

Conseil syndical du 13 décembre 2018

Participants : Sylviane Rabas, Pierre Arlais

Meilleur affichage : les événements importants ne seront plus affichés dans le local courrier mais dans le hall, à côté de la porte d'entrée du local.

Erreurs de remise du courrier, pertes de courrier : les erreurs sont nombreuses.

M. Arlais propose de ne plus passer par la loge si les conditions ne s'améliorent pas : remise directe du courrier au 198, dossier à évaluer et voir avec la poste.

La société de ménage n'est pas passée le 30.11.2018, Mme Rabas a écrit à la société de ménage qui n'a pas répondu. Il faudra voir avec Citya pour qu'ils obtiennent un dédommagement du travail non fait et une explication.

Tags sur la façade : Mme Rabas a demandé à citya lors du conseil syndical du 27 novembre de faire le nécessaire auprès de la mairie de Paris.

Suite aux multiples erreurs comptables de Citya, une analyse des comptes du 198 rue de crimée depuis 2016 pour commencer va être commandée à un expert-comptable indépendant afin d'essayer d'identifier les origines des erreurs et de nous rassurer par rapport au travail mal fait sur notre comptabilité.

Remplacement de canalisation eau usée entre le 5ème et le 6ème étage :

Devis entreprise Faure : 5595 euros TTC, validé AG 11.10.2018, les travaux ont lieu la semaine du 19.11.2018 : travaux effectués correctement. Mais ils ont révélés une autre fuite provenant du 7ème étage.

Remplacement de canalisation eau usée entre le 6ème et le 7ème étage :

Remplacement de canalisation d'eau usée : 2 chutes EU/EV entre le 6ème étage et le 7ème étage gauche : 4574,91 euros TTC, travaux du 17 au 19 décembre 2018.

Suite aux informations transmises par le copropriétaire du 6ème droite, il semble qu'il y ait un problème aussi au niveau de la conduite d'eau à ce niveau.

Pour le remplacement des autres canalisations il est souhaitable d'obtenir des devis de remplacement de l'ensemble des canalisations en une seule fois plutôt qu'une par une, cela pourrait nous permettre de faire des économies importantes. Nous allons demander 3 devis, qui seront à valider lors de la prochaine AG.

Remplacement des fenêtres de la cage d'escalier 8ème et 9ème étage :

Devis entreprise AZ bâtiment : 1760 euros TTC, validé AG 11.10.2018, nous n'avons de statut de la part de Citya sur la commande. Citya a été relancé le 13 décembre.

Infiltration : de la terrasse du 9ème (De Pouilly / partie commune) vers appartement 8ème droite (Arlais) Le constat d'assurance est à compléter par Citya depuis le 30.10.2018. L'étanchéité de

la terrasse du 9ème ayant été refaite en 2010 par BECIBTP, la garantie décennale prévue par la loi (art 1792 et art. 1792-4-1 du Code civil) s'applique. Nous allons demander début 2019 au syndic de faire venir deux sociétés dont BECIBTP pour évaluer l'état de la terrasse et les éventuels travaux à effectuer.

Infiltration : du 8ème étage ou façade (origine à définir) vers 7ème droite (Yapar)

Après un délai de 6 mois d'attente, le 19.11.2018 l'entreprise AGM ILE DE FRANCE a effectué un tests avec de l'eau colorée pour tenter d'établir l'origine de l'infiltration ainsi que des travaux de réparation rapide de joints. Nous demeurons en attente du rapport détaillé de la société AGM.

Dossier assurance :

L'AG du 11.10.2018 avait établi l'absence de travail de Citya sur 2017 pour défendre les intérêts du 198 rue de Crimée, seule Mme Rabas travaillant sur ce dossier.

Statut à ce jour : pas d'information de la part de Citya, nous demeurons en attente des éléments demandés.

Le camion benne monoprix continue tous les jours à heurter avec violence la façade de notre immeuble, nous faisant craindre des dégâts pour son intégrité, cela fait des années que ça dure.

Installation de prises électriques dans les parties communes des caves

Un devis doit être demandé afin d'effectuer les travaux, (6 ou 7 prises à installer), la société devra prendre rendez-vous avec le conseil syndical avant de passer.

Surfacturation des consommations d'eau par Citya : suite aux erreurs de suivi, des copropriétaires voient régulièrement leur consommation d'eau surfacturée, des sommes importantes étant réclamées par Citya par erreur. C'est encore le cas dans les décomptes de charge 2017, il s'agit en particulier de M. Arlais et M. Tieu.

Il peut aussi y avoir des erreurs sur le suivi du fonctionnement des compteurs d'eau certains compteurs étant considérés comme bloqués à tort. Il faut faire attention, si un compteur est considéré comme bloqué alors qu'il ne l'est pas, il pourra être facturé un forfait au lieu de la consommation réelle des copropriétaires, forfait voté lors des AG.

IMPORTANT : si vous constatez que votre compteur est bloqué, contactez votre conseil syndical au plus vite, il est aussi très important d'être présent pour le relevé des compteurs. Techem est passé le 12.12.2018.

Erreurs dans les appels de fonds des copropriétaires par Citya.

Citya commet régulièrement des erreurs dans les appels de fonds (en particulier : erreur d'affectation entre copropriétaires, demandes de règlements de sommes non dues), il est important de vérifier vos appels de fonds et les contacter si vous constatez des erreurs.

Rappel sur les conseils syndicaux :

9311 : conseil syndical principal : concerne toutes les copropriétés

9312 : concerne tout le monde sauf crimée

9314 : concerne crimée uniquement

Réunion du conseil syndical principal 9311 : Mme Rabas assiste régulièrement aux réunions du 9311 principal pour y défendre les intérêts du 9314 (crimée).

Réunion du conseil syndical crimée 9314 : depuis quelques mois nous avons mis en place des réunions propres au 9314, il a été demandé à Citya le 13.12 d'assister aux réunions tous les deux mois.

Citya : M. Bouton est parti, notre interlocuteur est désormais M. Nizard

Afin d'avoir un meilleur suivi des dossiers, un conseil syndical sera tenu régulièrement, l'adresse email de votre conseil syndical est : **conseil-syndical@198-crimee.fr**