

# Conseil syndical secondaire

Réunion du 11 septembre 2018

## Présents :

Régine Béraud, Eric Blanchet, Jean-Loup Charrier, ainsi qu'Olivier Cottret pour Foncia Rive gauche.

## Invité :

M. Mernissi, société Roissy Décor

## Ordre du jour :

- Les comptes de la copropriété - Point sur les copropriétaires débiteurs.
- Point sur l'appel d'offres Contrat de chauffage.
- Point Contrat Otis
- Point sur le contrat de syndic.
- Carnet d'entretien : tenue, modalité et contenu.
- Point Locaux VO (état et reprise - distributions sacs spéciaux).

## 1 - Les comptes de la copropriété - Point sur les copropriétaires débiteurs.

M Cottret dresse un panorama de rentrée des comptes de la copropriété, arrêtés au 3 septembre 2018, qui sont bons, et n'appellent pas d'observations particulières.

A noter que la copropriété dispose de 50 jours de trésorerie.

A noter également que les impayés s'établissent à un niveau historiquement bas (4 % du budget au 3 septembre 2018).

Les cas particuliers de quelques propriétaires en retard de paiement sont examinés.

## 2- Point sur l'appel d'offres Contrat de chauffage

Trois entreprises, DALKIA (titulaire actuel du contrat), DISDERO et ENGIE, ont répondu dans les délais.

ENERCHAUFF répond avec 2 mois de retard suite à l'insistance du Conseil Syndical

Les quatre entreprises répondent conformément au cahier des charges établi par L.H CONSEIL

Toutefois de nombreux points, pour chacune des offres, demandent à être vérifiés, confirmés ou modifiés.

LH Conseil fait le nécessaire vis-à-vis des candidats, et les offres définitives seront examinées lors de la prochaine séance du CS, le 9 octobre.

Le contrat sera de 5 ans, renouvelable par tacite reconduction.

### 3- Point Contrat Otis

Suite à la réunion du 14 février entre le CS et Otis, cette dernière a fait parvenir une proposition d'amélioration des ascenseurs par l'installation de huileurs sur le toit des cabines dans les halls B à G. L'objectif est de diminuer les bruits de fonctionnement, par lubrification permanente des guides. Le budget s'établit à 7 048,80 euros TTC, et l'opération sera soumise à décision lors de la prochaine AG des copropriétaires.

### 4- Point sur le contrat de syndic.

Foncia Rive Gauche fera parvenir sa proposition de renouvellement de son contrat pour 2019 afin qu'elle soit discutée en CS puis présentée à la prochaine AG des copropriétaires.

### 5- Carnet d'entretien : tenue, modalité et contenu

Il est rappelé que le carnet d'entretien de la copropriété contient, réglementairement :

l'adresse de l'immeuble,

l'identité du syndic en exercice,

les références des contrats d'assurance souscrits par le syndicat des copropriétaires, avec leurs dates d'échéance,

l'année de réalisation des gros travaux (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de chaudière, d'ascenseur ou de canalisations par exemple), et ceux apparaissant nécessaires au vu du diagnostic technique global (DTG),

l'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux,

la référence des contrats d'assurance dommage-ouvrage dont la garantie est en cours,

s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (ascenseur, chaudière...) avec leurs dates d'échéance, ainsi que l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé en assemblée générale.

Foncia Rive Gauche, responsable de la tenue du carnet d'entretien en tant que syndic, y ajoute pour sa part le montant de chacun des gros travaux.

Le contrat d'entretien est consultable par tout copropriétaire qui en fait la demande.

## 6- Point Locaux VO

Quelques mois seulement après les travaux de rénovation réalisés par la société Roissy Décor, des dégradations importantes sont apparues au sol de ces locaux, au droit de certains des escaliers.

La cause en serait le maintien d'une très forte humidité –imprévue et inexplicquée, même après 6 semaines de séchage, du béton du sol en certains endroits, ainsi qu'au déversement intempestif (et bien sûr non autorisé) de liquides et de produits chimiques par des copropriétaires indéliçats (substance bitumineuse au D, peinture au E...)

La société Roissy Décor indique qu'une éventuelle reprise de la peinture epoxy des sols (à l'identique) en garantie (tel que ce fut déjà fait par ses soins, dans deux locaux, en juin dernier) se solderait par le même résultat à bref délai, et est donc inutile.

Après visite des lieux et discussion, le CS décide d'opérer un test sur le vide-ordures de l'escalier D.

Il demande à la société Roissy Décor un devis pour la pose dans ce local d'une chape sur polyane sur le sol ainsi que d'un carrelage spécial, à la colle epoxy. Un revêtement sur la partie haute sera prévu, ainsi qu'une protection de la paroi du silo lui-même.

## 7- Questions diverses

A - La société des Eaux de Paris a envoyé au syndicat, au mois d'août 2018, une facture de 84 410 euros.

Ce montant serait dû suite à une sous facturation qu'avait opérée Eaux de Paris pendant deux exercices, après avoir repéré un dysfonctionnement du compteur général, et avant d'avoir remplacé celui-ci.

Le CS s'interroge sur le bien-fondé et sur le montant de cette demande et entend négocier un rabais sur cette facture tardive.

Il demande en conséquence des précisions à la société Eaux de Paris, notamment sur les points suivants :

- Pourquoi le compteur défaillant n'a-t-il été remplacé qu'au bout de deux ans ?
- Pourquoi la demande de régularisation n'intervient-elle que près de 6 mois après le remplacement dudit compteur ?
- Quelles garanties de bon fonctionnement a-t-on sur le nouveau compteur ?

B - Nettoyage des façades : la société EDRA, qui en est chargée, doit, contractuellement, nettoyer les vitres cinq fois par an. Il lui sera demandé (par avenant) de ne pas intervenir pendant les mois de juillet et août. En effet, pendant cette période les stores extérieurs sont souvent baissés, ce qui interdit le nettoyage.

C - M. Cottret demandera à la Mairie de Paris s'il est possible d'avoir dans l'immeuble un bac pour les déchets chimiques (peintures, produits d'entretien...).

Prochaine réunion : Mardi 09 octobre à 15h.