

Présents : A Bolley, JP Léger, E Richard, JP Carrière, M Dupré, K Gremion, X Pichenot (L&D)

Mr Carrière s'étonne du coût de la recherche d'une seule fuite d'eau pour 850 € en 2018.

Pourquoi la recherche de fuite n'est-elle pas imputée au copropriétaire chez qui la fuite est constatée ?

La pratique actuelle qui privilégie la facilité au bon sens doit être modifiée ainsi :

Après avoir éventuellement demandé son avis au gardien, le résidant victime de la fuite contacte son assurance. Celle-ci va déclencher une recherche de fuite et sa réparation. Le règlement des interventions se règlera entre les assurances.

Le syndic devrait profiter de ces précisions en AG pour convaincre les résidants que la plus élémentaire des prudences consiste à souscrire une assurance en « dégâts des eaux ».

Inondations

Appartement Richard, de nouveau inondé suite aux fortes intempéries des derniers jours.

→ demander à l'entreprise qui est intervenue de vérifier le travail réalisé

Comment sont contrôlés les travaux effectués sur la résidence avant validation de la facture correspondante?

Constat des travaux importants lors des visites de site, prévues au contrat, par L&D

Le gardien confirme par mail ou par téléphone les travaux réalisés. De plus, mise en place depuis début décembre 2018 d'un cahier de loge électronique permettant entre autre de valider les interventions ou de faire des remarques sur la qualité ou l'absence de travaux.

Demande de L&D que le cahier électronique soit consultable par les membres du CS.

Contrat de syndic

Durée : 18 mois par sécurité pour ne pas risquer une absence de syndic en fin de contrat d'un an. (cas de la tenue d'une AG tardive ou nécessité d'en convoquer une autre)

Recommandé électronique : non facturé= plus avantageux financièrement pour les copropriétaires. → La validation suite à l'AG précédente n'a pas pu avoir lieu car les copropriétaires n'ont pas été au bout du processus de validation (validation par mail).

Contenu du contrat :

Le contenu du contrat est bien précisé (nombre de réunions, durée d'AG, visites, coût de l'état daté lors d'une transaction).

En p7, ce sont les tarifs des prestations complémentaires.

P 5 : facturation à +100% dès 17h alors que le contrat de l'an dernier était graduel. M Pichenot indique qu'aucune prestation n'est facturée à ce titre en général.

Frais de contentieux : augmentation des tarifs importants qui risquent d'alourdir encore plus la dette de la copropriété. Passage de 139 € à 194€ pour les demandes d'hypothèque. Passage de 95€ à 194€ des mainlevées. Le CS souhaite connaître les raisons de cette forte augmentation et demande qu'elle soit expliquée. Selon l'explication, un geste commercial sera demandé.

Monsieur Bolley souhaite connaître le coût des interventions, au profit du Bois-des-Ormes, de la cellule « contentieux » de L&D. Ce coût est indiqué –donc négociable- dans le contrat avec l'agence de Chilly-Mazarin ; il n'y a pas de raison pour qu'il soit confidentiel à Paris.

Cette année Bois-des-Ormes a « récupéré » 10.000€ d'impayés mais cela lui a coûté 8.000€

Comptes

Les comptes ont été vérifiés par M Carrière et M Bolley : ils sont validés

A ce jour :

Remboursement de la provision sur le gaz (environ 20 000€) inclus dans les comptes

Quote-part BDO 2018-19 : seulement 3 appels figurent dans les comptes au risque de voter un budget insuffisant pour le prochain exercice sur lequel arriveront 5 appels

→ Proposition d'inclure le 2ème appel de la saison 2018-2019 dans le budget 2017-2018 pour un meilleur équilibre

→ Comptes 2017-2018 à revoir (prévoir +29 000€)

→ Budget chauffage 2018-2019 à augmenter de 12 000 € (la taxe intérieure sur la consommation du gaz naturel passera de 50.000€ en 2014 à 275.000 en 2020 (non, il n'y a pas de faute de frappe !!)

→ De ce fait, augmentation du budget de 2% par rapport à l'exercice 2017-2018.

→ Au total -7,5% de dépenses comprenant le remboursement de la provision gaz.

Contentieux :

L'avance de trésorerie est de 41 000€ à ce jour. (1/6 du budget est exigé par la loi soit 90 000€).

→ Elle ne couvre pas le montant des impayés actuels (76 000€) le plus important des résidences gérées par L&D sur Grand-Jardin

La trésorerie est artificiellement augmentée par le fond de travaux.

Si le fonds travaux venait à être utilisé, (ce qui est sa raison d'être la situation bancaire serait difficile et l'avance de trésorerie devrait être augmentée.

Travaux :

Bibliothèque : un devis a été validé, règle-t-il le problème de la bibliothèque au 7 Rocroi ?

Bât F et 6 Rocroi : affaissement du sol au niveau des caves de gauche. : Mr Bolley a demandé qu'un sondage non destructif soit réalisé

PEP 7 :

Proposition : soumettre à l'AG une proposition d'avenant au contrat pour l'intervention d'une 2^{ème} personne ? Expliquer la réflexion en cours dans Inter Bois-des-Ormes. Faire voter un budget complémentaire pour 2018-2019

AG : proposition d'augmentation de 10 000 euros à 20 000€ annuels afin d'améliorer l'état général de l'entretien des cages d'escaliers.

Aire de jeux : présentation du projet par son rapporteur. Le CS l'approuve et il sera présenté en AG sans incidence sur le budget global. → Faire une information en AG

Espaces verts : la préconisation de TTREBAT d'élaguer les arbres n'est pas retenue. Comparaison du coût d'un élagage (à quel moment ?) et du balayage des terrasses. L'entretien réglé à Ttrebat ne comprend-il pas ce travail ?

SI,SI !! le contrat d'entretien des terrasses : prévoit le nettoyage et le ramassage des feuilles : à faire intervenir en décembre.

AG : prochaine AG à organiser avant mi février : XP projet de convocation avec décisions basiques et retour vers le CS pour proposer une date. JPC renvoie le tableau du budget avec les corrections du jour.

L'ordre du jour étant épuisé et personne n'ayant de questions à poser, la séance est levée à 22h45