

REUNION DU CONSEIL SYNDICAL AVEC IMMO DE FRANCE LE 8 DECEMBRE 2020 EN VIDEO CONFERENCE

Participants : Mme Dina de PAULA , représentante du syndic IMMO DE FRANCE

- Mme Catherine PEETERS, présidente du conseil syndical
- M. MAGHARE – M AUTEBERT – M Nicolas ANDRE, membres du conseil syndical

1) PRESENTATION DE MME DE PAULA

Mme de Paula a présenté à l'équipe son parcours professionnel, son expérience passée et de ses objectifs de réactivité et d'efficacité envers la gestion de la tour Athènes , notamment en termes de transparence (pour que le conseil syndical soit mis systématiquement en copie cachée de tout ce qui se fait dans la copropriété), ainsi que de gestion des retards de paiement , de rapidité de la rédaction des compte-rendus et des visites à organiser sur place.

2) ENVOI DES CONVOCATIONS POUR LE VOTE EN VUE DE L'AG

Mme de Paula a envoyé par mail le 8 décembre à Mme PEETERS la convocation pour le vote par correspondance sur les divers points de l'ordre du jour de l'assemblée générale prévue le 6 janvier 2021 , mais qui ne pourra pas avoir lieu en présentiel, ni par visio conférence parce que les locaux d'IMMO de France ne sont pas prévus pour cela.

Elle comporte un formulaire spécial au sujet de la réélection de l'ensemble du conseil avec les mentions pour/contre/abstention.

Les bulletins de vote devront être remplis et renvoyés soit par courrier, soit par mail à Immo de France pour leur parvenir au plus tard le 31 décembre 2020. Ceux qui arriveront après cette date ne seront pas pris en compte.

IMMO DE FRANCE s'engage à adresser à chaque participant un accusé de réception de son vote par mail en indiquant le jour et l'heure de la réception de celui-ci.

Puis chaque vote sera dépouillé, scanné et imprimé avant d'être retourné à Mme PEETERS .

3) ORDRE DU JOUR DE L 'AG

Mme de Paula a modifié les erreurs signalées par Mme Peeters.

Les principaux points de l'AG évoqués sont :

- 1 – la désignation du président de séance : en l'occurrence, Mme PEETERS
- 2 - le fait qu'il soit inutile de désigner un scrutateur
- 3 – la désignation éventuelle d'un secrétaire de séance
- 4 – le rapport du conseil syndical
- 5 – le rapport du syndic
- 6 – l'approbation des comptes au 31 décembre 2019
- 7 – la transmission des informations au sujet des 4 candidatures de syndics concurrents, dont Oralia, au cas où IMMO DE FRANCE ne serait pas réélu.
- 8 – la désignation du nouveau syndic : il y aura un vote par société, première élue à la majorité.
- 9 -
- 10 -
- 11-
- 12- approbation des comptes
- 13- désignation du conseil syndical
- 14 – montant des marchés et des contrats avec mise en concurrence des entreprises en cas de besoin

- 15- Autorisation à la police de rentrer dans l'immeuble.
- 16 ou 17 – Information au sujet de la prime Macron qui a été versée au personnel.
- 18 – fin des travaux de remplacement des fontes du vide sanitaire
- 19 – honoraires du syndic
- 20 – vote des travaux d'étanchéité de la terrasse.
- 21 – souscription obligatoire d'une assurance dommages ouvrages en cas de ravalement ou de toiture.
- 22 – information au sujet de l'installation obligatoire des ferme-portes (grooms) dans les parties communes et dans les appartements privatifs. Certains copropriétaires ne l'ont pas encore fait.
- 23- les résolutions
- 24 – le vote par correspondance

3) DOSSIERS EN ATTENTE

a) Dénonciation du contrat de chauffage, ENGIE ne donnant pas satisfaction. Depuis février 2019, IMMO DE FRANCE n'a toujours pas envoyé de devis concurrent.

Le contrat initial a été établi par la SECMA qui a été rachetée par ENGIE depuis 2 ans.

Il a été établi le 1^{er} janvier 2015 pour 8 ans, donc jusqu'à 2023. Contrat renouvelable.

IMMO DE FRANCE va chercher d'autres chauffagistes pour les mettre en concurrence avec ENGIE sur la base de la consommation annuelle indiquée sur les factures .

b) Les clapets de VMC manquent dans certains appartements (ils se ferment en cas d'incendie)
Coût d'installation : 150 euros la pièce sans la pose .

Mme PEETERS contacte le mandataire de sécurité pour qu'une autre société propose des devis unitaires aux copropriétaires concernés.

c) commandes de matériel

- Il faut un grand tableau d'affichage avec une vitre dans le hall côté ascenseur.

- le coffre à clés dans la loge du gardien . Un modèle du coffre a déjà été proposé à IMMO DE FRANCE auparavant

- OTIS doit vérifier les vibrations des câbles d'ascenseur qui lui ont été signalées.

- carnet d'entretien : M. CHAMBERT a fait un récapitulatif des travaux et a remis partiellement à jour le carnet d'entretien.

Rien n'était stipulé sur le TGBT.

A l'avenir, c'est le syndic qui tiendra à jour ce carnet. Mme de PAULA en prendra connaissance et prendra le relais.

- changement de digicode : le prévoir pour fin janvier.

- réparation du sol côté voirie :

la société RIBEIRO a réactualisé son devis : 13200 euros

la société MACHADO a proposé 13964 euros.

Nous choisissons RIBEIRO . IMMO DE FRANCE leur envoie l'ordre de service.

- demande de dérogation pour le désenfumage.

Le mandataire de sécurité doit monter un dossier pour l'obtenir.

- Fuite d'eau au 31 ème étage.

Faut-il demander une réparation immédiate mais partielle ou bien attendre les travaux d'étanchéité de la terrasse ?

- Mise en place sur chaque palier de 2 trappes pour accéder aux canalisations, afin de constater leur état . Cela permettra de prévenir les fuites.

IMMO DE FRANCE va demander des devis, éventuellement par tranches de quelques étages pour étaler les coûts.

VISITE DE MME DE PAULA TOUR ATHENES

Elle est prévue pour le jeudi 17 décembre à 10 h 30

DATE PREVISIONNELLE DE LAPROCHaine REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

A partir du 15 janvier 2021