

Conseil Syndical du 11/02/2020

Présents :

CS : Mme Le Cloître

MM. André, Autebert, Chambert, Dubedout, Maghare, Reynal.

Immo de France : Mme Gendrin

1. Sifflements dans la partie haute de la copropriété

Depuis le mois d'octobre un sifflement aigu, intermittent, est transmis par l'intermédiaire de la canalisation d'eau chaude sanitaire aux appartements de la colonne 53/61. Son intensité maximum est atteinte sur le palier du 16ème étage au niveau des vannes du circuit d'eau chaude. Son origine est actuellement recherchée. D'après le technicien de la SECMA, il pourrait s'agir du dysfonctionnement d'un élément de l'installation sanitaire (mitigeur ? réducteur de pression ? adoucisseur ?) d'un appartement situé au dessus du 16ème étage de la colonne 53/61. Mme Gendrin va prévenir par courrier les résidents afin de planifier le plus rapidement possible la visite de ce technicien dans les appartements concernés.

2. Déplacement des bicyclettes

Afin de désencombrer le local à bicyclettes du rez-de-chaussée une douzaine de bicyclettes apparemment abandonnées ont été transférées, le samedi 1er février, de ce local au local à bicyclettes du second sous sol.

3. Comptes ASLO de la tour Athènes

Un solde débiteur important de charges, sommant des arriérés de plusieurs années, a été récemment imputé à notre copropriété par la SCET, nouveau gestionnaire de l'ASLO. Une analyse comparative exhaustive des grands livres comptables pour les années 2016, 2017, 2018 de IMMO de France et de la SCET (et de l'ancien syndic ADVENIS) a été conduite par M. Autebert. Sa conclusion est que des retards de paiement, des erreurs d'affectation entre charges et travaux, des sous-estimations des appels en provision, sont pour une grande part à l'origine de la différence entre les comptes de la SCET et ceux de IMMO de FRANCE. Par ailleurs l'absence des archives comptables d'ADVENIS pour l'année 2015 empêche de déterminer la cause initiale de cette différence

La rencontre, le 28 janvier, entre M. Ladaurade pour la SCET, Mme Gendrin pour notre syndic et trois membres de notre CS n'ayant apporté aucun éclaircissement à cet imbroglio, une rencontre des comptables des deux syndicats a été convenue pour début mars. L'affaire est à suivre mais une conséquence immédiate est la demande faite par le CS auprès de Mme Gendrin de la mise place de nouvelles pratiques d'échanges comptables entre les deux syndicats éliminant les dérives constatées dans le passé.

4. Travaux et contrats

- Le CS donne son accord pour l'installation d'un disjoncteur général en aval du TGBT. La demande en avait été faite par la commission de sécurité de la Préfecture de Police suite à sa visite du 10/12/2018, point 5 du procès verbal. La société ECOMOLEC est

chargée de l'installation de ce disjoncteur général tarif jaune dont le coût TTC est de 7662,93 E

- L'entreprise Machado nous a fait parvenir un devis pour des travaux d'isolement de la gaine ascenseur au niveau -2 qui avait été réclamés par cette même commission, point 4 du procès verbal. L'étude du devis va être effectuée par la commission travaux et la décision sera prise au cours de la prochaine réunion du CS.

Un devis va être demandé à la Régie de Quartier pour nettoyer les tags muraux des escaliers de secours au 15e et 16^e étage.

- Le CS donne son accord pour l'établissement d'un contrat d'entretien des TGBT/TGS et d'un contrat d'entretien des armoires électriques d'étage par la société ECOMOLEC. Les montants en sont respectivement de 866,60 E et de 1945,35 E.

- Le CS constate avec satisfaction que l'espace au pied de la tour rue Baudricourt a été nettoyé, reste à rendre inaccessibles les emplacements le long de l'immeuble pouvant être squattés.

5. Relevés des compteurs d'eau divisionnaires

Il a été constaté par M Machado que 4 anciens compteurs sont encore en place et que 6 nouveaux compteurs installés en 2018 dysfonctionnent. La société Proxiserve en charge de l'entretien des compteurs va être sollicitée pour régler ces problèmes.

6. Questions diverses

i) Un rappel de l'obligation, pour la sécurité anti incendie, d'installer un ferme porte sur la porte d'entrée de l'appartement sera envoyé par Mme Gendrin aux 21 copropriétaires ne respectant pas cette obligation.

i) M Reynal souhaiterait qu'un « arrêt minute » pour véhicules soit aménagé au niveau de la sortie rue de la copropriété. Une demande va être faite auprès de l'ASLO et de la Mairie.

ii) La date de l'AG des copropriétaires est fixée au **jeudi 4 juin 2020**.

iii) Le nettoyage des surfaces vitrées de l'entrée dalle de l'immeuble pose les questions non clairement résolues de la responsabilité de cette tâche et des moyens affectés pour la réaliser. L'utilisation d'un escabeau étant réglementée pour des conditions de sécurité.

Mm Gendrin, seule responsable de la gestion du personnel, proposera des solutions au prochain CS . A ce propos M Autebert informe que la commission AMS réfléchit à un mode d'organisation des 3 fonctions : conciergerie, sécurité, nettoyage permettant, dans le futur, une mutualisation partielle de ces charges entre les tours Athènes, Mexico et Sapporo.

Prochaine réunion du CS mardi 10 mars

