

Réunion du conseil syndical du 13/09/2021

Présents :

Les représentants du syndic : M. Laclotre, Mme Maximin

Les membres du conseil syndical : M. Autebert, M. Chambert, Mme Chansard, M. Desthieux, M. Douillard, M. Dubedout, Mme Peeters, M. Renouard

Le gardien : M. Machado (début de la réunion)

- **1. Point comptable**

- point sur les charges au 06/09 et sur la trésorerie :

Le montant des dépenses pour la période du 01/01/2021 au 06/09/2021 s'élève à 554388,64€.

Le solde du compte au Crédit Mutuel s'élève à 650792,65€.

Le solde du fonds de travaux rémunéré s'élève à 385088,90€.

L'état des dépenses et le bilan de la copropriété sont en pièce jointe à ce compte-rendu.

- Comptes ASLO : lors de la dernière réunion mensuelle de l'ASLO, celle-ci a fait état d'une dette de la SDC Athènes au 02/08/2021 d'un montant de 79 717,17€. Après échanges avec Mme Maison, la comptable d'Oralia, les différences avec nos propres tenues de compte ont été identifiées, et après échanges avec Mme Ramassamy, la comptable de l'ASLO, le conseil syndical a pu résoudre les problèmes en suspend. Le reliquat de dette sera mis en paiement par Mme maison en début de semaine prochaine.

- **2. Problèmes du local vélo** : Des vélos en bon état ont été jetés au fond du local vélo. Par ailleurs, des vélos ont été récemment volés. Le conseil syndical invite les résidents à bien refermer à clé le local vélo après leur passage et à privilégier le local vélo au niveau -2, lorsque le vélo n'est pas utilisé quotidiennement.

- **3. Fonctionnement et entretien des ascenseurs** :

- Afin de résoudre les problèmes de bruits d'ascenseur au 16ème étage, des galets ont été commandés. Ils seront facturés à la copropriété, car leur remplacement ne fait pas partie du contrat d'entretien.
- Le conseil syndical souhaiterait avoir la confirmation que le remplacement de l'outil de programmation des ascenseurs par l'entreprise OTIS a bien été effectué.
- Le syndic est dans l'attente d'un devis de l'entreprise OTIS pour déposer le carrelage et refaire tout le plancher de l'ascenseur gauche batterie haute.

- **4. Caves au niveau -3** : Les caves fracturées au niveau -3 sont toutes fermées, soit par un cadenas, soit par une barre de bois cloutée.

- **5. Passage de caméras dans les colonnes eaux usées** : Oralia demande des devis pour l'inspection par caméra des colonnes d'eaux vannes et des colonnes d'eaux usées (16 colonnes

au total), afin de vérifier l'état de la fonte et de connaître le taux de rétrécissement et mesurer ainsi le risque de bouchon.

- **6. Autres points divers :**

- Installation de la fibre dans les appartements : le conseil syndical rappelle que l'installation de la fibre optique dans les appartements ne peut conduire à ce que des fils restent apparents dans les parties communes. Le syndic enverra une lettre recommandée à tous les copropriétaires dont les raccordements à la fibre sont apparents dans les parties communes. Pour les installations futures, une note figurera dans le tableau d'affichage (qui indiquera notamment les 2 passages possibles, soit par la gaine prévue pour le téléphone, soit par celle prévue pour la télévision).
- Problème du local -2 : Des agents de l'entreprise Orange se rendent régulièrement dans le local technique au niveau -2. Le conseil syndical s'inquiète de l'état de ce local (présence de nombreux fils électriques) et du fait que ce local n'est pas fermé à clé.
- Remplacement de compteurs d'eau : M. Chambert signale que les remplacements de sept compteurs d'eau sont encore à faire.
- Proposition d'engagement d'un architecte comme maître d'œuvre : le syndic formule à nouveau sa proposition d'engager un architecte aux travaux et aux anticipations de travaux sur la tour, d'abord pour une mission ponctuelle de réfection de la toiture, puis éventuellement sur d'autres travaux. M. Chambert mentionne un certain nombre de travaux possibles : réfection du crépi au bas de la tour au niveau de l'entrée rue Baudricourt ; nettoyage ou remplacement des barres métalliques au niveau des fenêtres des appartements à l'extérieur.
- Remplacement du dispositif de sécurité (base et détecteurs) : le mandataire de sécurité, M. Gaiao, assistera à la prochaine réunion du conseil syndical pour présenter un devis du remplacement de l'ensemble du dispositif de sécurité de la tour dont le montant est déjà donné au conseil syndical et qui s'élève à 164000 €. L'entreprise Siemens a été retenue, car toutes les pièces du dispositif sont de la marque Siemens et qu'il ne sera donc pas possible de trouver un prestataire moins onéreux. La nécessité de ce remplacement s'explique par le fait que des éléments qui viendraient à tomber en panne ne pourraient pas être remplacés à partir de 2022-2023. Il est donc important que ce remplacement du dispositif de sécurité soit proposé au vote de l'assemblée générale des copropriétaires de juin 2022.

La prochaine réunion du conseil syndical aura lieu le lundi 11/10/2021 à 18h30.

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