

Compte Rendu de la Réunion du Conseil Syndical du Syndicat Secondaire du 18 décembre 2007

Présents : Henri Beauchataud, Annie Gavaudan, Yvonne Milstayn, Emilie Petel, Pascal Schembri.

Absents excusés : Harriet Bergeret, Philippe Besnier, Pierre Gandouly,

La réunion s'est tenue en présence de Frédéric Decamps et François Mahy (La Gestion Foncière).

1 Approbation du compte rendu du 13 novembre 2007

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

2 Travaux de mise en conformité des ascenseurs

- Le syndic confirme que les travaux de mise en conformité commenceront le 15 avril 2008 à raison de 3 appareils par semaine. Pendant les travaux sur un ascenseur, l'indisponibilité sera réduite aux heures de travail dans la journée mais les ascenseurs seront remis en service le soir jusqu'au matin.
- Le syndic a envoyé à Schindler la lettre de résiliation du contrat d'entretien à effet du 31 mars. Le Conseil Syndical est en accord avec le syndic pour maintenir la décision de confier à la société AFEM la rénovation et l'entretien des ascenseurs selon le résultat de l'appel d'offres, malgré des offres tardives de réduction de prix de la part de Schindler.
- La barre de seuil de la cabine de l'ascenseur de l'escalier A, côté impair, sera installée courant janvier pour un montant de 400 €.

3 Chauffage

- Lors de la réunion du 27 novembre, Gecina ne s'est toujours pas engagé à faire réaliser les travaux de rénovation et n'a pas fourni le nom d'une 4^{ème} entreprise. Il est prévu d'examiner les offres lors de la réunion du Conseil Syndical du 19 février.

4 Salubrité de l'immeuble

- La 1^{ère} intervention contre les souris (« dessourisation ») a eu lieu courant décembre avec la société Christal. Des souris sont encore signalées dans certains appartements.
- 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

5 Contrôle des factures

- Le syndic remet en séance les réponses écrites correspondant aux questions posées relatives aux 3 premiers trimestres 2007. Le Conseil Syndical manifeste sa satisfaction devant la précision et la qualité des réponses.
- Outre des informations et des explications répondant aux questions, portées à la connaissance, les principaux résultats sont les suivants :
 - Affectation de plusieurs dépenses, d'un montant de 600 € environ, de manière plus conforme à la réalité (sur tel escalier plutôt que sur la copropriété en général, sur un copropriétaire plutôt que sur la copropriété en général)
 - Diminution du prix des photocopies : 0,10 €/page selon le contrat au lieu de 0,14 €/page selon les factures
 - Engagement du syndic de prendre à sa charge les frais d'envoi des convocations de l'AG 2006 au cas où La Poste n'effectuerait pas ce remboursement avant la fin de l'année (pour mémoire, rappelons que La Poste avait reconnu avoir égaré un sac postal contenant les convocations recommandées)
 - Etonnement de la Commission des comptes devant le montant des frais de remplacement des gardiens lors de leurs congés et de leurs indisponibilités

6 Traitement des impayés

- Le syndic remet en séance les documents demandés, y compris les copies des derniers jugements prononcés par le tribunal d'instance. Comme pour les réponses aux questions sur les factures, le Conseil

Syndical manifeste sa satisfaction devant la précision et la qualité des réponses apportées par MM. Decamps et Mahy.

- De manière globale, on peut dire que le traitement des impayés s'améliore et on peut espérer que les erreurs passées ne se reproduiront plus.
- H. Beauchataud fait remarquer que les intérêts de retard ne sont jamais évalués par le syndic alors que cela est parfaitement stipulé dans le contrat : certes le juge peut les calculer lui-même (ce n'est indiqué dans aucun des 6 jugements étudiés) mais si l'affaire se règle sans audience, la copropriété ne touche aucune indemnité de retard.
- Plusieurs cas particuliers sont évoqués. Le montant des impayés à la date du 17 décembre s'élève à environ à 70.000 €, compte tenu d'un chèque important entre les mains de l'huissier, à rapprocher d'un budget annuel voisin de 900.000 €.

7 Calendrier des prochaines réunions

- Les prochaines réunions de l'année 2008 sont prévues pour :
 - le mardi 15 janvier
 - le mardi 19 février (étude des offres de la rénovation de la chaufferie)
 - le mardi 11 mars
 - le mardi 8 avril
 - le mardi 6 mai
- La date du mardi 20 mai 2008 a été retenue pour la tenue de l'Assemblée Générale

8 Prochaine réunion

La prochaine réunion aura lieu le mardi 15 janvier 2008 à 19 heures.

Henri Beauchataud