

Conseil Syndical Secondaire

Réunion du mercredi 12 juin 2019 à 14h

Présents :

R. Beraud, I. Praly, J.L Charrier, E Blanchet
Olivier Cottret pour Foncia Paris Rive Gauche
Absente excusée : C.Rorato (Pouvoir à Régine Beraud)

Invités : DALKIA – Mme Katz et M. Dizier
LH Conseil – M. Henneton

Ordre du jour

- Comptes de la copropriété

La totalité du budget est appelée, soit 1 120 000€.

Le solde bancaire est de 31 687€.

Le conseil syndical demande au syndic des explications sur les actions menées vis à vis de certains copropriétaires débiteurs. 8 dossiers représentent 60% des arriérés de charges soit 44 032€ au total (le principal dossier, représentant à lui seul 12500€, fera l'objet d'un jugement, attendu le 21 juin prochain)

Les factures en attente de paiement concernent 7 fournisseurs pour la somme de 39 157€.

- DALKIA / Dossier chauffage

Un point est fait avec ce prestataire concernant la qualité de service, et le respect des contrats P1, P2 et P3. L'entretien de l'installation est correctement réalisé. LH Conseil constate, et informe le conseil d'une dérive de la consommation de vapeur sur le contrat P1.

Afin de connaître l'origine de cette augmentation, il sera demandé à CPCU de vérifier ses compteurs.

L'installation en septembre prochain du clarificateur, permettant un filtrage du liquide de chauffage, améliorera la qualité de celui-ci. Une analyse de l'eau sera faite en novembre prochain.

Dalkia assurera la pose de sondes de mesures de températures dans des appartements témoins pendant 3 mois, en deux phases pour déterminer entre autre l'inertie du bâtiment.

La proposition de la société EFFICAP (Système d'optimisation prédictive appliqué à la gestion du chauffage, en anticipant les hausses ou les baisses de températures) sera présentée à la prochaine assemblée générale.

- Travaux du hall du bat G

La barre de seuil a été remplacée. Le conseil syndical valide le devis de la société Pereira d'un montant de 2051€ TTC, pour le remplacement de 4 dalles marbrières.

- Tableau d'affichage du bâtiment A

Le conseil syndical est réservé quant à la qualité d'affichage du tableau Intratone. Le réglage est compliqué ; la plateforme de mise à jour via Internet est peu conviviale et pas pratique dans son utilisation. Le syndic contactera le fabricant Intratone pour discuter de l'amélioration potentielle des réglages et de la possibilité de proposer un menu plus « interactif » pour les lecteurs.

- Eclairages des halls

Un rendez-vous est prévu le jeudi 27 juin pour établir le cahier des charges du projet de remaniement des éclairages (actuellement en fonction 24h/24), avec l'électricien SEBI et le responsable technique de Foncia.

- Demande de Mme Beraud pour la mise en concurrence du cabinet Foncia

Mme Beraud a adressé un courrier recommandé au Président du Conseil Syndical sur le point suivant :

« Je souhaite une mise en concurrence du contrat du syndic Foncia pour le secondaire. Je demande que cette résolution soit inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ordinaire du mois de décembre 2019. Pour ce renouvellement, je demande que les membres du conseil syndical ainsi que son président procèdent à un appel d'offres auprès de trois syndics. Je souhaite que le cabinet Nexity soit inclus dans cet appel d'offres. »

Mme Beraud explicite sa démarche par le souhait de « challenger » le syndic en place. M. Jean Loup Charrier mentionne en réponse, qu'à son avis, le travail du syndic actuel est globalement satisfaisant et qu'il n'est pas opportun de changer de syndic trop souvent, afin de capitaliser sur la connaissance de l'immeuble et de travailler les dossiers sur la durée.

Eric Blanchet et Isabelle Praly partagent ce point de vue.

Il appartient donc au conseil Syndical de rendre un avis, à la majorité de ses membres, sur cette demande :

« Le CS souhaite-t-il faire (nonobstant la dispense en vigueur, votée le 14/12/2017) un appel d'offres sur le contrat de syndic en vue de la prochaine assemblée générale de décembre 2019 ? »

5 votants : Pour : 2 voix Contre : 3 voix

Avis négatif du Conseil Syndical, qui ne procédera donc pas à un appel d'offres.

La réunion se termine à 17h00.

La prochaine réunion aura lieu la deuxième quinzaine de septembre.