

Compte rendu du conseil syndical du mardi 10 janvier 2017

Monsieur Kirchner, gestionnaire du syndic Loiselet, est présent à ce conseil pour les points se rapportant à la préparation de l'Assemblée Générale.

1°) Date et heure de tenue de la prochaine AG.

C'est le jeudi 23 mars 2017 qui est retenu.

La loi ALUR prévoit que les frais de tenue de l'AG sont inclus dans le mandat du syndic. Le cabinet Loiselet l'applique dans la limite d'une durée de 3 heures, à l'intérieur d'une plage horaire comprise entre 17h et 22h. Monsieur Kirchner accepte de faire glisser cette plage horaire de 18 à 23 heures.

L'horaire retenu est donc 18h30, avec émargement à partir de 18h.

2°) Points de l'ordre du jour de l'AG

Un projet d'ordre du jour a été transmis par Mr Kirchner.

- Un point prévoyant le vote du quitus sera supprimé et Mr Dumas s'offusque que le syndic l'ait inscrit à l'ordre du jour car le syndic aurait été inattaquable même en cas d'erreur.

- Parmi les prestations particulières, le syndic prévoyait de facturer 449 euros TTC le travail fourni en cas de mutation d'un appartement (appelé état daté). Après négociation, ce chiffre est abaissé à 300 euros TTC.

- Augmentation des honoraires du syndic : la proposition est ramenée de + 1,4 à + 1% , soit 53 227€ TTC.

- Le conseil demande que soit ajoutée à l'ordre du jour une résolution autorisant la police à pénétrer dans les locaux en cas de nécessité. Une telle résolution avait été votée l'an dernier mais un doute subsiste sur sa durée d'application, certains commissariats demandant un renouvellement annuel.

- Un Audit Energétique sera mis à l'ordre du jour. L'Audit Energétique ne doit pas être confondu avec le DTG (Diagnostic Technique Global) dont l'application est seulement en cours d'élaboration.

- Le point concernant l'installation de compteurs d'eau chaude, déjà discuté en AG en 2016, pose clairement un double problème, technique et financier.

- Le diagnostic trentenaire des sprinklers de l'immeuble est discuté.

- La priorité des travaux sera déterminée par le conseil lors de sa prochaine réunion, le 31 janvier 2017. Des devis devront être établis.

3°) Renouvellement du syndic

Compte tenu des efforts fournis par le syndic, entre autres et notamment pour faire en sorte que la commission de sécurité nous accorde un avis favorable, le conseil vote à l'unanimité en faveur du renouvellement du syndic.

4°) Problème de chauffage sur une seule colonne de la partie basse (colonne nord- ouest)

Les occupants d'appartements correspondant à cette colonne sont invités :

- à s'inscrire sur le cahier technique du chauffage en dépôt à la loge
- à informer par mail Monsieur Kirchner des dysfonctionnements constatés.

Il apparaît clairement que la responsabilité des problèmes de chauffage général incombe à COFELY (maintenant ENGIE). A noter que dans le contrat qui nous lie à COFELY il n'y a pas de "réduit de nuit", c'est-à-dire que la température ne doit pas être réduite la nuit, ce que faisait quand même COFELY.

Il semblerait également qu'il y ait un problème dans l'étalonnage des sondes extérieures qui surévalueraient la température extérieure et indiqueraient donc un moindre besoin de chauffage.

5°) – Ajustement du budget de l'exercice 1er octobre 2016 – 30 septembre 2017

La finalisation sera effectuée en collaboration avec le cabinet Loiselet.

La proposition de transfert du solde créditeur de l'exercice précédent (30 000 euros) au fonds "travaux" est acceptée à l'unanimité.

A noter le problème récurrent posé par la SCI Rives Dunois dont les impayés s'élèvent à 13 048 €. Une saisie immobilière est à prévoir à l'ordre du jour de la prochaine AG.

6°) - Organisation du pot de départ en retraite de Monsieur Nunes jeudi 12 janvier

Monsieur Kedissi apportera son concours à Monsieur Dumas pour l'organisation et aidera à l'installation de la salle avec son équipe.

7°) - Suite de l'envoi à la SIEMP de demandes d'explications relatives aux comptes des parkings

Avec la vérification des comptes il avait été constaté des charges de nettoyage qui ont progressé de 234% en 5 ans ainsi que d'autres irrégularités qui ont été signalées dans 2 courriels envoyés conjointement par Messieurs Dumas et Trinh (Chéphren) les 18 novembre 2015 et 7 décembre 2015. Ces courriels sont restés sans réponse.

Après un rappel il leur a été répondu le 19 décembre ... 2016 que les 2 courriels ne sont pas parvenus à leurs destinataires !... et qu'une réponse serait apportée dans la seconde quinzaine de janvier 2017. Affaire à suivre donc.

Pour info, la SIEMP, reprise par ELOGIE, s'intitule maintenant ELOGIE-SIEMP.

La séance est levée à 23h10.

Le prochain conseil se réunira le mardi 31 janvier à 20h30.