



Participants :

- Conseil Syndical : Mrs BENAICHA, MIOT, CHAMBRAUD, PIERRE et DURAND, Mme MARQUANT.
- absent excusé : Mr VAUTRIN

Immo de France : Mr Suchet -

Début de réunion: 19h -



POINT SUR LE RAVALEMENT:

Le dernier rapport d'expertise souligne une réelle vétusté des joints de façade du dernier ravalement. Les réparations qui ont été réalisées sur les appartements tests semblent être efficaces. Le Syndicat des copropriétaires souhaite obtenir les réparations pour tous les joints de façades sans exception. L'expert judiciaire demande qu'un arrosage des fenêtres de cuisine de la tour Coli entre le 5^e et le 10^e étage soit effectué lors de sa prochaine visite qui aura lieu le 2 mars prochain. Les infiltrations des fenêtres de cuisine et ceux des autres façades auraient deux origines différentes. Au niveau de la communication, une réelle amélioration a été constatée depuis l'arrivée du nouveau maître d'œuvre: M. RAVEL.

INTERPHONIE :

Les soucis de réception sont persistants malgré le déplacement des antennes. Les temps de réponses sont excessivement longs et il arrive régulièrement que la communication ne soit pas établie du tout. Mr Montagnon doit venir pendant la permanence du syndic, un mercredi, pour constater de nouveau les dysfonctionnements.

FLUCTUATIONS ECS :

Mr SUCHET a pris contact avec Mr Giffard l'expert thermicien de l'ASL pour les fluctuations persistantes, malgré l'installation ou les remises à neuf des clapets anti retour sur l'eau chaude. Le remplacement des pompes de recyclage d'eau chaude sera fait fin janvier par GESTEN. Le CS attendra ces travaux pour constater ou non une amélioration. Dans la négative, Giffard recherchera les autres causes qui peuvent causer ce désordre. Une des pistes est que peut-être le suppresseur serait impliqué. En effet certains membres évoquent la concomitance des fluctuations et l'installation du suppresseur lors de la rénovation de la chaufferie.

FINANCES :

M. BENAICHA a vérifié les comptes le 9 janvier chez IMMO de France. Il a de même travaillé sur la clôture des comptes travaux. Certains datent de 2007. Environ 130K€ seront restitués aux copropriétaires lors de la répartition des comptes 2015/2016.

Les comptes sur cet exercice sont excédentaires. Le budget voté est de 830 K€, les dépenses s'élèvent à environ 790 K€. Une restitution de 40 000€ s'ajoutera à la somme précédente.

Le syndic a informé le CS qu'une nouvelle comptable, Mme Monthuys, gèrera notre copropriété.

Concernant la loi ALUR (loi MACRON), qui oblige la copropriété à créer un compte travaux de 5% du budget de fonctionnement (soit environ 40 K€), une résolution sera proposée en Assemblée Générale. M. BENAICHA souligne qu'il n'y a aucune sanction prévue en cas de non constitution de compte travaux et que de plus, en cas de vente, les sommes ne sont pas remboursées au vendeur. En effet ce compte est lié au lot et non au copropriétaire. Le CS recommandera aux copropriétaires de voter contre cette résolution.



SITE INTERNET :

Il a été mis en ligne récemment.

Les nouveautés sont que:

- chaque membre du conseil pourra avoir un identifiant afin de poster un article ou une information.
- Chaque visiteur pourra laisser un commentaire

Un trombinoscope des membres du CS sera mis en place.

CONTENTIEUX :

Des sommes seront récupérées d'ici peu en raison de la vente d'un bien et du remboursement important d'un copropriétaire débiteur tendant à annuler sa dette.

POINTS DIVERS:

- IMMO de France, sur l'insistance du CS, a pris en charge les 4 800€ de frais de la deuxième convocation d'AG suite au dysfonctionnement de la Poste. Le CS a fait valoir que c'était dû, indirectement, au retard pris l'année dernière pour la reddition des comptes. A la demande aussi du CS des frais vacation contentieux sont retirés des dépenses. Le CS fait valoir que ces frais sont contractuels. Le CS se félicite de la bonne volonté apparente du Syndic concernant ces négociations.
- M. BENAICHA informe le conseil qu'il a reçu une proposition de contrat d'un autre Syndic. Ce contrat sera soumis au CS de Février pour discussion.
- Un débat s'ensuit sur l'éventualité d'un vote électronique à la prochaine AG. Mr Suchet se renseigne sur la faisabilité de cette option auprès de la société de location. La décision sera prise lors du prochain CS le 8 février.

Fin de la réunion : 21h45.

LE CONSEIL SYNDICAL BCD