

## Compte rendu du conseil syndical réuni le 3 mai 2016

**Présents :** Alain Clave, Danielle Dubois, Françoise Dubost, Bernard Dumas, Jean Gauvain, Dominique Le Roux, Marie-Jeanne Mamontoff, Jean-Baptiste Mattéi, Dominique Ogée, Yvon Rey, Jean Tissot

**Excusés :** Mamar Cheikhelard, Béatrice Héliot, Gisèle Justum

### 1°) Avons-nous vraiment un compte bancaire séparé chez le syndic?

Rappel : nous sommes passés du compte commun au compte bancaire séparé à l'Assemblée générale de mars 2015 avec l'adoption du contrat de syndic.

Le contrôle de la réalité de ce compte séparé se fait par un numéro dit ICS (identifiant créancier Sepa) attribué par la banque du syndic (HSBC) à notre copropriété. Nous avons effectivement un compte ICS inscrit dans le cadre d'une « convention de compte » à laquelle est rattaché un contrat dont le titulaire est le syndic.

Le rattachement de notre compte bancaire séparé à la « convention » aurait dû faire l'objet d'une demande de Loiselet à notre copropriété, d'après l'ARC (Association des responsables de copropriétés).

D'après un commentaire de l'ARC portant sur un cas de ce genre avec la banque HSBC les syndicats de copropriétaires disposent d'un **vrai compte séparé** qui peut faire l'objet d'une transmission en cas de changement de syndic.

### 2°) Lettre de rappel en cas de retard de paiement d'un copropriétaire

Une copropriétaire a alerté M Dumas sur le fait que d'après la courte lettre de Loiselet accompagnant l'appel de fonds d'avril il n'y a plus de simple lettre de rappel avant l'envoi de la mise en demeure en recommandé. Elle a consulté le site officiel de l'administration où il est précisé qu'une « lettre de rappel est généralement adressée ».

Pour le syndic il n'y a pas obligation comme l'indique le « généralement ».  
En effet, dans le contrat-type de syndic fixé par le décret du 26 mars 2015 il ne figure pas de lettre de rappel et le syndic est obligé de respecter à la lettre le contrat-type.

La 1<sup>ère</sup> démarche pour le recouvrement d'impayé est donc l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée.

### 3°) Compte-rendu du conseil syndical de l'« horizontal » tenu le 13 avril

Des vannes étant inopérantes, il avait été annoncé que l'eau devait être coupée dans l'ensemble Gare-Chevaleret durant 5 jours pour effectuer les réparations. En définitive **la coupure d'eau sera réduite à 1 journée : ce sera le 21 mai entre 8h30 et 18h.**

Avec l'entreprise Gereco, dont le but était en principe de faire réaliser des économies d'eau, il n'y aura plus désormais de contrat global mais 1 contrat sur les parties communes, chaque copropriété « verticale » reprenant son autonomie.

Pour lutter contre un gaspillage d'eau lié à un mélange d'eau chaude et froide lui-même entraîné par des mitigeurs défectueux, des clapets anti-retour devraient être installés.

Gereco, dont le contrat faisait l'objet de la réunion, doit faire une nouvelle proposition de contrat qui ne devrait pas intervenir sur les parties privatives.

#### **4°) Contrat vertical portant sur les installations techniques dit contrat "P2" (sécurité incendie, blocs-secours, électricité, VMC, eau chaude, chauffage)**

Suite à l'appel d'offres effectué il y a déjà 8 mois, nous avons retenu la société Delostal comme mieux-disant pour une alternative à Cofely sur toutes nos installations techniques.

La proposition de Delostal sur l'ensemble (y compris chauffage et eau chaude) est 30% moins chère que celle de Cofely (respectivement 20 000 € et 30 000 €)

Cependant le conseil syndical avait antérieurement décidé de garder a priori un contrat avec Cofely pour gérer le chauffage et l'eau chaude dans le prolongement du contrat du syndicat principal Gare Chevaleret.

Delostal, à notre demande, nous a refait une proposition détaillée qui, déduction faite du chauffage et de l'eau chaude, ramène sa proposition à 15 500 € TTC.

Il reste à recevoir une proposition chiffrée de Cofely pour un contrat en complément, ce qui tarde à venir malgré les nombreuses relances de Monsieur Kirchner (Loiselet).

Il est évoqué le problème éventuel d'avoir 2 prestataires différents intervenant sur des installations différentes mais situées dans le même local.

Pour information : la SIEMP lance un appel d'offre général pour gérer leurs installations techniques dans tous les immeubles dont ils assurent la gestion, ce qui risque d'éliminer Cofely sur Mykerinos et les immeubles K et L.

Il est rappelé que la commission de sécurité va effectuer une inspection en septembre prochain. Nous sommes encore dans les temps pour effectuer les correctifs qui s'imposent.

Monsieur Dumas propose de ne pas décider dans l'urgence et d'effectuer une mise en concurrence des devis sur les réparations nécessaires pour être en conformité (objets d'un devis de Cofely de 13 000 € que nous avons contesté).

#### **5°) Organisation du conseil en vue des choix définitifs pour la rénovation des parties communes**

Ce point est reporté au prochain conseil en raison de l'heure tardive.

Néanmoins il est décidé de procéder dès maintenant à l'élargissement de l'appel d'offre à 3 nouveaux prestataires.