Conseil Syndical Secondaire 8-20 Mouchotte

Réunion du 14 janvier 2021 à 18 h (en visioconférence)

Présents :

P. Archier, J.L. Charrier, président, E. Kalfon, vice-présidente, O. Paring, I. Praly, D. Sutter

C. Gorin, B. Vaillant pour Paris Foncia Rive Gauche

Ordre du jour

- **Organisation du syndic**

B. Vaillant sera chargé de la gestion courante, des visites sur site, et des relations avec les gardiens.

C. Gorin supervisera les opérations et sera chargé des relations avec le conseil syndical

- **Organisation du Conseil**

O. Paring se chargera désormais des affaires financières du syndicat.

- **Comptes de la copropriété**

Au 12 janvier 2021, le budget 2020-2021 est appelé à hauteur de 75 %, soit 843 000 €. A cette même date, 23% de ce budget courant a été engagé dans des dépenses de fonctionnement. Ce décalage s'explique d'une part, en grande partie, par des factures qui n'ont pas encore été émises (notamment celle relative à l'eau et au chauffage) et d'autre part, parce que nous sommes encore en début de trimestre (les charges étant payables d'avance, sous forme de provisions)

Ce décalage explique notamment l'importance du solde du compte courant du syndicat qui s'élève à 386 970 € (auxquels viennent s'ajouter les excédents sur livrets pour un montant de 291 289 euros lié à l'existence du fonds travaux).

En ce qui concerne le solde des sommes exigibles restant à recevoir de la part des copropriétaires et des sommes versées en trop par les copropriétaires, il est débiteur pour un montant jugé très raisonnable. Parmi les débiteurs, les impayés ou litiges représentent 8 505 €, en nette baisse par rapport à la clôture de l'exercice 2019-2020. À ce propos, le syndic donne des précisions sur les procédures de recouvrement des charges en cours à l'encontre des deux copropriétaires encore défaillants."

- **Représentation du syndicat secondaire auprès du conseil syndical du syndicat principal**

Le conseil s'est interrogé sur la pertinence des dispositions actuelles régissant cette représentation.

Il a mandaté le syndic pour consulter un juriste spécialisé sur cette question (vote contre : Didier Sutter, Isabelle Praly ; abstention : Jean-Loup Charrier).

- **Utilisation du "Dossier-guide pour les copropriétaires qui souhaitent s'équiper en double-vitrages"**

Saisissant l'occasion de la demande formulée par un copropriétaire, le conseil a élaboré les données pour l'utilisation du guide. Elles sont présentées en annexe, sous forme de questions-réponses.

- **Couverture de responsabilité civile pour les conseillers**

Le syndic proposera au conseil la souscription d'une police d'assurance pour couvrir ce risque.

- **Remplacement des tapis-brosses**

Le conseil donne son accord au remplacement des tapis-brosse des halls B à G suivant devis de la société Avond pour un montant de 1 174,79 € TTC.

- **-Retraite de F. Harlé**

C. Gorin indique que F. Harlé n'envisage plus de faire valoir ses droits à la retraite dans un avenir proche.

Prochaine réunion (en visioconférence) : 17 février 2021 à 18 h

Fonction et utilisation du « *Dossier-guide pour les copropriétaires qui souhaitent s'équiper en double-vitrages* ».

(Dossier diffusé lors de l'Assemblée générale du 17 décembre 2020
et disponible sur le site mouchotte.eu)

1. **Qui prend l'initiative des travaux ?**

Il s'agit de laisser l'initiative à chaque copropriétaire tout en facilitant la démarche de ceux qui souhaitent s'y engager.

2. **S'agit-il d'une étude sur la rénovation thermique ?**

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une étude sur la rénovation thermique, mais d'une réponse à une demande d'amélioration de confort (été, mais aussi hiver et bruits) par la pose de double-vitrages, et d'une démonstration qu'il existe des solutions individuelles simples et à coût abordable.

3. **L'étude SOLIHA orientée vers la rénovation globale de la copropriété est-elle définitivement abandonnée ?**

La rénovation globale des façades a été rejetée à deux reprises par l'Assemblée générale des copropriétaires dans la période récente.

4. **Des copropriétaires ont-ils déjà procédé à la mise en œuvre de ces travaux dans le prolongement de ce guide ?**

Une réalisation est d'ores et déjà effectuée et, plusieurs commandes sont en cours.

5. **S'agissant de travaux de façade en verre donc délicats, la société LFC mentionnée dans le guide est-elle la seule à même de procéder aux travaux ou d'autres entreprises sont-elles susceptibles de le faire ?**

D'autres entreprises sont certainement aptes à effectuer ces travaux. La société LFC est une entreprise de menuiserie (et non un vitrier-miroitier), dotée d'un atelier équipé pour créer les profils aluminium ad hoc, travaille "en rénovation" et a l'habitude d'intervenir chez les particuliers.

6. **Quelle est l'ancienneté de la société LFC dans ce métier et quelle est sa surface financière ?**

Les contacts pris avec LFC avaient strictement pour but l'élaboration technique du dossier-guide. Les informations sur la société elle-même sont accessibles en ligne.

7. **Les propriétaires auront-ils un cahier des charges à soumettre éventuellement à un autre maître d'œuvre pour mener à bien cette rénovation ?**

Le dossier-guide laisse, par définition, chaque copropriétaire libre de ses choix et les données techniques qui y figurent sont utilisables par chacun.

8. **Dispose-t-on des coordonnées d'autres entreprises qui sont intervenues sur des chantiers fenêtres à Mouchotte avec des retours positifs ?**

Un certain nombre de vitriers-miroitiers, contactés, n'ont pas été en mesure de donner suite, faute de disposer des équipements ou des compétences nécessaires.