

COMPTE-RENDU

Réunion CS du 27 octobre 2022 à 19h00

Etaient présents selon feuille de présence :

Jean-Pierre ADNOT – Christophe DOS SANTOS – Christelle DOUYERE – Pascal DRIGOU – Emma GERMAIN – Karine GUERRIN – Camille LEMPEREUR – Maribel NAVARRO – Mélanie NECTOUX – Brigitte RICHARD – Danielle ZINI

Pouvoir de Bruno BARGE remis à Karine GUERRIN – Pouvoir de Pascaline FAVARD remis à Emma GERMAIN.

Heure début 19h13

Point sur les documents demandés lors de la réunion du 14 octobre 2022

Gestion des gardiens (procédure...) Documentation demandée

Est-ce que c'est fait ? faut-il demander des documents supplémentaires ?

Les demandes ont été faites mais aucun document n'a été transmis pour l'instant. Demander statut actuel

De la gardienne et une fiche de poste.

Tous les contrats de la résidence.

Est ce que c'est fait ? faut-il demander des documents supplémentaires

Chaque commission doit pointer les contrats envoyés par M. POUCHET et confirmer la réception en totalité

Point sur les barrières

Sens de circulation, notre position => à voir avant la réunion /doit-on l'inclure à la réunion ?

Lors du rendez-vous du 8 novembre les questions seront posées sur le sens de circulation et les panneaux de repères
« vous êtes ici »

Attendons le rapport de l'équipe après réunion pour valider le sens de circulation et la position des panneaux pour décision collégiale

L'équipe présente à la réunion devra demander la reprise des installations déjà dégradées et le changement de place de certains panneaux

L'ARC sera consultée pour savoir si le sens de circulation doit être voté en AG

Point sur les documents suivants :

- *balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires -* Reçu
- *relevé général des charges -* Reçu
- *produits de l'exercice échu -* Reçu
- *relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires -* Reçu
- *assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires (procédures en cours et décisions de justice dont le délai de recours n'a pas expiré) -* A relancer car pas reçu
- *convention d'honoraire de Maître TESLER. -* A relancer car pas reçu

Point sur le chauffage

Résumé du compte rendu réunion chauffage par Pascal DRIGOU

Avons reçu une offre valable 24 heures - Brigitte RICHARD précise que c'est un procédé habituel

Toutes les recommandations obtenues au salon des copropriétaires vont vers la mise en concurrence –

Question à poser par la commission finances : l'augmentation du budget de 500K concerne-t-elle seulement le chauffage ?

La Commission COMMUNICATION se charge de demander combien sont inscrits à l'emailing – Fait KG 421 copro

Point sur les contrats

Remarque de Mélanie NECTOUX / demander à l'Arc si la reconduction des contrats par tacite reconduction est normale

- 2004 : contrat d'entretien extincteurs. Pas d'avenant.

- 2006 : contrat entretien aires de jeux. Tacite reconduction . Fin en juin 2023. Pas d'avenant. Des rapports sont faits chaque

année. Peut-être à demander ?

- 2014 : curetage et désinfection. Tacite reconduction + 1 avenant daté de 2016 pour prestations complémentaires.
- 2015 : curetage canalisation eaux. Tacite reconduction 1 an (janvier). Pas d'avenant.
- 2015 : archivage. Quoi ? Tacite reconduction 1 an (Fin juillet). Facturation peu claire. Augmentation max 4 % par an. Pas d'avenant.
- 2016 : ista. Compteurs d'eau. Non signé. Tacite reconduction 1 an. Pas d'avenant.
- 2016 : terrasses. Tacite reconduction 1 an (Fin août). Payable lors de la remise du rapport annuel (à demander ?) Tarif comprend l'entretien des terrasses des commerces ? Sortis de la gestion de la résidence ?
- 2018 : ménage. Non voté en AG. Tacite reconduction (janv...trop tard pour dénoncer cette année). Pas d'avenant.
- 2018 : espaces verts. Non voté en AG. Tacite reconduction. Date ?
- 2018 : semcra. Durée ?
- 2021 : avenant semcra fin décembre. Durée 1 an.
- 2021 : ? Caméras. Fin juillet 2022.

VOTE : Mise en concurrence des contrats

Proposition votée à l'unanimité

Point sur les factures (on modifiera en fonction du retour de Pascaline si RDV il y a, et des réponses du syndic)

- loyers : 3 derniers mois présentent des sommes inférieures aux mois précédents. Merci de détailler les raisons (fin de bail-date-caution....) détails à demander A M. POUCHET
- entretien extincteurs : 2 factures de 2 833,48 euros non détaillées. Où est le devis ?
- frais d'AG : Il manque 2 factures.
- manque la facture de 91 947,35 euros (eau) - A relancer
- une facture d'impression de brochures ENERA a été réglée par nos soins. Est-il cohérent de payer les factures des fournisseurs de nos fournisseurs ? Demander explications à M. Pouchet
- il est à noter que divers comptes de charges concernent le même fournisseur. Exemple : plusieurs comptes pour les salaires du même salarié, idem pour les espaces verts et tous les fournisseurs. Cette pratique ne rend pas lisible les sommes versées au total par fournisseur. Beaucoup d'ajout aux contrats de prestations sont facturés à notre résidence. On reviendra vers vous à ce sujet.
- des achats de fournitures sont effectués, qu'en est-il des inventaires ?

La commission Finances fait le point sur les factures trouvées ou reçues

Point et demande des documents suivants :

Eléments comptables :

Les charges et les produits des exercices 2022 et de 2021	Reçu
Un accès à tous les comptes bancaires de la résidence	Reçu
L'historique des flux financiers depuis 6 ans	A relancer

Inventaire daté des fournitures de la copropriété

Précision sur la gestion financière de l'onglerie et celle du centre commercial et leurs tantièmes, ces lots étant exclus de certaines dépenses (rénovation énergétique). A relancer / question à poser lors du rendez-vous avec commission Finances

Contrat d'archivage/Demande d'accès aux archives de la résidence notamment aux documents à caractère comptables (comptes du syndicat des copropriétaires) *est ce que l'envoi du syndic est satisfaisant ?*

(VOTE) Jeux/concours pour Noel

1 vote contre

Pour les lots : solliciter les commerçants de la ville.

VOTE Gazette impression entre nous distribution entre nous

Adopté à l'unanimité

Idée Danielle ZINI : Rappel sur les dépôts de verre

Demande de rendez-vous salle CS à ajouter sur la gazette

Brigitte RICHARD rappelle que l'adhésion au club est 10 € avec inscription et permanence

Divers

Responsabilité civile ? Vérifier contrat

Jean-Pierre ADNOT demande à M. POUCHET l'organisation d'un rendez-vous avec la société ARFI pour la commission Espaces Verts.