

CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE

Présents :

Régine Beraud
Jean-Loup Charrier
Eric Blanchet
Olivier Cottret - Foncia

Invités :

Laurent Henneton

Réunion du mardi 09 octobre 2018

- **Point appel d'offres Contrat Chauffage.**

Le conseil syndical analyse le résultat de l'appel d'offres pour le contrat de chauffage assisté de LH Conseil. Il en ressort que les 4 entreprises (Dalkia, Enerchauff, Engie et Disdero) répondent au cahier des charges établi par LH Conseil.

Les entreprises sont consultées sur les contrats P1 (chauffage et eau chaude sanitaire), P2 (gestion et maintenance des installations) et P3 (garantie totale du matériel).

Les propositions sont recevables et 2 sont sélectionnées pour un second tour. (Dalkia et Enerchauff). Des points, notamment financier sont à affiner pour le contrat P2 chez Dalkia et P1 et P3 chez Enerchauff.

LH Conseil apportera sous 10 jours les réponses aux attentes du conseil.

- **Comptes de la copropriété.**

Analyses du tableau de bord de gestion et des copropriétaires débiteurs.

Les comptes de la copropriété sont bons.

Les impayés de charges représentent 3% du budget soit 32 877€.

29 débiteurs sont concernés soit 7% des copropriétaires.

4 dossiers représentent 50% des arriérés de charges. Le conseil syndical demande au syndic d'être particulièrement vigilant sur ces débiteurs.

Les factures en attente de paiement représentent 1% du budget soit 6173€ et concernent 4 entreprises.

La copropriété dispose de 30 jours de trésorerie.

- **Locaux V.O.**

Il est demandé au syndic d'organiser une expertise contradictoire pour identifier l'origine du décollement de la peinture dans les locaux C, D, E.

Le syndic contactera Roissy Décor à ce sujet.

- **Ordre du jour de l'assemblée générale du 10 décembre 2018.**

Le conseil Syndical étudie la proposition d'ordre du jour de l'assemblée générale du lundi 10 décembre prochain, établi par le syndic.

Des modifications sont demandées notamment sur le contrat de syndic.

Le conseil syndical valide par deux voix pour et une contre (R.Béraud) l'augmentation de 650€ des honoraires du syndic. (Soit 1,4% équivalant à 1,50€ par appartement).

- **Point sur les travaux de façade.**

Rappel est fait de la note du cabinet Lebatteux qui précise, après étude des règlements de copropriété que :

« Les dépenses relatives aux travaux de ravalement ou de réfection des façades doivent ainsi être réparties, bâtiment par bâtiment, entre les seuls lots d'habitation les composant, au prorata de leurs tantièmes « Bâtiment ».

En raison de la constitution de syndicats secondaires pour ces deux bâtiments, (NDLR : Bât A à G et Bât H à M) de tels travaux seront votés par ces derniers dans le cadre d'assemblées générales qui leur sont propres et ne regroupant que les copropriétaires concernés.

Si ces travaux doivent englober les fenêtres, portes-fenêtre, garde-corps et stores des appartements, qui sont qualifiés de parties privatives par le règlement de copropriété et ses actes modificatifs, l'accord exprès des copropriétaires de chaque logement devra au préalable être recueilli car l'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, imposer à ces derniers des travaux afférents à leurs parties privatives. Si cet accord est donné, chacun devra prendre en charge le coût réel des travaux ainsi réalisés sur ses éléments privés.

Enfin, les modificatifs de 1997 et 2017 imposent aux syndicats secondaires des Bâtiments 2 (NDLR : Bât H à M) et 3 (NDLR : Bât A) de faire valider tout travaux portant sur leurs façades respectives par le Syndicat Principal et ces, afin de préserver l'harmonie de l'Ensemble Immobilier. Concrètement, il s'agira d'obtenir du Syndicat Principal la ratification des travaux préalablement votés par chaque Syndicat Secondaire »

Prochaine réunion : Lundi 05 novembre 2018 à 16h00.

Tous les comptes rendus du conseil sont consultables sur le site : www.mouchotte.eu

