

Syndicat des copropriétaires 79-87 rue de la Santé - Contrôle des comptes

Vendredi 3 février 2023 – salle de réunion du 87 rue de la Santé

Contrôle effectué par : Mathieu Agelou, Annick Carduner, Martine Adatto, Pierre Briole

Notes préliminaires :

- Il est choquant que cette réunion ait dans un premier temps été reportée de manière unilatérale,
- puis que les documents soient arrivés en retard alors que l'accord sur la date de réunion était connu depuis plusieurs jours (c'est du mépris total tout particulièrement vis à vis des personnes qui prennent sur leurs temps de travail pour réaliser cette tâche),
- puis qu'il existe un nombre aussi élevé d'erreurs ainsi que de manques dans les documents qui nous ont été présentés.
- Il y a diverses dépenses significatives (y compris des frais d'avocats) relatives à des affaires dont le syndic n'a jamais parlé au conseil syndical, ce qui est inadmissible.
- Les récents appels de fonds envoyés aux copropriétaires sont totalement incompréhensibles, les copropriétaires ne les comprennent ni sur le fond ni sur la forme, ils ne savent pas les sommes qu'ils doivent verser, ni à quoi elles correspondent. Il est nécessaire que le syndic fasse un courrier d'explications très précis et le communique rapidement.

1. Salaires de la gardienne

- Il n'y a aucun justificatif de salaire et les salaires ne sont pas indiqués dans le relevé général des charges.
- Il n'y a que le document de médecine du travail.

2. Grand livre

- Il est nécessaire de voir le grand livre

3. Documents bancaires

- Il est nécessaire de disposer de l'ensemble des documents bancaires, relevés mensuels, accès à l'ensemble des transferts de compte à compte, un par un, avec les dates de chaque opérations

4. Contrat de la gardienne

- L'avenant au contrat de Madame Noémie Dominguez doit être communiqué au conseil syndical

5. Confusion entre les tâches d'Harry Clean et celles de la gardienne

- Il existe des confusions entre les tâches confiées à la société Harry Clean et celles de la gardienne. Par exemple, la gardienne nettoie les ascenseurs et cela est aussi prévu au contrat d'Harry Clean.
- Nous faire parvenir les contrats actuels avec Harry Clean.
- Expliquer très précisément qui fait quoi.
- Modifier le contrat Harry Clean autant que de besoin, de sorte qu'il corresponde exactement au travail demandé à cette société et réalisé par elle.
- Qu'est ce que l' «escalier de service » indiqué dans les factures Harry Clean ?

- Qui est vraiment Harry Clean (dont les statuts ont été déposés fin 2020, alors qu'ils étaient ici avant 2020) ?
- Il manque les factures Harry Clean de débouchage des vide-ordures à 240 € (deux fois), fournir ordre(s) de service et rapport(s) d'intervention. S'agit-il véritablement du 83 ou est-ce le 79 ?

6. Retards systématiques dans les paiements des factures Orange, EDF, Télé-alarmes ascenseurs

- Il existe de nombreuses factures Orange et EDF systématiquement payées en retard.
- Ce n'est pas la première fois que At'Citus ne paye pas dans les temps, problème déjà signalé lors des contrôles des comptes précédents
- Expliquer la cause de ce dysfonctionnement.
- Faire cesser ce dysfonctionnement.
- Diverses factures de télé-alarme ascenseurs non payées, par exemple celle de mai qui a été reportée en juillet.
- Idem pour les factures EDF d'ascenseur (page 10, 11,) qui ne sont pas payées en temps et heure et reportées de mois en mois, c'est incroyable, pas payé depuis un an.....
- Page 11, sur la facture EDF de 57,87 € il reste un reliquat de 142,48 € du 28/10/21 encore impayé. Que se passe-t-il ?
- Il n'est pas possible de continuer comme cela avec des factures périodiques (à dates connues qui plus est) impayées.
- Pourquoi pas de prélèvements automatiques pour EDF, téléphone, ... ?

7. Contrats d'entretien/maintenance

- Il faut un panorama clair de l'ensemble des contrats d'entretien/maintenance
- SANICLIM : nous donner les rapport d'intervention
- ITEC : il faut les rapports d'intervention du 28 avril 2022, et du 29 avril 2022
- SESEM : il faut nous donner les rapport d'intervention
- Expliquer en qui consiste exactement le contrôle des colonnes sèches.

8. Société PICARD

- Incompréhension totale des factures payées à la société PICARD.
- Non prise en compte des alertes et messages concernant cette société contenues dans notre rapport suite au contrôle des comptes du 13 mai 2022.
- PICARD a reçu des sommes qu'il n'avait pas à recevoir
- Les factures de 654,50€ et de 733,15€ sont de l'exercice précédent. Que font-elles ici ?
- De plus ces opérations sont sur des fonds travaux, et non pas en charges générales.
- La facture du solde de 3272,50 du 10/9/2021 se trouve à un autre endroit de la présentation des comptes, et de plus fait partie de l'exercice comptable précédent.
- Il faut des explications pièce par pièce et action par action.
- Porte et grille au 18^e étage, tout expliquer point par point, car tel que cela est présenté c'est incompréhensible
- La nouvelle grille n'a pas été mise en fonds travaux.

9. ATS/ATPE

- Fournir les rapports d'intervention (ventouses, portillon, etc.)
- Pourquoi le solde du portillon n'est pas payé (coût total 6816 HT dont 2726,40 payé) ?
- En page 5 on trouve un solde d'ATS/ATPE alors que l'acompte se trouve ailleurs. Il faut regrouper ces éléments
- Il y a inversion des montants des factures ATS/ATPE en haut de la page 5 (accès au toit : 3276,90€)

10. K2

- D'où est arrivée cette société que nous n'utilisons pas les années précédentes ?
- Nombreuses interventions sur des portes, en particulier au 87, avec parfois deux interventions à une semaine d'intervalle. Vérifier que certaines interventions facturées ne sont pas dues à une mauvaise exécution par K2 de l'intervention précédente
- Badges : nous communiquer le listing des badges de K2 (correspondant à l'intervention du 9 août 2022).
- Pourquoi K2 est-il venu plusieurs fois pour des interventions sur les badges ?
- Remplacement groom ; main d'œuvre 734 € HT + 20% de TVA : expliquer la raison d'un coût aussi élevé de main d'œuvre, cela correspond à combien d'heures de travail ?
- K2 257,40 € pour porte du 83 : fournir le rapport d'intervention
- K2 facture de 359,70 € l'ordre de service n'est pas le bon

11. Litige TECHEM

- De quoi s'agit-il ?
- Pourquoi cela n'a-t-il jamais été discuté ni même évoqué par le syndic au conseil syndical ?
- Pourquoi appel à avocat ?
- Nous communiquer l'intégralité des pièces.

12. Honoraires du syndic

- Il manque les factures, la seule qui est fournie correspond à l'exercice précédent...

13. Frais de banque

- Il manque les factures des frais de banque (clé 9441)

14. FIAP (facture du 15/11)

- La copropriété ne payera pas cela, c'est au syndic de payer cette facture sur ses propres deniers
- Le 30 septembre, alors que rien n'a été discuté au sein du conseil syndical une salle est déjà réservée au FIAP à une date inconnue du conseil et jamais discutée avec lui, qu'est que cela veut dire ?

15. Frais postaux

- 5584 € de frais postaux, est très élevé, et en augmentation de 30 % par rapport à l'exercice précédent
- Il faut réduire ce poste.

16. Facture manquante

- facture de 629,05€ absente

17. Dépôt de plainte (clé 9680)

- De quoi s'agit-il ?
- Pourquoi deux dépôts avec les mêmes références (et le même numéro de facture) ?
- Il faut fournir au conseil syndical tous les documents relatifs à la plainte

18. Suivi dossier enlèvement et pose compteurs (clé 9680)

- Le conseil syndical n'a jamais entendu parler de cette affaire dans aucune de ses réunions avec le syndic et dans aucun message du syndic
- De quoi s'agit-il ?

19. Nexity

- Fournir l'appel de fonds de Nexity pour les travaux d'élagage.

20. Parking

- Il manque la facture Picard de 1100 € (entretien porte basculante).
- Fournir l'ordre de service et le rapport d'intervention.

21. Plombier LANGLET

- Il manque la facture Langlet (plomberie) de 771,10 €
- Plus loin, facture Langlet de 264 € pour recherche de fuite : rapport d'intervention dit qu'il n'y a pas de fuite mais que c'est quand même de la faute du locataire. Qu'est-ce que cela veut dire ? En tout état de cause, ces 264 € doivent être facturés à CDC Habitat qui s'arrangera avec son locataire.

22. Serrurerie de Becon

- Facture de 396€ : fournir le rapport d'intervention

23. BAYACH (clé 1350)

- Intervention du 16/11/2021 : pourquoi cela se trouve dans l'exercice actuel ?
- Nota : dans l'exercice 2021 il y a une facture BAYACH aussi, à 132 €, dans les mêmes dates.
- Donc, apparemment, il y aurait deux factures presque concomitantes mais relevant de deux exercices : expliquer ce qui se passe.
- En outre ; il faut absolument le rapport d'intervention ; en effet recherche de fuite implique que l'on sache quelque chose à l'issue de la recherche

24. Bâtiment D

- Haut de la page 7 : 2021,58 € pour un ferme porte ! De quoi s'agit-il ? Fournir le rapport d'intervention
- Le 7 septembre ils reviennent et remplacent un gâche quelques jours plus tard : paradoxal parce que les professionnels ont un devoir de résultat. Que se passe-t-il ?

25. Facture manquante

- Il manque la facture de 106,04 €

26. Interphonie

- Facture d'interphone de 683,10 € : l'ordre de service ne correspond pas à la facture.

27. Fuite d'eau provenant de l'appartement de Me Van Nguyen Tho

- Recherche fuite du 6/11/23 cause privative, donc les 242,00 € sont à facturer à Mme Van Nguyen Tho

28. Factures que nous attendions et que nous n'avons pas trouvées

- Où sont les factures ESP pour les BAES et les extincteurs des parkings ?
- Les contrats d'ordures avec Harry Clean n'apparaissent pas ?
- Où sont les factures OCEA ?