niveau (-1) au RDD : cette isolation date depuis la construction de la tour.

Après échange avec M Machado, il s'avère que cette isolation ne présente aucune détérioration et ne nécessite donc pas de nouveaux travaux.

### 4) Isolation des murs extérieurs

En prévision de l'usure de la façade de la tour Athènes qui se traduirait par des éventuelles chutes de blocs de béton, M Maghare propose au CS de consulter une société qui pourrait trouver des solutions à ce type de problème ainsi que l'étanchéité de la façade.

Le CS décide de débattre cette question avec la commission des 3 tours (Sapporo, Mexico et Athènes) car leur architecture extérieure est identique.

### 5) Local à vélo

Mme Le Cloître va procéder, dans les jours à venir, à l'affichage de message pour délocaliser les vélos non utilisés fréquemment au 2eme s/sol.

### 6) Galette des rois 2020 aura lieu le soir du 15 Janvier

### 7) Questions diverses

- ↪ Porte de la loge brisée : à la suite de cet incident, le CS décide l'achat d'un coffre-fort pour regrouper et sécuriser les clés des copropriétaires.
- ↪ Site internet de la tour Athènes : certaines informations comme le tri sélectif doivent être remises à jour selon les nouvelles dispositions.

**Prochain CS : 14 Janvier 2020**