

Compte rendu de réunion du Conseil Syndical du lundi 27 juillet 2020

Réunion effectuée à distance avec le logiciel Zoom.

Présents : Mrs Vallot, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis,

Excusés : Mrs Wunenburger et Chaineau > ont donné leur pouvoir à Mme Lefèvre-Pontalis

• **Visite de réception du chantier**

Une 1ère réception a eu lieu le mercredi 22 juillet en présence de Mr Sebedio (entreprise Roncajoli), Mr Cogé (Syndic), Mr Duminil, Mr Legendre, Mr Testot-Ferry et Mme Lefèvre-Pontalis. Au terme de cette réception, a été signé un procès-verbal contenant nos réserves.

- Une réception finale aura lieu le 15 septembre pour l'entreprise Roncajoli.
- Une autre aura lieu pour l'entreprise Versailles Aluminium lorsque les finitions des portes seront faites.
- Demander le pré procès-verbal au syndic
- Demander un devis pour cacher les canalisations encore visibles dans les corniches des étages concernés avec un système amovible pour de futurs travaux...
- Vote à l'unanimité pour l'installation de paillasons au sol des ascenseurs afin de préserver les moquettes des étages.
- Validation d'une procédure d'intervention pour l'entreprise Bouguin lors d'une panne d'interphones :
 - 1) Vous devez prévenir le gardien de la panne afin de voir s'il peut intervenir.
 - 2) Si la panne persiste, prévenir le conseil qui se rapprochera du syndic pour demander une intervention auprès de l'entreprise Bouguin
 - 3) Si la garanti ne s'applique plus, l'intervention sera facturée suivant sa cause soit à la copropriété, soit au copropriétaire s'il s'agit du combiné situé dans votre appartement.
- En cas de déménagement, si constat d'une détérioration des parties communes, prévenir rapidement le syndic > demande de faire jouer les assurances.
Mr Legendre > Cela n'empêche pas de demander au copropriétaire de protéger la moquette en cas de déménagement, de travaux. Cela vaut également pour les interventions des entreprises extérieures.

• **Commande supplémentaire de Kerlite**

Discussions « sans fin » autour des métrages négociés, des chutes, devis signés,... >>> Profond désaccord au sein du conseil dans le traitement du problème.

- Mr Barbet > souligne sa « déception » autour de la pose « médiocre » autour des charnières.
- La commande supplémentaire de 40 m² a été approuvée par 6 membres du conseil sur 8 lors d'un précédent mail envoyé au conseil.
- La commande a été passée et livrée à l'entreprise Roncajoli. Il sera posé au retour des vacances de Marco le 31 août.
- Mr Barbet demande de faire poser le Kerlite le plus vite possible.
- Mr Vallot et Mr Barbet demandent un nouveau CS pour rediscuter de cette facture après sa pose.
- Le conseil vote à la majorité de ne plus revenir sur ce sujet sans fin et de valider et payer la facture quand les travaux seront effectués. (Pour : Mme Lefèvre-Pontalis (+2 pouvoirs), M. Legendre, M. Testot-Ferry, M. Duminil).

- **Les procédures d'appel de fonds en régularisation des travaux**
 - Elles auront lieu à la clôture de l'exercice 2020 lors de l'AG d'avril 2021.
 - Demande d'un état de la trésorerie à la date d'aujourd'hui > mise à jour de l'annexe 5 et état des charges courantes à la même date.

- **Problème de non-conformité** de notre règlement de copropriété avec la législation actuelle.
 - Le problème de non-conformité de notre règlement de copropriété avec la législation en vigueur a été soulevé. Ce problème sérieux, déclaré par le Syndic, dès le début de son mandat, mérite un examen approfondi, notamment sur les conséquences pour la copropriété que pourrait entraîner une modification de notre règlement.

- **Travaux d'entretien courant**
 - Les travaux sur les façades devraient avoir lieu en septembre. C'est l'entreprise, elle-même, qui a décalé son intervention à septembre >> Report de ces travaux suivant état de la trésorerie ?
 - Lampadaires de jardin (mâts et projecteur de bassin) >> en cours...

- **Procédure de recouvrement des impayés**
 - Mr Vallot demande de changer la procédure
 - Mr Barbet considère inacceptable le principe que le syndic décide de pénalités financières pour des copropriétaires sans qu'il y ait eu des relances gracieuses auparavant.
 - Si impayé, Le conseil syndical doit négocier une nouvelle procédure adaptée à notre résidence.

Mr Duminil a quitté la réunion et donne son pouvoir à Mme Lefèvre-Pontalis.

- **Préparer l'ordre du jour de l'AG**
 - Les résolutions classiques « obligatoires »
 - Mr Vallot veut proposer des résolutions qui demandent débats...
- Mais si l'AG est organisée par correspondance comme le syndic l'a choisie, ce sera une AG sans possibilité de débats > Report de 6 mois sur l'AG d'avril 2021 de tous les sujets à débats.
- Vérification des dépenses de la copropriété. La trésorerie est-elle suffisante pour cette fin d'année 2020 ? Faut-il faire un appel exceptionnel en septembre ? (Résolution d'un appel exceptionnel).
 - Le conseil a voté à la majorité pour une AG par correspondance (Pour : Mme Lefèvre-Pontalis (+3 pouvoirs), M. Legendre, M. Testot-Ferry - Mr Barbet ayant déclaré n'avoir pas de préférence pour l'une ou l'autre solution – Contre : Mr Vallot).

FIN de séance.

Ce compte-rendu a été validé par la majorité du conseil syndical

Une AG sous forme de correspondance comme prévue par le syndic.

- *AG prévue le 6 octobre 2020 à 9h00*
- *Chaque copropriétaire recevra un courrier avant le 7/09/2020 comportant en plus des documents habituels, un pouvoir et une feuille d'intentions de vote sur laquelle les copropriétaires exprimeront leur choix pour chacune des résolutions.*
- *Ces deux documents devront être renvoyés au syndic par courrier, avant les 3 jours qui précèdent l'AG (date imite le 02/10/2020 minuit)*
- *Le résultat du vote sera officialisé par le bureau constitué par le syndic, le président de séance, un assesseur dans les 8 jours qui suit l'AG.*