

Conseil Syndical Secondaire

Réunion du mardi 05 novembre 2019 à 16h

Présents :

I. Praly, J.L Charrier, E Blanchet
Olivier Cottret pour Foncia Paris Rive Gauche
Absente excusée : Catherine Rorato

Ordre du jour

- Comptes de la copropriété

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

Le solde bancaire est de 311 972€.

Le montant des impayés de charges est de 70 255€ en augmentation par apport au mois de septembre. Il concerne 70 copropriétaires et représente 6% du budget annuel et touche 16% des copropriétaires.

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 30 262€.

Etablissement du budget 2020 -2021 : l'analyse est faite de la proposition du syndic et des corrections sont apportées sur différents postes. Ce budget sera soumis à la prochaine assemblée générale.

- Rapport - 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.

Il en ressort les éléments suivants :

- « *La comptabilité est bien tenue, toutes les factures sont classées, les ordres de service relatifs à l'entretien et aux réparations sont numérisés et sont indiqués sur les factures par les fournisseurs.* »
- « *Le conseil syndical avait vérifié les factures de l'exercice 2018/2019 préalablement au contrôle ; ainsi que les imputations sur les bonnes clés de répartition. Les impayés, la trésorerie sont suivis régulièrement en concertation avec le syndic.* »
- « *L'exercice 2018/2019, après corrections prises en compte par le syndic affiche un déficit de 1 354,65 €. Sans les deux charges exceptionnelles de 6 675 € (facture Lebatteux) + 11 162,47 €, (facture Dalkia) le résultat serait excédentaire de 16 482,82 €.* »
- « *L'assemblée générale du 10/12/2018 (résolution n° 11) a décidé, parmi les propositions reçues dans le cadre de l'appel d'offres mené par le BET LH Conseil, de souscrire un contrat de maintenance chauffage P1 P2 P3 auprès de l'entreprise DALKIA, à compter du 01/10/2019 pour une durée de cinq ans.* »

Contrat des gardiens et primes diverses :

- « *Afin d'éviter de revenir sans cesse sur le sujet, rien n'empêche l'assemblée générale de déléguer un budget annuel chiffré au conseil syndical, afin que ce dernier puisse faire attribuer par le syndic des primes/remboursements ponctuels aux salariés en*

fonction des services rendus. Les critères doivent être objectifs et non discriminatoires, notamment en présence de trois gardiens. »

Nettoyage :

- *« Le syndic et le conseil syndical ont procédé à la mise en concurrence pour comparer les différentes offres. L'offre la « mieux disante » est celle de GSF. »*

Budget :

- *« Le budget prévisionnel 2019/2020 doit être ajusté pour tenir compte de l'historique des dépenses des exercices précédents et des nouveaux contrats. »*
- *« La quote part des salaires à facturer au SDC Principal doit être enregistrée sur le compte 461-débiteurs divers et non en diminution des factures non parvenues. »*

Désinsectisation :

- *« Le conseil syndical doit demander un état des visites effectives dans les logements (parfois un quart des logements seulement a pu être visité) et vérifier dans le même temps les modalités de passage. »*

Traitement comptable des procédures judiciaires :

- *« Il sera dorénavant appliqué les prescriptions légales et réglementaires en matière de contentieux : les honoraires d'avocat sont des charges générales à tous les copropriétaires, à enregistrer à l'arrivée des factures. Il en est de même pour les honoraires d'huissier qui concernent les dépens. Il en est de même pour les honoraires du syndic. »*

Copropriétaires débiteurs/créditeurs :

Le taux d'impayés est passé de 7,64% en 2017/2018 à 3,03% en 2018/2019.

- *« A noter que le syndic a augmenté la tarification des frais et honoraires imputables aux copropriétaires à compter de mai 2019. Elle est irrecevable au regard du contrat de syndic en cours. Cette situation est à corriger. »*

Délégation de pouvoir :

- *« L'assemblée générale du 10/12/2018 (résolution n° 15) a décidé la création d'un budget d'entretien d'un montant de 12 000 euros maximum par exercice et autorisation donnée au conseil syndical de l'utiliser. Ceci est illégal car il n'est pas possible de prévoir des dépenses à l'avance. L'assemblée générale prendra acte lors de la prochaine assemblée générale de la caducité de cette décision relative à la délégation de pouvoir générale au syndic. (Cette résolution n'a quasiment pas été utilisée depuis décembre 2018) »*

- Ordre du jour de l'Assemblée Générale

La prochaine assemblée générale du syndicat secondaire aura lieu le :

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

Le conseil syndical établit l'ordre du jour avec le syndic.

La réunion se termine à 19h00.

La prochaine réunion aura lieu le : Mardi 07 janvier 2020 à 18h