

Conseil syndical du 9 avril 2019

Présents : Sylviane Rabas, Pierre Arlais, Jean-Philippe Laroche / Citya : M. Nizard

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

Devis 1760 euros validé AG 11.10.2018 : travaux en retard, Citya s'est engagé à faire intervenir l'entreprise rapidement.

Infiltration : du 8ème étage vers 7ème droite

Citya doit transmettre le rapport du test d'infiltration effectué par l'entreprise AGM ILE DE FRANCE le 19.11.2018

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

Installation de prises électriques dans les parties communes des caves

Le 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.

Transmission régulière des documents de suivi : Citya s'est engagé à envoyer dès qu'ils sont disponibles et régulièrement, sans que nous ayons à demander ou relancer :

- les relevés des compteurs eau
- les relevés de passage : cafard – insectes et entretien robinetterie
- les relevés de ronde

Correction des comptes 2018 : Citya doit envoyer une version à jour des dépenses 2018

- suppression du montant de la ligne assurances de 22118.60
- frais bancaires 96 euros à annuler
- le contrat de syndic stipule dans ses annexes que les frais d'envois AG sont inclus dans les honoraires forfaitaires aussi les sommes suivantes doivent être annulées / remboursées : 2016 : 180 euros / 2017 : 221.36 / 2018 : 101.84
- à noter pour 2019 les convocations AG seront remises à la loge

Société d'entretien :

- le contrat d'entretien date de janvier 2002 avec la société Universel Service, il n'a pas fait l'objet de mise à jour (le nettoyage des caves et des fenêtres doit être revu, un bilan trimestriel des points de passage va être mis en place).
- de nombreux protèges ampoules ont disparu au fil et à mesure des années, une hypothèse possible est que ce soit la société de ménage qui ne les a pas remis lors des changements d'ampoules.
- le taux d'augmentation annuel est trop important :
 - 2002 : nettoyage : 250 euros par mois : 2018 : 452.82 euros
 - 2002 : sorties poubelles : 150 euros par mois : 2018 : 271.69 euros
- en 16 ans le coût a augmenté de 81,13 % soit une augmentation moyenne de 5,1 % par an c'est beaucoup trop important (pour comparaison, le livret épargne est à 0,75 % et l'augmentation des salaires de base est inférieure à 2 % !) on devrait être sur du 2 % maximum

par an.

- il est urgent d'organiser une réunion avec la société d'entretien pour mettre à jour le contrat

Dossier assurance : montant de 22118.60 euros réclamé indument

L'AG du 11.10.2018 avait établi le manque 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 officielle de la part de Citya, nous demeurons en attente des éléments demandés et de la prochaine AG du syndicat principal.

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.

Erreurs dans les appels de fonds des copropriétaires par Citya.

Citya peut commettre 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.

Visites, réunions conseil syndical / Citya, organisation :

- les informations de Citya seront envoyées à Mme Rabas et M. Arlais
- Citya s'est engagé à effectuer a minima une visite par trimestre avec rapport détaillé
- M. Nizard proposer a un créneau par mois pour couvrir les différents sujets en cours (M. Nizard est disponible mardi et vendredi à 10h mais pas au 198 rue de Crimée, il pourrait y passer une fois par mois).

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