

Réunion du conseil syndical du 09/04/2021

Présents :

Conseil syndical : M. Autebert, M. Chambert, M. Douillard, M. Maghare, Mme Peeters, M. Renouard

Syndic : M. Orioli, directrice de l'agence Oralia Pierre et Gestion, M. Laclotre, gestionnaire de la copropriété

Invité : M. Desthieux

- **1. Présentation du syndic et des membres du conseil syndical :**

Le cabinet Oralia Pierre et Gestion gère 230 immeubles représentant 6000 lots. Il est composé de 6 binômes de gestionnaires et assistants ainsi que de 4 comptables. Il est situé au 9, avenue René Coty 75014 Paris.

Les copropriétaires auront accès à un certain nombre d'informations via l'espace client MyOralia.fr .

- **2. Bilan 2020 :**

Oralia est dans l'attente de la transmission de tous les documents par Immo de France pour envoyer le compte-rendu de l'AG du 25/03, éditer le prochain appel de charges et organiser la prochaine AG.

Le listing du relevé des compteurs d'eau divisionnaires sera remis au syndic afin de lui permettre de compléter sa base de données sur la copropriété, en rattachant numéro d'appartement, numéro de lot et numéro de compteur d'eau.

L'assemblée générale portant sur l'exercice 2020 aura lieu le 30 juin. Le vote aura lieu uniquement par correspondance. Les convocations seront envoyées au plus tard le 25 mai.

- **3. Présentation du fonctionnement du conseil syndical :**

Le conseil syndical se réunira tous les mois. Une réunion le lundi soir aura lieu tous les deux mois en présence du gestionnaire. Une autre réunion du conseil syndical aura lieu tous les deux mois en journée, éventuellement sans le gestionnaire, ou avec le gestionnaire si cette réunion en journée a lieu après la visite de l'immeuble par le gestionnaire. M. Laclotre fournira au conseil syndical son planning jusqu'au 30 juin pour d'éventuels ajustements.

Les prochaines réunions du conseil syndical auront lieu le lundi 3 mai à 18h00, le lundi 14 juin à 18h00 (sans le gestionnaire) et le lundi 5 juillet à 18h00 (pour l'entrée en fonction du nouveau conseil syndical).

Le conseil syndical a établi une répartition des tâches par membre du conseil syndical. Chaque information donnée par le syndic sera envoyée à chacun des membres du conseil syndical. En revanche, seul le membre du conseil syndical en charge du dossier répondra.

Enfin, le conseil syndical souhaiterait obtenir une copie de tous les échanges entre le syndic et l'ASLO. Le conseil syndical souhaiterait aussi que les copropriétaires puissent accéder à partir de l'intranet MyOralia.fr à leur compte personnel à l'ASLO.

- **4. Contrat entretien robinetterie :**

Lors de la précédente réunion du conseil syndical, M. Machado avait souligné la fréquence des dégâts des eaux et suggérait au conseil syndical de souscrire un contrat d'entretien de la robinetterie. Un tel contrat avait été résilié auparavant à cause de son coût. M. Laclotre explique que ce type de contrat prévoit généralement des passages trimestriels ou annuels. Le problème est que ces passages ne permettent de vérifier seulement 20 % des logements, ce qui est très peu au regard du coût de ce type de contrat.

Dans tous les cas, il importe que ce soit si possible le même intervenant qui intervienne sur les problèmes de plomberie afin développer une bonne connaissance de la copropriété.

- **5. Travaux en attente :**

M. Laclotre rencontrera M. Machado pour établir la listes des intervenants pour les travaux et sinistres de la copropriété.

- *Entretien du chauffage* : le conseil syndical rappelle son souhait de changer de prestataire pour l'entretien des installations de chauffage. Un premier devis a été établi (société Gesten, 5258€). Il faudrait des devis supplémentaires.

- *Travaux votés en AG* : le conseil syndical souhaiterait que les travaux votés en AG (réfection de la toiture, remplacement des fontes du vide sanitaire) commencent.

- *Trappes d'accès aux canalisations d'eau au niveau des studios* : le conseil syndical a reçu un devis de 8998€. Il manque un deuxième devis à demander à l'entreprise Ribeiro.

- *Fonds provisions travaux et fonds travaux ALUR* : le fonds de provisions pour travaux créé par la copropriété avant la loi ALUR ne va plus être alimenté et sera à terme clôturé. Pour compenser la clôture de ce compte, la décision d'augmenter de 5 % à 10 % la cotisation au fonds ALUR sera soumise au vote de la prochaine assemblée générale.

- *Changement des roulements des ascenseurs* : le conseil syndical souhaiterait un devis de l'entreprise Otis pour l'installation d'un dispositif de roulettes dans les ascenseurs afin de réduire les bruits de vibrations.

- *Achat de matériel* : le conseil syndical a déjà voté l'achat d'un panneau d'affichage pour le hall, d'un coffre à code pour les clés conservées dans la loge, ainsi qu'un défibrillateur. Il souhaite maintenant que ces achats se réalisent.

- *Installation de la Wi-Fi* : le conseil syndical souhaiterait l'installation d'une borne Wi-Fi pour avoir un accès à internet dans la loge ainsi que dans la salle de réunion.

- *Sécurité incendie* : le dossier concernant la demande de dérogation pour le désenfumage a été déposé à la préfecture par le mandataire de sécurité. Une réunion entre le syndic et M. Gaiao aura lieu le 15/04.

- *Changement des vannes de pied de colonne* : le conseil syndical souhaiterait un devis pour le changement des vannes de pied de colonne qui ne ferment plus.

La prochaine réunion du conseil syndical aura lieu le lundi 3 mai à 18h00.

Vous pouvez retrouver ce compte-rendu sur le site de la tour : tour-athenes.info