

79-87 rue de la Santé
75013 PARIS

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

DU 18 NOVEMBRE 1998

ETAIENT PRESENTS :

Mme STRUGAR Mme THEROND (SAGI)
Mme TURLAN - Mr BAUDIER - Mr LECAREUX
Mr MISSONIER - Mr TALLANDIER
Mr DESABRES (Cbt FONCIA PARIS)

ETAIENT ABSENTS :

Mr GLENISSON (excusé) - Mr BRIOLE - Mr DUPONT.

La séance est ouverte à 18 H 30.

1 - SITUATION DE TRESORERIE

Actuellement l'état des dépenses laisse présager du respect du budget présenté par le Syndic lors de la dernière assemblée générale, soit 2.800.000,00 Frs.

L'exercice 1998 enregistre donc une baisse de plus de 300.000,00 Frs annuels, ce qui représente une économie de 10 % du montant des charges courantes de chaque copropriétaire hors travaux votés en assemblée générale.

Le Syndic démontre cette baisse avec différents comptes de charges de copropriétaires. Le Conseil Syndical prend acte de ces dires et demande de poursuivre la négociation des contrats et de rester vigilant sur l'ensemble des factures à payer.

Par ailleurs, le Syndic rappelle l'existence du fonds de réserve d'un montant de 240.000,00 Frs environ, alimenté par le solde de divers comptes travaux antérieurs à 1996.

Ce fonds permettait de faire face depuis 1996 à une insuffisance financière due à quelques copropriétaires débiteurs représentant près de 300.000,00 Frs. Désormais et compte-tenu du paragraphe suivant, ce fonds sera utilisé pour financer les travaux également évoqués plus après.

.../...

2 - COPROPRIETAIRES DEBITEURS

Il convient de rappeler la politique menée par FONCIA depuis trois ans consistant à recouvrir les charges avec vigilance afin de sauvegarder les intérêts des copropriétaires majoritaires qui paient leurs charges régulièrement. Des accords de règlements en cas de difficultés passagères sont conclus et respectés par les intéressés.

Néanmoins, il subsistait notamment deux copropriétaires récalcitrants et dont le non paiement des charges était récurant, handicapant la trésorerie de l'immeuble.

Ces deux personnes ont été condamnées par le tribunal compétent et doivent régler l'antériorité des charges dans les plus brefs délais.

D'ici 4 à 6 mois, il ne devrait plus y avoir de copropriétaires débiteurs.

Le Conseil Syndical prend acte mais demande au Syndic de rester vigilant compte-tenu des conséquences qui peuvent naître du fait non paiement des charges (augmentation du fonds de roulement)

3 - DOSSIER SECURITE Extension du contrôle d'accès au sous-sol. Financement.

Conformément aux vœux de l'assemblée générale de 1995 et compte-tenu du contexte actuel mais aussi pour compléter le système de sécurité existant, 12 lecteurs de proximité seront installés dans les parkings.

Ce système permettra de condamner l'accès du parking vers l'intérieur des immeubles en dehors des personnes autorisées. Ainsi, un individu pénétrant dans le parking derrière un véhicule ne pourra pas accéder aux différentes cages d'escalier. Néanmoins, il est nécessaire de rester vigilant lors des entrées et sorties véhicules du parking.

Il sera nécessaire de programmer les badges des seuls possesseurs de parkings et box habitant l'immeuble. Un affichage avertira les personnes concernées des modalités de réalisation de ces travaux.

Différents devis ont été réclamés auprès de plusieurs entreprises (4). Deux sociétés ont répondu à ce jour. Le coût prévu pour l'installation de la globalité du système sera d'environ 120.000,00 Frs TTC. Néanmoins, le Conseil Syndical mandate le Président du Conseil Syndical et le Syndic afin d'obtenir une remise plus importante et de retenir le devis le moins disant.

La somme nécessaire sera prélevée sur le fonds de réserve évoqué plus haut.

4 - POINT SUR LES INCENDIES CRIMINELS (79 rue de la Santé)

La Police judiciaire poursuit son enquête après insistance du Conseil Syndical et du Syndic. Les auditions ont lieu dans les locaux du Commissariat de Police et les résultats de l'enquête seront transmis au Procureur de la république.

Le Syndic informera le Conseil Syndical en cas d'éléments nouveaux.

5 - COMPTE-RENDU DES TRAVAUX VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

La rénovation du système de VMC en partie haute a considérablement amélioré l'aspiration de l'air des logements. Ceci favorisera l'aération des appartements et évitera la condensation. A ce propos, le Syndic rappelle à tous les résidents l'obligation de maintenir ouvertes les bouches d'aération afin d'éviter une dépression dans l'appartement, préjudiciable à la santé de ses occupants.

L'étanchéité des terrasses des bâtiments 81 à 85 a été réalisée sans problème, hormis les intempéries. Ces travaux importants mais nécessaires sont donc terminés en globalité après la réalisation l'an passé des terrasses du 79 et 87 rue de la Santé.

6 - COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'UNION (ILOT 13)

Le Syndic rappelle que la gestion des espaces verts, du chauffage et de l'éclairage dépend d'un Syndic représentant les différentes copropriétés composées entre la rue de la Santé, le passage Victor Marchand, la rue de la Glacière et le Boulevard Blanqui. (se rapporter au règlement de l'Union).

Le Cabinet LEVY gérant depuis deux ans de l'Ilot 13 a été remercié et remplacé par le Cabinet LE TERROIR, Boulevard des Batignolles 75017 Paris.

Le Syndic recommande aux résidents rencontrant des problèmes liés aux différents aspects évoqués plus haut de s'adresser directement au Cabinet LE TERROIR au 01.43.87.27.60 ou FAX 01.43.87.71.11.

Néanmoins, FONCIA reste à la disposition de tous pour retransmettre les réclamations des résidents du 79 au 87 rue de la Santé.

Concernant les points évoqués lors de cette réunion :

- > Le Syndic a demandé l'installation de grilles autour des espaces verts et la réfection de l'éclairage.

L'installation des grilles fera l'objet d'une étude d'ensemble .
L'éclairage sera revu. Dans un premier temps les points lumineux hors d'usage seront éliminés.

- > Un audit sera réalisé dans la chaufferie afin de connaître les travaux qui devront être réalisés par la Société CGEC en charge de l'entretien et dans le cadre de la garantie totale.
- > Quant à la remise en état des espaces verts, il est constaté que le choix opéré par le Président du Conseil Syndical de la copropriété n° 2 a été judicieux. L'entreprise donne entière satisfaction et devrait améliorer encore la prestation.

6 - TRAVAUX A PREVOIR DANS LE CADRE DE LA GESTION COURANTE

Le Syndic propose la réalisation de différents travaux à court ou moyen terme.

- ** La mise en peinture des accès parking au sous-sol est effectuée par le Gardien Mr WATTEBLED ce qui permet une économie substantielle au profit de la copropriété.

.../...

Néanmoins, compte-tenu de la complexité de la mise en peinture des premiers sous-sols (gainés électriques, canalisations....) une société sera missionnée afin de procéder au blanchiment moyennant une rémunération de 9.500,00 Frs TTC soit 28,00 F/m².

** Une plaque "DEFENSE DE FUMER" sera installée dans les ascenseurs du 79 rue de la Santé ainsi qu'un cendrier.

** Une alarme sera installée sur la porte de la terrasse du 79 rue de la Santé. En cas d'effraction, une sonnerie retentira dans l'immeuble (79 rue de la santé) ainsi que dans la loge du Gardien. Le Conseil Syndical et le Syndic négocieront au mieux les prestations au coût le moins élevé.

** Un contrat d'entretien des terrasses sera conclu avec la Sté ITEC moyennant un coût de 2.500,00 Frs TTC/an.

** Compte-tenu de l'état de la porte d'entrée existante du 79 rue de la Santé, celle-ci sera remplacée prochainement. Le coût estimé est d'environ 25.000,00 Frs TTC.

** Des grilles formant une clôture seront installées également devant le 87 rue de la santé moyennant un coût d'environ 30.000,00 Frs TTC.

L'ensemble des travaux sera financé par le fonds de réserve. Par ailleurs, le Syndic précise que Mr WATTEBLED, Gardien, poursuit le décapage et la mise en cire des sols des halls de chaque cage d'escalier. A la suite de ces opérations, les tapis des halls seront remplacés.

Enfin, le Syndic fait état du courrier de Mr GLENISSON, Membre du Conseil Syndical mais absent, concernant l'installation d'un point d'éclairage supplémentaire devant sa porte et d'un interrupteur intérieur et ceci compte-tenu de la situation particulière de luminosité du rez-de-chaussée. Le Conseil Syndical se prononce favorablement à l'exécution de ces travaux à la charge financière exclusive de Mr GLENISSON et avec l'assistance du Syndic.

Il a été procédé à l'élection du Président du Conseil Syndical.

Mr TALLANDIER est réelu à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour la séance est levée à 20 H 45.