

Compte rendu du conseil syndical du 26.01.2016

Participants : Mesdames Wunenberger, Lefèvre-Pontalis, Messieurs Legendre, Testot-Ferry, Vuillier, Vallot.
Excusée : Madame Saunier

L'essentiel de cette réunion du conseil a porté sur le projet de changement de syndic

Les autres points : suivi des affaires courantes, préparation de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale seront étudiés, lors de notre prochaine réunion le 16 février 2016....

✓

hangement de syndic :

C

La première chose à dire est que, si Ségine ne nous donne plus satisfaction sur bien des plans, son honnêteté a toujours été irréprochable.

Par contre, avec le temps la qualité des services attendus de la part d'un syndic s'est dégradée :

Monsieur Sellier, historiquement l'interlocuteur privilégié de la copropriété s'est trouvé être de moins en moins disponible.

La "gestionnaire de copropriété", interlocutrice du président du conseil syndical, a du mal suppléer à cette carence.

L'organisation des responsabilités au sein du cabinet oblige le président à avoir deux interlocuteurs : la "gestionnaire" et le comptable.

Cette situation a engendré depuis bientôt 3 ans un certain nombre de difficultés.

Conclusion :

- Faible valeur ajoutée du syndic dans l'approche et la résolution d'un certain nombre de problèmes.
- Réponses incomplètes ou peu/pas pertinentes (lettre à Proxiserve).
- Difficultés à obtenir les relevés de comptes et virements bancaires.
- Difficultés de règlement des artisans nous ayant valu des refus de service.
- Gestion en urgence de certaines situations (Changement d'assureur, gestion des primes d'assurance, mutuelle de santé des gardiens d'immeubles, stage de formation de Monsieur Letay, pour ne citer que les incidents les plus marquants).

✓

Recherche d'un nouveau syndic :

Le conseil syndical a parfaitement conscience des risques inhérents à ce type d'entreprise et a misé pour effectuer ses recherches sur le bouche à oreilles. Deux entreprises seulement ont été consultées Le Chesnay-Immobilier et l'Agence St Simon, toutes deux recommandées par nos réseaux de relations.

Avantages :

yndics de proximité. Basés l'un près de la cathédrale St Louis à Versailles, l'autre en face de la mairie du Chesnay , ceci représente une facilité de contact direct évidente. Par ailleurs ces deux entreprises travaillent à 80 ou 90% sur Versailles et Le Chesnay ce qui les oblige à délivrer des prestations de qualité de sorte à protéger leur réputation...

aille et organisation : deux entreprises d'une dizaine de salariés fonctionnant :

- En binômes (un gestionnaire de copropriété et sa secrétaire assistante) qui sont le seul interlocuteur du conseil syndical pour tous les problèmes : suivi des affaires, comptabilité, etc...
- Avec un service comptable qui reste néanmoins disponible pour consultation autant que de besoin.

ccès aux artisans locaux : De part leur implantation essentiellement locale, ces deux agences ont une bonne connaissance du réseau d'artisans locaux qu'ils payent l'un comme l'autre à 8 jours.

ompte bancaire séparé : C'est aujourd'hui une obligation faite à tous les syndics.

ccès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble : les deux entreprises consultées ont déjà mis en place ce système à des degrés de précision près (ce n'est toujours pas le cas pour Segine). Le Chesnay-Immobilier a investi dans un système qui permettra à terme au conseil syndical de consulter les factures en ligne. Pour l'agence St Simon ce système est déjà opérationnel.

arif : Le tarif de ces deux syndics est légèrement inférieur à celui de Segine,
9 200 € pour Le Chesnay-Immobilier
10 000 € pour l'agence St Simon

✓

hoix du syndic par le conseil syndical :

Le conseil syndical, représenté par Madame Lefèvre-Pontalis et Monsieur Vallot assistés par Monsieur Legendre lors de la visite chez Le Chesnay-Immobilier, a rencontré ces deux syndics.

Ils sont arrivés à la conclusion que les deux entreprises présentent toutes les garanties attendues d'un syndic de copropriété.

Le conseil syndical du 26 janvier dernier auquel ils ont présenté l'ensemble de la démarche a opté à l'unanimité pour Le Chesnay-Immobilier qui a fait preuve d'un grand professionnalisme associé à une approche très directe et dynamique des problèmes. A titre d'indication, c'est la seule entreprise à avoir accepté sans hésitation de nous communiquer les coordonnées de plusieurs présidents de conseil syndical de copropriété afin que nous puissions recueillir leur appréciation sur les services que leur fournissait leur syndic.

Monsieur Vallot a présenté avant diffusion cette décision à Monsieur Sellier le XX XXX XXXX