

Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 2 février 2016

1/3

Présents : Mamar Cheikhelard, Alain Clave, Jean-Pierre Crocq, Françoise Dubost, Bernard Dumas, Jean Gauvain, Béatrice Héliot, Jean Jacques Jaeger, Gisèle Justum, Dominique Le Roux, Marie-Jeanne Mamontoff, Jean-Baptiste Mattei, Dominique Ogée, Jean Tissot

Excusés : Danièle Dubois, Yvon Rey

Invité : Erik Kirchner (notre gestionnaire administratif chez Loiselet-Daigremont).

1°) Date de l'assemblée générale des copropriétaires

- La prochaine assemblée générale des copropriétaires aura lieu le **mercredi 23 mars** dans la salle du rez-de-chaussée de Cheops.
- L'émargement se déroulera à partir de 18.30h et **l'assemblée générale commencera à 19.00h.**

2°) Renouvellement du contrat de syndic

- En complément de ce qui a été exposé lors de la réunion du conseil syndical de janvier M. Kirchner confirme sa participation (ou celle de M. Doutriaux) aux réunions de la copropriété horizontale sans facturation supplémentaire.

3°) Modernisation du système de vidéo-surveillance

- L'installation du système de vidéo-surveillance actuel date de 2005 ; il se compose de 7 caméras dans le hall et 2 au 1^{er} sous-sol.
- La modernisation de cette installation s'accompagnerait de l'installation de caméras supplémentaires dans les sous-sols (pour plus de détails se reporter au compte-rendu du conseil syndical de janvier).
- Des devis ont été demandés à deux sociétés : SERPE (société en charge du système actuel) et ECOMOLEC.
- Les deux sociétés ont établi leurs devis après une visite de nos locaux.
- Au niveau financier les deux devis se tiennent : 11 000€ et 11 700 € TTC (SERPE a fait un effort commercial pour baisser ses prix).

4°) Projet de réfection des parties communes

- Un projet de réfection des parties communes sera présenté lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.
- Deux devis indicatifs ont été demandés à des sociétés pour évaluer le coût prévisionnel.
- Il faut prévoir une enveloppe de 400 000€ TTC (peinture des murs et des plafonds, pose de moquette en dalles).
- Le financement pourrait se faire avec les sommes disponibles actuellement dans le fonds de travaux complété par des appels de fonds étalés sur 2 ans (par exemple un premier appel de 30% de la somme à appeler suivi de 7 appels trimestriels de 10%).
- Les copropriétaires qui le désirent pourraient financer leur quote-part en faisant appel à un « prêt collectif » à environ 1,5% sur une durée de 5 à 20 ans.
- La possibilité de recourir à un prêt collectif sera soumise au vote de l'assemblée générale (mais chaque copropriétaire sera libre d'utiliser cette possibilité de crédit ou pas).

Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 2 février 2016

2/3

-
- Les travaux pourraient démarrer dès que 75% des fonds seront collectés. La possibilité de scinder en 2 tranches les travaux : peinture d'abord et moquette ensuite est étudiée, afin de ne pas trop retarder le démarrage du chantier.

5°) Décision de réalisation d'un audit énergétique

- M. Kirchner indique que la loi lui fait obligation de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser un audit énergétique.
- Cette réalisation n'ayant aucun caractère obligatoire, le conseil syndical demandera aux copropriétaires de voter contre cette résolution.
- De plus, en 2017 la réalisation d'un audit plus complet s'imposera peut-être sur le plan légal ; c'est pourquoi le conseil syndical considère qu'il est nécessaire d'attendre.

6°) Autorisation de changer le contrat d'assurance en cours d'exercice

- M. Kirchner indique que la loi lui fait obligation de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale une résolution pour l'autoriser à changer de contrat d'assurance habitation en cours d'exercice.
- Le conseil syndical demandera aux copropriétaires de voter pour cette résolution.

7°) Ajustement du budget

- Le budget de l'exercice 2014/2015 était de 1 159 530 €.
- Les dépenses de cette période se sont élevées à 1 165 396 €, soit un dépassement de 0,51%.
- Ce dépassement se justifie :
 - par une provision de 10 000 € de chauffage et d'eau chaude sanitaire due au dépassement du budget de l'exercice 2014/2015 du syndicat principal (dû lui-même aux facturations de Cofely pour le chauffage et l'eau chaude qui sont en cours de vérification).
- Pour le budget de l'exercice 2015/2016, plusieurs scénarios (dont les montants sont susceptibles d'évoluer en fonction des travaux obligatoires) sont envisagés :
- SCENARIO 1 : 1 242 226 € soit + 6.59%
 - Incluant :
 - 2/3 de la dette à Immo de France,
 - travaux programmés d'entretien courant et de sécurité,
 - vidéo-surveillance.
- SCENARIO 2 : 1 230 226 € soit + 5.56%
 - Incluant :
 - 2/3 dette Immo de France,
 - travaux programmés d'entretien courant et de sécurité.

Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 2 février 2016

3/3

-
- SCENARIO 3 : 1 219 126 € soit + 4.61%
 - Incluant :
 - 1/3 dette Immo de France,
 - travaux programmés d'entretien courant et de sécurité,
 - vidéo-surveillance.
 - SCENARIO 4 : 1 207 126 € soit + 3.58%
 - Incluant :
 - 1/3 dette Immo de France,
 - travaux programmés d'entretien courant et de sécurité

Ces travaux d'entretien courant et de sécurité concernent :

- des travaux d'entretien courant de plomberie et de maçonnerie en nette augmentation due au vieillissement de notre copropriété,
- des travaux concernant les installations de sécurité incendie et de mise aux normes obligatoires des ascenseurs, réclamés par la commission de sécurité qui doit passer en septembre 2016.

Après discussion le choix du SCENARIO 3 est mis au vote et est adopté : 10 votes 'pour', 2 abstentions, 1 vote 'contre'.

8°) Point sur les travaux en cours

8.1 Rénovation des locaux de vide-ordure (ACR-Habitat)

- Le sol de 6 des locaux de vide-ordure sur 8 est carrelé.
- Les murs sont refaits à 10% et les plafonds viennent d'être entamés.

8.2 Etanchéité de la terrasse (Rénovétanche)

- La mise en place de la couche d'étanchéité est presque achevée.
- La terre contenue dans les jardinières n'étant plus utilisable a été évacuée à la décharge ; l'étanchéité des jardinières a été refaite.
- Le personnel de Rénovétanche a provoqué un début d'incendie sans gravité et une vitre a été cassée : Rénovétanche devra effectuer la remise en état à ses frais.
- De même le personnel de Rénovétanche a abîmé des lames Luxalon du faux plafond lors d'une intervention.

9°) Création d'un site informatique réservé aux résidents ou aux copropriétaires

- M Tissot et Mme Justum se chargent de réfléchir et de faire des propositions sur la définition, le mode de mise à jour et le contenu du futur site.

10°) Rappel : date de réunion du conseil syndical de mars

- Le conseil syndical de mars aura lieu le 8 mars pour ne pas tomber pendant les vacances scolaires.