

# Compte rendu Réunion Conseil Syndical du 14 février 2018

**Objectif : Préparation de l'Assemblée Général du mardi 10 avril 2018, 18h.**

## ➤ Examen des Comptes 2017

Lors du rapprochement entre relevés de compte bancaire du Syndicat de Copropriété et relevé des dépenses, il est apparu que :

- les " Honoraires de mutation " perçus par le syndic lors de la vente d'appartements étaient facturés à la copropriété sans que leur remboursement par le vendeur soit aisément identifiable
- Les relevés bancaires sont très pratiques pour identifier les paiements des dépenses effectuées pour la copropriété (débits) mais ne permettent pas un suivi précis du paiement des charges (crédit)

>> Une action auprès du syndic sera menée pour qu'il nous propose une méthode d'identification plus aisée de ces transactions.

## ➤ Définition du budget 2018

En ce qui concerne l'évolution des dépenses " courantes " le conseil a pris pour base une évolution de 2% par rapport aux dépenses réalisées en 2017 sauf en ce qui concerne les postes Eau et Travaux.

- Pour l'Eau il a été établi que la SEOP avait surfacturé notre consommation de 2 500€ en s'appuyant sur des estimations de consommation faute d'avoir pu réaliser cette année un relevé de consommation au compteur. Nous avons donc tenu compte de cet " avoir " pour maintenir le budget Eau au même niveau qu'en 2017.

- Pour le poste " Travaux " nous avons budgété la somme de 17 000 € pour couvrir d'une part les aléas (fuites d'eau, dépannages de toutes sortes) et d'autre part un certain nombre de travaux " supplémentaires envisagés. Cette année un élagage du parc arboré et le remplacement des luminaires de jardins qui menacent de casser et consomment beaucoup d'électricité.

>> Cela porte le budget prévisionnel à environ 158 000 €, sensiblement du même niveau que celui de l'année précédente

## ➤ Les lampadaires extérieurs

Une à plusieurs boules du lampadaire principal ont jauni dans le temps et menacent de casser. Nous devons étudier le remplacement de ceux-ci et en profiter pour faire des économies d'électricité en passant à la technique LED (les lampes dont ces luminaires sont actuellement dotés font 350Watts par boule)

>> Le conseil syndical est dans l'attente de propositions de devis et a déjà provisionné une somme de 7 000€ dans le poste " Travaux " afin de pouvoir procéder à leur remplacement cette année.

## ➤ Relations avec le Syndic

Nous allons renouveler notre demande au syndic de sécuriser le paiement en ligne avec un code personnalisable sur leur site internet et d'une manière générale lui demander d'améliorer la " lisibilité " des documents comptables qu'il nous propose afin de permettre au conseil de pouvoir procéder à une vérification des comptes à la fois exhaustive et rapide.

>> Rendez-vous a été pris avec le syndic pour aborder ces différents points le 27 février prochain...

## ➤ Proxiserve (Contrat d'entretien des Chaudières)

Le conseil syndical constate qu'une importante réorganisation des services de ce prestataire semble être en cours. Monsieur Testot-Ferry qui a repris le suivi de nos problèmes de chauffage a été dans l'impossibilité de rencontrer M.Valtrec, responsable de l'agence de Guyancourt : 2 rendez-vous annulés de sa part et aucun contact téléphonique possible depuis.

La qualité de service cette entreprise s'est dégradée dans le temps (délais d'intervention, suivi des dépannages). Ce phénomène n'est pas particulier à notre copropriété. Notre syndic qui est confronté

au même type de problème avec d'autres copropriétés a été amené à suspendre le paiement de tous les contrats pour tenter de faire pression sur eux...

Dans ces conditions le conseil syndical a demandé la société STATE un projet de contrat d'entretien des 46 chaudières de la résidence

>> Attente du devis de la STATE pour nouveau contrat.

#### ➤ Les ascenseurs

La réglementation nous a obligé à faire réaliser une inspection technique des ascenseurs (obligatoire tous les 5 ans. C'est la société DEKRA sollicité par le syndic qui a réalisé cette mission. Le compte rendu d'inspection fait état d'un certain nombre de défauts à corriger : ce constat a été envoyé par le syndic à IREA en charge de l'entretien des ascenseurs> Attente de retour

>> à prévoir dans le budget 2018 poste « Ascenseurs »

#### ➤ Projet d'Inspection des balcons/Terrasses

Inspection avec M.Letay et M.Cogé

Une entreprise comme F2M pourra réaliser ces travaux sur demande du Syndic.

>> attente d'accord pour une visite et mise en application de l'article du règlement.

#### ➤ Rénovation des parties communes

Le conseil a retenu le principe d'une **présentation publique** du projet " in situ " dans un Hall d'entrée le samedi **17 Mars prochain**. Il a validé les planches de présentation proposées par Mr Peres à cette fin et accepté le budget de 235€ pour les travaux d'impression et de mise en peinture de ces panneaux.

Le conseil a demandé plusieurs devis à différentes entreprises pour essayer d'avoir une idée approchée du budget que cela pourrait représenter étant entendu que pour avoir un devis ferme et définitif à présenter à l'Assemblée générale, nous devons attendre d'avoir en main le cahier des charges complet et les résultats de l'appel d'offre que Mr Peres se propose de réaliser dans le cadre d'un contrat d'élaboration d'un Projet détaillé (Plans existants, démolition, création et électricité, Coupes et élévation du projet, Descriptif du projet comprenant toutes les informations concernant les finitions, références à acheter (Sol souple, carrelage, couleur matière mur, mobilier, appareillage, interphonie, porte...) ; ceci sur la base d'honoraire évalués à 9 000€ mais qui restent à négocier si le projet devait être réduit en plusieurs tranches... Ce futur contrat avec Mr Peres sera soumis en tout état de cause à l'approbation de l'assemblée générale...

Pour le moment le conseil ne dispose que de deux devis concernant la pose d'un nouveau système de VIDEO-Phone avec système d'ouverture VIGIK intégré. (35 000€ - 21 000€) et il est en attente d'un devis de rénovation globale de la part de l'entreprise versaillaise Mallez.

>> La motion d'approbation ainsi que les termes et raisons de cette proposition du conseil sont en cours d'écriture