

# Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 8 mars 2016

1/2

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

**Excusés :** Jean-Pierre Crocq , Danièle Dubois, Jean Jacques Jaeger, Yvon Rey

## **1°) Convocation à l'assemblée générale des copropriétaires**

Sont à noter 2 erreurs du syndic :

- Lors de la mise sous pli des convocations à l'AG, 2 copropriétaires n'ont pas reçu leurs convocations car elles avaient été glissées dans les enveloppes de 2 autres copropriétaires. L'erreur incombe en fait à l'imprimeur à qui le syndic sous-traite la mise sous pli.
- La décision comportant le vote du budget prévisionnel ne comprend que les charges courantes. N'ont pas été prises en compte les charges exceptionnelles. Le montant figurant dans le compte-rendu du conseil syndical est correct, à savoir 1 205 426 euros. Ce montant devra être substitué en séance à celui figurant dans la convocation. *Et c'est sur cette base que devront être effectués les appels de fonds.*

## **2°) Tri sélectif**

- Par courriel adressé à M. Dumas, Madame Orsoni, copropriétaire, demande à ce que soit mise à l'ordre du jour de l'AG la question du manque de civilité de résidents de Chéops dans le tri sélectif effectué au 1er sous-sol.
- M. Dumas indique qu'effectivement en raison de contenus non conformes il y a eu plusieurs refus d'enlèvement de conteneurs par les services de la Ville de Paris chargés de les évacuer et que la question sera évoquée à l'AG.
- Le principe de regrouper tous les conteneurs (ordures ménagères, cartons et autres emballages, verre) dans le local du 1er sous-sol faisant face aux ascenseurs hauts (actuellement réservé aux cartons et autres emballages) est retenu, afin de faciliter la tâche de tri dans un unique lieu de dépôt.
- On espère par ailleurs que l'installation (en cours) d'une caméra de vidéo-surveillance au 1er sous-sol aura un effet positif.

## **3°) Contrat assurance de l'immeuble**

- Un appel d'offres concernant le contrat d'assurance de la copropriété a été effectué par Monsieur Rey.
- L'échéance est le 18 mars. Lecture est donnée par M. Dumas du rapport de synthèse élaboré par M. Rey (excusé) faisant le point sur les différentes réponses reçues.
- Les critères de choix évoqués au cours du conseil sont : le coût de la prime, l'existence ou non d'une franchise - et son montant si franchise il y a -, le niveau de couverture des différents sinistres possibles, la solidité financière des assureurs ayant répondu à l'appel d'offres. La proximité géographique du répondant a également été mentionnée. A noter que l'un des soumissionnaires a été recommandé par l'ARC.
- M. Rey est chargé de finaliser le dossier en s'attachant particulièrement aux critères évoqués.

# Compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 8 mars 2016

2/2

---

## **4°) Rapport du Conseil syndical dont lecture sera donnée par Monsieur Dumas à l'AG**

- M. Dumas développe les grandes lignes de ce rapport en insistant particulièrement sur la volonté de « rester dans les clous » en terme de dépenses et sur les difficultés rencontrées pour fixer le budget prévisionnel en raison du passage prévu en septembre de la commission de sécurité qui nous demande de réaliser certains travaux coûteux : il s'est agi de déterminer ceux qui s'avèrent indispensables pour obtenir un avis favorable. De surcroît il a fallu tenir compte des charges qui dépendent du Syndicat principal (à raison de 39%), dont le chauffage (à hauteur de 62% de ces 39%) qui est un des 2 principaux postes de dépenses avec le gardiennage.
- M. Dumas indique par ailleurs que la réfection des locaux de vide-ordures est terminée et que la réception des travaux d'étanchéité de la terrasse rue Dunois qui sont terminés depuis le 18 février a été effectuée le 3 mars.
- Point pour action rapide : les vannes d'arrêt dans les locaux des V.O. ont été peintes de la même couleur que les tuyaux, ce qui nécessite d'enlever la peinture afin de permettre de repérer ces vannes d'arrêt sans hésitation et de ne pas bloquer leur fonctionnement.
- Travaux restants : les joints de dilatation sur le bandeau de la rue Dunois seront effectués par Rénovétanche ; la commande est partie le 27 février. La peinture du bandeau ne pourra évidemment être réalisée que dès que les joints seront refaits. Joints et peinture sont confiés à 2 entreprises différentes.
- Concernant la décision relative à la réfection des parties communes, il est rappelé que la dernière (et la seule) rénovation date d'il y a 28 ans (1988).
  - Le conseil est conscient que ces travaux vont peser dans le total de nos charges mais il a été fait en sorte que leur coût reste tout de même mesuré grâce à un échelonnement sur une durée assez longue.
  - En outre un gros travail a été accompli par le conseil pour limiter les charges courantes et rendre plus acceptable le coût des travaux en renégociant les contrats importants suivants :
    - Contrat P2 (sécurité incendie, VMC, extincteurs, éclairage de sécurité,...)
    - Contrat de syndic
    - SSP
    - Assurance

## **5°) Le conseil : candidatures des membres actuels et perspectives de fonctionnement**

Un tour de table permet sauf exception de savoir qui se représentera ou non au prochain conseil.

M. Dumas remercie les membres les plus actifs du conseil pour leur contribution, précisant que sans les concours précieux dont il a bénéficié il n'aurait pas pu mener sa tâche à bien. Il souhaite continuer dans la ligne du fonctionnement actuel en le développant malgré des difficultés personnelles dans l'exercice de sa fonction de Président.

## **6°) Présentation du projet de site Web « Chéops » par M. Tissot**

Des points restent à définir, principalement sur l'accès au site et sur l'information qui y sera disponible (Guide du résident, parking...)