

Réunion du CS avec Mme Rose, syndic-Square Habitat - le 4 août 2023

Présents : Mme Rose, Mme Favre Nicollin, M. Verdet, M. Micheneau (20 min) , Mme Dumas.

Invité : M. Sénateur

Excusés : M Canova, M. Stchypior, , Mme Gurnaude, Mme Bouchet, M. Wiki .

A l'entrée de l'immeuble : Notre gardien informe Mme Rose qu'il n'a pas perçu son salaire de juillet. Les cotisations sociales n'ont pas été payées non plus, ainsi que d'autres factures qui nous valent des amendes pour retard de paiement. Mme Rose dit qu'elle ne peut rien payer tant que notre capital chez Foncia ne lui a pas été transmis. Elle s'engage à écrire aux chefs de Foncia-Grenoble (M Giroud et M. Petit Jean ?) pour le réclamer sous ? jours, délai au-delà duquel elle fera intervenir un avocat (celui de Square Habitat ou Me Bordon ou ?)

Chez Mme Dumas :

- 1) Mme Rose rend compte de sa visite chez Foncia (du 2 août).

Mme Rose informe que M. Simonetti (Foncia) lui a enfin transmis quelques documents-papiers

- Documents administratifs : la liste des contrats, le règlement de copropriété, carnet d'entretien
- Factures comptabilisées et réglées du 01/10/2021 au 30/09/2022
- Factures comptabilisées et réglées du 01/10/2022 au 01/08/2023
- Factures à payer

Il manque toutes les archives de notre copro ; elles seraient restées chez Partenariat Immobilier, rue Maginot : le plan de la copro avec réf des caves par appartement, l'historique des convocations et des entretiens, les diagnostics etc

Suite à cette visite, Mme Rose a reçu ce matin un email par lequel M. Simonetti lui transmet 19 fichiers de comptabilité (elle me les a transmis pour information).

* Grand livre du 01/10/2021 au 30/09/2022

- Grand livre du 01/10/2022 au 01/08/2023
- Relevés bancaires
- Répartition des charges exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021

La comptable de l'agence va analyser ces tableaux et 3 membres du CS viendront les vérifier avec pièces justificatives à réclamer (devis et factures).

Grave lacune : Foncia ne transmet encore pas les fonds de la copropriété. Le CS redemande de faire intervenir un avocat si les courriers aux chefs de Foncia-Grenoble sont sans effet . Mme Rose nous tient au courant.

- 2) Le CS demande que Mme Rose lance un appel de fond sur charges de juillet, de façon à ce qu'elle ait la trésorerie nécessaire pour honorer les factures restées impayées, prioritairement celles qui nous valent des taxes pour retard de paiement (Taxe foncière, URSAF, AG2r, Prévoyance Humanis) ou qui retardent le service de nos fournisseurs (LELY , Antelec, Orea...).

Réponse : La copro a un nouveau compte bancaire chez Crédit Agricole ; la comptable fera un appel de charge, fin août, quand elle aura attribué un n° de compte à chaque copropriétaire. En payant les factures, Mme Rose réclamera la suppression des amendes en justifiant le retard. Si telle amende ne nous est pas retirée, elle réclamera à FONCIA leur remboursement, conformément à ce qu'avait dit oralement M. Simonetti à Mme Dumas à propos de l'amende de la taxe foncière. Le CS remarque que Foncia s'est octroyé 7 367 € pour les 13 mois de son non-service, (cette somme correspond au montant de 6800 € /an convenu dans le contrat AGDA puis Foncia mais le contrat n'a pas été rempli.)

- 3) A propos de l'impayé EDF qui donne lieu à avis de coupure d'électricité dans l'ascenseur le 7 août et dans la montée le 24 août, M. Sénateur et Mme Dumas informent qu'ils ont payé les 2 factures EDF (473,03 et 354,33 €). Mme Rose va prendre contact avec EDF pour vérifier le bon enregistrement de ces virements et donc la suppression de la menace de coupure et pour faire corriger le libellé de notre copropriété chez EDF.

- 4) Sinistres :

-a) La vitre de la toiture du 51 a été endommagée par la grêle samedi. Mme Rose va en faire la déclaration à l'assurance Filhet-Allard de la Résidence. Puis il faudra remplacer cette vitre. Par une huisserie à double vitrage ? (sans attendre le ravalement).

-b) Mme Dumas avertit Mme Rose que M. Caumel, propriétaire-bailleur au 17, va contacter l'assurance de notre Résidence pour la faire participer au remboursement du dégât des eaux provoqué par son locataire, LM. Gaspar, chez lui et chez M. Canova, voisin du dessous. M. Caumel et M. Canova ont déclaré ce dégât à leur assurance personnelle. M. Caumel l'a fait évaluer à ... 14000 euros...de quoi remettre à neuf tout son appartement avant de le mettre en vente !

Réponse : Que dit les règlements des assurances de ces particuliers ? stipulent-ils que l'assurance de l'immeuble doit intervenir ? Si oui, à partir de quel montant de sinistre ? Si elle doit intervenir, notre assurance de copro devra faire une nouvelle expertise, Mme Rose y veillera.

- 5) Reprise sur travaux insatisfaisants :

- Potelet extérieur devant le 19 est en panne : Pourtant le 30 janvier 2023, Antelec a remplacé sa lampe. (neuve ?). Quatre mois plus tard il n'éclairait déjà plus et il branle.

Ascenseur du 17 : L'expertise de sa cabine n'a pas encore été réalisée, faute d'avoir été commandée par AGDA puis par FONCIA malgré moult réclamations du CS. Avant de nous lâcher, AGDA a eu le tort de clore le dossier « travaux -OTIS » en payant l'habillage de la cabine que pourtant, lors de la visite de fin de travaux-habillage, le CS avait refusé parce que la cabine a été trop rétrécie, en largeur et en longueur : elle n'est pas aux normes ; un fauteuil roulant n'y entre plus.

- 6) Projets envisagés ? Nous parlons du ravalement des façades. Mme Rose pense que les travaux seront votés par immeuble (voir le règlement de la copro) et elle insiste sur l'importance de choisir un bon MO, le même pour toute la copro, c'est lui qui établira le cahier des charges (CCTP) et qui surveillera les travaux.

Lors de la prochaine AG, il faudra voter l'état des comptes de l'exercice 2021/ 22 et celui de 2022/23 . Aurons-nous le temps de recevoir la présentation des 3 maitres d'œuvre que le CS devra préalablement sélectionner puis de voter pour l'un d'eux ?

Fin de réunion.

