

Conseil Syndical Secondaire

Réunion du lundi 07 octobre 2019 à 16h

Présents :

C.Rorato I. Praly, J.L Charrier, E Blanchet
Olivier Cottret pour Foncia Paris Rive Gauche

Le conseil syndical prend acte de la démission de R. Béraud.

Ordre du jour

- Comptes de la copropriété

La moitié du budget est appelée, soit 560 000€.

Le solde bancaire est de 103 773€.

Le conseil syndical demande au syndic des explications sur les actions menées vis à vis de certains copropriétaires débiteurs. 3 dossiers sont analysés.

Les factures en attente de paiement concernent 7 fournisseurs pour la somme de 13 051€.

- Rendez-vous contrôles des comptes par l'ARC

L'ARC, à la demande du conseil syndical a procédé le 03 octobre à 9h00 pour la vérification des comptes dans les locaux du syndic.

Etaient présents 3 contrôleurs de l'Arc, M. Cottret et Mme Coquerel de Foncia et E. Blanchet. Le contrôle des comptes a duré 4 heures.

Il en ressort que : *les factures sont bien comptabilisées et bien classées, que la comptabilité est bien tenue et que globalement tout va bien. L'avance de trésorerie est conforme à la réglementation.* (sic).

Quelques points sont à améliorer :

- La date saisie des factures dans le logiciel comptable doit être la date de facturation et non la date de saisie.
- Les produits financiers liés au placement des sommes du fonds de travaux doivent être affectés annuellement à celui-ci (plutôt que remboursés chaque année).
- Création d'un compte 46 pour la quote part des versements du SDC Principal (salaires des gardiens et électricité)
- Dossier Eau de Paris : si comptablement la régularisation de consommation demandée par la Cie est cohérente, il convient de relancer le dossier ouvert auprès du Médiateur de l'Eau, afin d'obtenir les réponses techniques afférentes au compteur récemment changé.

Le conseil syndical est en attente du rapport définitif de l'ARC.

- Eclairages des halls

Après consultation de l'électricien il apparaît qu'il n'y a pas d'intérêt financier à installer une horloge pilotée (en fonction des heures du lever et coucher du soleil et boîtiers modulateurs d'éclairage en fonction de la luminosité extérieure), le gain annuel serait de 10€ pour une installation dont le retour sur investissement serait de plusieurs dizaines d'années.

Nous en resterons donc au projet de remaniement des éclairages des halls (actuellement en fonction 24h/24), prévu initialement.

M. Cottret précise que ces travaux peuvent être pris, après décision d'AG, sur le fonds de travaux du syndicat.

Le conseil syndical demande un autre devis pour présenter ce projet à la prochaine AG.

- Dossier EFFICAP

Le conseil syndical décide de ne pas retenir l'option des sondes de températures. En effet DALKIA s'est engagé à nous en fournir gratuitement une quinzaine début novembre.

Il sera soumis à la prochaine AG le vote de l'utilisation des CEE (Certificats d'Economie d'Energie) pour la mise en place d'un boîtier d'analyses prédictives de la météo agissant ainsi sur le réglage du chauffage.

- Date de la prochaine Assemblée Générale

La prochaine assemblée générale du syndicat secondaire aura lieu le :

Mardi 10 décembre 2019 à 18h au 92 bd du Montparnasse Paroisse Notre Dame des Champs.

Chaque copropriétaire a la possibilité de demander l'inscription de questions à l'ordre du jour.

- Questions diverses

Solution de rafraîchissement des appartements.

Une demande a été faite par le conseil syndical en septembre dernier auprès de LH Conseil et de Dalkia sur la possibilité d'utiliser l'installation existante pour faire circuler de l'eau réfrigérée afin de refroidir la dalle et de rafraîchir ainsi les appartements lors de fortes chaleurs.

Il est malheureusement impossible d'utiliser le réseau de chauffage pour refroidir la dalle béton de nos appartements. Le risque est la formation de condensation en gaine technique et sur les tuyaux enfouis dans la dalle, engendrant une détérioration rapide de ceux-ci. Idem pour les gaines techniques.

La réunion se termine à 18h30.

La prochaine réunion aura lieu le : Mardi 05 novembre à 16h