

Compte Rendu de la Réunion du Conseil Syndical du Syndicat Secondaire du 13 Novembre 2007

Présents : Henri Beauchataud, Philippe Besnier, Pierre Gandouly, Yvonne Milstayn, Pascal Schembri.

Absents : Harriet Bergeret, Annie Gavaudan, Emilie Petel
La réunion s'est tenue en présence de Frédéric Decamps (La Gestion Foncière).

1 Approbation du compte rendu du 9 octobre 2007

Le compte rendu de la réunion du 13 septembre est approuvé.

A. Gavaudan propose que lorsque des travaux ou des interventions sont approuvés par le Conseil Syndical, leur montant financier soit indiqué dans le compte rendu.

2 Travaux de mise en conformité des ascenseurs

- Le syndic déclare que les travaux de mise en conformité commenceront le 15 avril 2008 avec, semble-t-il, une durée d'immobilisation de plusieurs semaines pour chaque appareil. Le Conseil syndical demande au syndic de vérifier cette information.
- Le syndic se propose d'interrompre au 31 mars 2008 le contrat d'entretien avec la société Schindler, et avant de transférer à la société AFEM l'entretien des ascenseurs, le syndic fera, avec l'aide de l'expert M. Malpont, un état des lieux contradictoire avec la société AFEM.
- Pour mémoire, la date limite de réalisation des travaux de mise en conformité a été repoussée au 30/12/2010.
- Le Conseil Syndical donne son accord au syndic pour la remise en état de la barre de seuil de la cabine de l'ascenseur de l'escalier A, côte impair, pour un montant de 400 € selon le devis.

3 Chauffage

- L'appel d'offres a été envoyé aux 3 entreprises suivantes, Dalkia, Elyo, Gesten.
- La réunion prévue entre le syndic et Gecina a bien eu lieu mais les représentants de Gecina ont indiqué que le feu vert de la rénovation n'avait pas encore été donné par la Direction. Une nouvelle réunion est prévue le 27 novembre au cours de laquelle Gecina donnera sa

réponse définitive et indiquera éventuellement le nom d'une 4^{ème} entreprise à laquelle l'appel d'offres sera envoyé. Afin de tenir compte de ce retard, la date de réponse de l'appel d'offres a été repoussée au 31 décembre 2007.

4 Salubrité de l'immeuble

- Le syndic indique que le contrat de lutte contre les souris (« dessourisation ») a été signé avec la société Christal. Une première intervention aura lieu à partir du 3 décembre. Il faut encore signer 3 autres contrats relatifs à :
 - la dératisation
 - la désinsectisation (lutte contre les blattes en particulier)
 - la désinfection des colonnes de vide-ordures
- Le conseil syndical demande au syndic de faire faire une intervention particulièrement « musclée » avant d'entreprendre tous travaux éventuels dans les caves, ceci pour éviter que les rats et les souris, dérangés dans leurs habitats habituels, ne remontent dans les appartements.

5 Contrôle des comptes

- Les factures des 3 premiers trimestres ont été examinées par la Commission des Comptes et une liste écrite de questions a été remise au syndic. Le Conseil Syndical demande que les réponses soient envoyées AVANT la prochaine réunion du Conseil Syndical de décembre.
- Une discussion s'engage sur l'affectation des coûts de recherche de fuite d'eau : le syndic indique que, de manière systématique, il fait prendre à la charge de la copropriété les 100 premiers Euros de recherche de fuite. Cette position, qui a le mérite de la simplicité et de la rapidité d'intervention, n'est pas approuvée par tous les participants et il est donc demandé au syndic de déposer en ce sens une résolution lors de la prochaine AG.

6 Traitement des impayés

- Mme Milstayn rend compte de sa réunion avec M. Mahy, le responsable du contentieux à LGF, et indique que plusieurs copropriétaires ont réglé, ou tout au moins amélioré leur situation débitrice vis à vis de la copropriété.
- En revanche, il apparaît que le processus de traitement des impayés, utilisé par le logiciel du syndic, ne respecte pas les modalités prévues dans le contrat du syndic. En outre, des retards lors de l'encaissement des chèques peuvent conduire à des situations erronées. H. Beauchataud prendra contact avec M. Mahy afin d'établir très clairement les règles de gestion de cette activité. La décision d'engager une procédure au bénéfice du syndicat contre un copropriétaire devrait faire l'objet d'un contrôle plus systématique de la part du Conseil Syndical.
- Ph. Besnier fait part de son étonnement devant le nombre très important d'impayés et de procédures engagés dans notre copropriété et cite l'exemple d'une résidence de 100 appartements en province dans laquelle il n'y a aucun frais de procédures. Il y a probablement une réflexion et une action de fond à mener.

7 Divers

- Ph. Besnier demande au syndic que les principales informations financières et juridiques des 2 syndicats soient transmises à l'ensemble des membres des conseils syndicaux.

8 Prochaine réunion

La prochaine réunion aura lieu le mardi 18 décembre à 19 heures.

Henri Beauchataud