

REUNION MIXTE CONSEIL SYNDICAL / SYNDIC
79/87 RUE DE LA SANTE 75013 PARIS
LE 21 MAI 2008 à 14 H 00
SALLE 87 RUE DE LA SANTE 75013 PARIS

Etaient présents :

Mme TURLAN

Mr TALLANDIER

Mr MISSONIER

Mr AGELOU

Mr ALLANIC (CAISSE D'EPARGNE/SAGI)

Mr DELOL

Mr DROYAUX (FONCIA)

Absent excusé :

Mr LECAREUX

Mr BAUDIER

Mr JARDIN

Mr GLENISSON

Le syndic a distribué en débit de séance des documents concernant les points de l'ordre du jour.

➤ **COMPTES DE LA COPROPRIETE ARRETE AU 31/03/2008**

Les comptes ont été vérifiés le 16 Avril 2008 par une commission du Conseil Syndical. Les comptes présentés par le syndic étaient arrêtés à 527 000,80 euros TTC. Lors de la vérification notamment 2 points nécessitant correction ont été soulevés : 1 - annulation provision SFN de 5 887,86 euros TTC car contrat résilié et 2 - imputation d'une facture de 4 016,18 euros TTC sur le bon immeuble. Au final après correction la répartition sera faite à **517 096,76 euros TTC** (sous réserve répartition union îlot 13 non encore effectuée depuis le 30/09/07, la répartition sur cette exercice devrait être créditrice !).

Pour information la répartition eau froide est de près de 90 % ce qui est correct.

Le budget de l'exercice 2007/2008 était de 500 000,00 euros TTC.

Pour mémoire les dépenses des exercices précédents :

2002/2003 = 444 964,33 euros TTC

2003/2004 = 516 538,41 euros TTC

2004/2005 = 503 489,37 euros TTC

2005/2006 = 530 205,47 euros TTC

2006/2007 = 523 474,07 euros TTC

Il n'y a aucun débiteur important sur la copropriété.

Il reste à répondre sur les points suivants : remboursement attestation TVA, justification certains travaux entretien, vérification remboursement sécurité sociale par rapport absence gardienne, vérification contrat SANICLIM et vérification des sinistres (travaux et indemnités).

➤ **REPORTING SUR PROGRAMME ASCENSEURS ET LA REPRISE DES TRAVAUX**

Le chantier a été arrêté pendant un mois sur décision unilatérale de MITSUBISHI. La cause de cet arrêt est la présence d'amiante dans les encadrements de portes ascenseurs sur paliers. Un premier devis inacceptable a été proposé à hauteur de 411 450, euros TTC pour travaux confinés en présence d'amiante.

Notre contre-expertise a démontré la présence d'amiante dans les encadrements sur paliers et l'absence d'amiante en machinerie. Les mesures de poussières/fibres se sont toutes révélées négatives.

Après discussions il a été décidé de reprendre les travaux en évitant de tailler les tôles et de mettre une entretoise sous les boîtes à boutons. Ainsi il n'y a plus contact avec l'amiante, le rendu esthétique est quasiment le même et une plus-value de 11 477,35 euros TTC a été validée. Cette plus-value par rapport aux marchés de base respecte encore les budgets votés.

Le point sur les moins-values, factures de recherches amiante et pénalités de retard sera vu à la fin du chantier. Un nouveau planning sera communiqué par ECOMEX.

Le contrat d'entretien du prestataire MITSUBISHI a été communiqué au conseil syndical et ce contrat prévoit bien des interventions 24h/24 de dépannage et désincarcération.

➤ **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 et la distribution des consignes.

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

L'ensemble des membres du Conseil Syndical demande au syndic, gestionnaire des personnels de la copropriété de s'assurer de la bonne exécution des contrats des gardiens comme des autres prestations.

Conformément au Conseil Syndical du 13 février dernier, un constat d'huissier a été réalisé et une lettre recommandée datée du 11 mars 2008 a été envoyée aux gardiens pour leur rappeler la nécessité de respecter la totalité de leurs contrats (notamment nettoyage des paliers).

Les membres du Conseil rapportent à nouveau l'insatisfaction des copropriétaires concernant la qualité des prestations des gardiens et soulignent le coût qu'ils génèrent environ 65 000 euros hors contrat SFN (30 000 euros pour nettoyage des paliers). Le syndic a reçu de son côté des lettres d'insatisfaction de copropriétaires concernant les paliers non nettoyés depuis février.

Le syndic fait part des courriers reçus en provenance des gardiens en réponse à la lettre du 11 mars d'une part et leur courrier du 14 Mai avec une liste de personne dénonçant légitimement les affichages anonymes apposés sur la copropriété d'autre part.

Il est décidé de réaliser une enquête de sondage concernant les prestations des gardiens et de l'entretien de la copropriété. Ce questionnaire sera fait en concertation avec le conseil syndical. Le conseil syndical insiste auprès du syndic pour que la procédure de licenciement aboutisse rapidement.

VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Celle-ci aura lieu le 18 Septembre prochain comme décidé lors de la dernière réunion.

Les points qui figureront à l'ordre du jour seront uniquement les points classiques.

Le conseil a reçu la proposition de contrat de FONCIA GOBELINS et le syndic accepte de reprendre les mêmes particularités que l'année dernière.

Une information sera donnée sur les ascenseurs, l'îlot 13 et les ravalements à venir.

➤ **SECURITE : PRESTATIONS CONTRACTUELLES MAITRE-CHIEN**

Il est décidé la reprise des prestations du maître chien ACTOR SECURITE.

➤ **DIVERS**

Il est exigé que des informations précises sur l'important dégât des eaux soient affichés notamment en terme de procédure de résolution et de réalisation des travaux privatifs.

Il est également évoqué le dégât des eaux chez Mr DELOL.

Il est évoqué le résultat médiocre des prestations de LA CIGOGNE uniquement pour les sous-sols.

Il est fait état de serrure tableau affichage forcée, panneau ouvert au 79.

Il est fait état d'un portillon à mettre en place au niveau de la dalle (décision déjà prise, rappel).

Il est demandé de mettre à l'ordre du jour de l'Union la fermeture de la résidence.

Il est évoqué les odeurs et la nécessité de déboucher les grilles d'aération, la boucle magnétique, les boîtes aux lettres et la procédure BARANES.

Fin à 17 H 30.