

REUNION MIXTE CONSEIL SYNDICAL / SYNDIC
79/87 RUE DE LA SANTE 75013 PARIS
LE 13 FEVRIER 2008 à 14 H 00
SALLE 87 RUE DE LA SANTE 75013 PARIS

Etaient présents :

Mme TURLAN

Mr TALLANDIER

Mr MISSIONIER

Mr BAUDIER

Mr JARDIN

Mr AGELOU

Mr ALLANIC (CAISSE D'EPARGNE/SAGI)

Mr DELOL

Mr GLENISSON

Mr DROYAUX (FONCIA)

Absent excusé :

Mr LECAREUX

➤ **PLANNING DES REUNIONS**

Vérification des comptes clos au 31/03/08 : 16/04/08 à 9 H 00 dans les bureaux du syndic

Conseil Syndical préparatoire à l'assemblée : 13/05/08 à 14 H 00 dans la salle du 87 Rue de la Santé 75013 Paris

Assemblée Générale annuelle : 18/09/08 à 18 H 00 à la Paroisse Saint Albert

➤ **FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA COPROPRIETE**

Suite à débat au sein du conseil il est confirmé que les prochaines réunions seront tenues l'après midi à partir de 14 H (réunion gratuite comprise dans contrat de syndic sachant qu'après 18 H les heures de vacations sont dues au tarif de 89,70 euros TTC/heure).

Les membres du Conseil Syndical souhaitent que les comptes-rendus de réunions soient diffusés plus rapidement et que l'envoi par messagerie électronique soit complété d'un envoi par courrier.

Monsieur GLENISSON a fait part de sa nouvelle adresse.

➤ **POINT SUR LA SITUATION COMPTABLE ET DE TRESORERIE DE L'IMMEUBLE**

Il est fait un point sur les comptes de l'immeuble. L'ensemble est satisfaisant et aucun débiteur important n'est à noter.

Les membres du Conseil, comme demandé lors de la dernière réunion, ont eu communication en séance du nouveau contrat de syndic de FONCIA GOBELINS suite à la publication de l'avis de la Commission Nationale sur la Consommation.

Les membres du Conseil souhaitaient connaître avec détails la situation comptable de l'Union, un rendez-vous a été fixé chez le syndic CFAB le 11 Mars 2008 à 15 H 00 (les membres du conseil y sont invités). Il est à noter que le syndic de l'Union (Mr Daniel RAMAND) connaît actuellement des problèmes de santé ce qui explique la non diffusion du dernier compte-rendu de réunion, l'annulation du rendez-vous avec GESTRIM (ancien syndic) et très certainement le décalage de l'assemblée de l'Union.

Mr DROYAUX a remis en séance les éléments transmis par le gestionnaire de l'Union (Situation comptable, situation financière des travaux de dalle et projet ordre du jour assemblée avec proposition d'assignation de GESTRIM). Pour information suite aux travaux de dalle sur l'Union (+ de 500 000 euros) il est envisagé à terme l'engagement d'environ 1 000 000 d'euros de travaux concernant notamment la dalle située à l'arrière de la copropriété 2.

Une pré-vérification des comptes du syndicat a eu lieu le 12 Décembre 2007 dans les bureaux de FONCIA.

Monsieur AGELOU et Monsieur TALLANDIER, Président du Conseil Syndical seront rendus destinataire d'une copie de tous les contrats de la copropriété.

➤ **REPRISE DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE POUR ETAT D'AVANCEMENT**

Il est repris décision par décision le procès verbal de la dernière assemblée (28/06/2007) pour état d'avancement.

➤ ENTRETIEN MENAGER

Il est précisé que suite à la réunion du 17 Janvier 2008 où Monsieur TALLANDIER, Monsieur BAUDIER, Monsieur DROYAUX et la représentante de la société DECA/LA CIGOGNE étaient présents pour la signature du contrat (3 mois) la société DECA/LA CIGOGNE a pris ses fonctions à compter du 01/02/08. Mr DROYAUX était présent ce 1^{er} février dès 7 heures pour le démarrage des prestations.

Il est précisé que les prestations ne concernent que le sous-sol, le reste devant être effectué par les gardiens conformément à leurs contrats.

Il est demandé au syndic, gestionnaire des personnels de la copropriété de s'assurer de la bonne exécution des contrats des gardiens.

Une lettre recommandée sera envoyée aux gardiens pour leur rappeler la nécessité de respecter leurs contrats (notamment nettoyage des paliers). Les gardiens devront rembourser à la copropriété la taxe d'habitation et ce conformément aux contrats. Les membres du Conseil rapportent l'insatisfaction des copropriétaires concernant la qualité des prestations des gardiens et soulignent le coût qu'ils génèrent environ 60 000 euros.

➤ SECURITE : PRESTATIONS CONTRACTUELLES MAITRE-CHIEN ET AUTRES

Il est précisé les conditions d'application du contrat actuel (ACTOR SECURITE). La fréquentation des abords de la copropriété et de nos pelouses nécessite une permanence d'une heure le midi.

Il est précisé que suite à l'audit d'EXITIS l'ensemble immobilier respectait dans l'ensemble la réglementation.

Il est cependant demandé au syndic de demander des devis pour aller plus loin au niveau sécuritaire (augmentation du nombre extincteurs, détecteurs de fumées ...).

Par ailleurs les membres ont reçu en séance une copie du livret d'accueil et de procédures proposé par FONCIA que chaque membre est invité à consulter pour statuer sur ce point lors de la prochaine réunion.

➤ PROCEDURE BARANES

Procédure référée gagnée et chèque art 700 reçu (1500 euros), procédures sur le fonds (annulation résolutions AG) : gagnées mais appel enregistré.

➤ TRAVAUX ASCENSEURS

Les travaux ont enfin débuté avec plus d'un mois de retard.

Le chantier est piloté par ECOMEX et les comptes-rendus seront diffusés par mail aux membres du conseil.

Les trappes cercueils seront supprimées.

Certains membres n'apprécient pas esthétiquement les boîtes à boutons MITSHUBICHI prévues aux marchés et déjà posées sur la tour.

Une consultation va être organisée pour les choix des habillages des cabines le Vendredi 22 février de 18 H à 20 H et le Samedi 23 février de 10 H à 12 H.

Les pré-choix sont les références suivantes :

MUR 700, 707 et 1423

SOL 603 ET 604

Le syndic affichera des notes pour cette consultation (réalisé le 18/02/08).

Le contrat d'entretien des 9 appareils doit être pris par MITSHUBICHI sans délai (effectif depuis le 25/02/08).

➤ DIVERS

ODEURS : les mises en demeure ont été envoyées comme décidé lors de la dernière réunion. Il faut désormais déclencher la vérification. RAVALEMENT : Mr TALLANDIER insiste sur carreaux de faïence qui se décolleraient et Mr GLENISSON sur des joints défectueux. Ces témoignages associés aux multiples dégâts déclarés et aux interventions récentes des cordistes montrent la nécessité à terme du ravalement des façades.

Il est à nouveau évoqué la présence d'épaves dans les parkings et des justificatifs d'assurances seront demandés aux propriétaires.

Le faux-plafond du côté 87 santé n'a toujours pas été refait malgré la commande du début de l'année à ADS (face à cette carence une autre société a été missionnée, HARMONIE a fait le travail le 27/02/08).

Il est demandé la liste des locaux communs de l'Union et le défraiement des frais concernant la salle de réunion se trouvant dans la copropriété n° 2. La question n'ayant pas été abordé jusqu'à ce jour.

Autres points déjà abordés : boucle magnétique, accès vigik, propreté des espaces libres, enlèvement des plaques sur VMC statiques se trouvant sur certains paliers, fermeture de la résidence, insécurité et dégâts des eaux.

Fin à 17 H 30.