

Sujet : [138 Crimée] Revue des comptes

De : Stéphane Akkaoui <sakkaoui@gmail.com>

Date : 01/12/2021, 13:38

Pour : Johnny DA ROCHA <rc4@plisson-immobilier.fr>, Sabrina Lotteau <cc1@plisson-immobilier.fr>

Copie à : Marie GRAU <ac4@plisson-immobilier.fr>, Karine Plisson <k.plisson@plisson-immobilier.fr>, Conseil Syndical <cs@138crimee.fr>, Christine Durand <chdurand23@free.fr>, Albanese <albanese.pierre@libertysurf.fr>, lenoir joelle <joelle_lenoir@yahoo.fr>

Bonjour,

Nous avons procédé hier soir à la revue des comptes de la copropriété sur l'exercice allant du 1 Octobre 2020 au 30 septembre 2021.

Etaient présents :

- Mme Durand
- Mme Lenoire
- M Albanèse
- M Gallone
- M Akkaoui

Nous avons notés plusieurs anomalies et au fil de la discussion, nous avons noté plusieurs questions.

Anomalies

Electricité Service Généraux

Une anomalie de consommation apparaît en avril : là où la consommation se situe généralement entre 217 et 250 kWh par mois, elle est en avril de 382. Cf point suivant sur la consommation d'eau pour une piste d'explication.

Nous constatons sinon que les factures sont globalement en baisse par rapport à l'année dernière. Nous avons aussi remarqué que nous n'avons plus le problème de frais financiers qui nous étaient constamment facturés l'année dernière.

Eau Froide

Une anomalie de consommation apparaît en mai : là où la consommation d'eau se situe généralement entre 800 et 900m³ par trimestre, elle est sur le 2nd trimestre 2021 de 1261m³ !

Cette anomalie est à mettre en corrélation avec celle concernant l'électricité. Il nous est apparu que cela coïncidait avec les travaux de ravalement de la copropriété voisine du 136 rue de Crimée. Se seraient-ils branchés sur nos réseaux pour leur travaux (notamment ceux du mur donnant sur notre parking ? Si oui, est-il possible de facturer à la propriété voisine le surplus de consommation ? Une stratégie possible (puisque il serait compliqué de prouver actuellement que cette dépense leur est imputable), serait d'utiliser cet argument "nous avons payé pour vos travaux" pour les inciter à être conciliant et diligent sur les nôtres (pour le droit d'empiètement et la dépose des cheminées).

Aussi, nous avons constaté que la facture du 16 août 2021 était manquante en papier (mais présente dans l'interface en ligne). A l'inverse, la facture 4 mars 2021 est présente en papier mais indisponible dans l'interface en ligne.

Contrat d'entretien des extincteurs

Nous avons payé sur cet exercice la maintenance de l'exercice précédent en plus de celui de cet exercice. Cela semble concorder puisque nous n'avons pas trouvé trace de cette facture dans les comptes de l'exercice précédent. Il faudra par contre être vigilant à ne pas refacturer pour cet exercice l'an prochain.

Nous trouvons aussi la facture du passage du 2 août 2021 assez salée. Celle-ci présente en effet un changement de pas mal de consommables. Afin de vérifier que cela n'est pas des changements inutiles, avez-vous accès au planning des changements antérieurs ? Vous semble-t-il conforme à un

entretien "classique" d'extincteurs et à une fréquence de remplacement standard ?

Charge de loge

Nous le demandons chaque année sans réponse. Nous le redemandons aussi cette année : les charges ont-elles été récupérées ?

Ne l'ayant pas eu l'année dernière, pouvez-vous le faire avec une antériorité de 3 ans ?

Travaux de plomberie

Savez-vous à quoi correspond la facture du 29 janvier 2021 pour le remplacement d'un robinet de puisage ? Si cela concerne le robinet des espaces verts qui a été cassé par les ouvriers lors des travaux de ravalement de la copropriété du 136 rue de Crimée, cela est à leur imputer puisqu'ils avaient convenu des dommages et de prendre à leur charge les réparations.

Travaux divers

Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est le "solde d'ancienne vente" qui génère un crédit en notre faveur de 2 675,13€ ?

Honoraire du syndic

Nous avons payé sur l'ensemble de l'exercice 10 700€.

Il nous paraît que nous aurions dû payer ~200€ de moins sur l'exercice. En effet, le nouveau contrat sur deux ans prévoyant un budget de 10 700€ par an a démarré le 10 décembre 2020. Sur l'exercice à l'étude, la période allant du 1er octobre 2020 au 9 décembre 2020 aurait dû être facturée sur la base du contrat précédent, soit 9 640€ par an.

Frais d'affranchissement

Nous avons noté une augmentation par 3 des frais d'affranchissement de cet exercice par rapport au précédent. Pouvez-vous l'expliquer ? Nous notons que nous avons dénoncé l'envoi en double (un couleur, l'autre en noir et blanc) des procès verbaux de l'assemblée générale de décembre 2020. Nous ne voyons pas ici le remboursement de ces envois non désirés.

Dans les factures, celle du 4 août 2021 mentionne l'envoi d'un procès verbal pour un montant de 254,38€. Nous ne nous rappelons pas d'un tel envoi, pouvez-vous l'expliquer s'il vous plaît ?

Nous notons aussi que les frais d'affranchissement du 2nd trimestre 2020 pour un montant de 150,17€ se présentent en anomalie avec un rapport fois 10 par rapport aux autres trimestres. Pouvez-vous l'expliquer ?

Honoraires de vacation du syndic

Nous notons une discordance entre les factures disponibles au conseil syndical et le relevé des dépenses disponibles pour tous copropriétaires. En effet, ce dernier présente 2 lignes en plus relatives à une assemblée générale du 2 février 2021 que nous ne pensons pas avoir tenue... Nous avons en revanche eu des réunions avec M Da Rocha et le conseil syndical. Est-ce une prestation facturée ? Avons-nous donc une facture correspondante ?

Aussi, sur la facture du 21 décembre 2020, une ligne est présente dans le document (heures non ouvrables de 22h à 23h30 pour un montant de 288€) et n'est pas présente ni dans le contrôle des factures en ligne, ni dans le relevé des dépenses. C'est en notre faveur, donc nous ne nous en offusquons pas 😊

Contrat Entretien de la chaufferie

Nous constatons qu'il y a deux factures pour le même entretien. La facture du nouveau prestataire (Energie Fluide Synergie) et bien sûr 1 an, et correspond bien à l'attendu.

La facture de l'ancien prestataire (SFFE) qui indique concerner la période du 1er octobre 2020 au 31 mars 2021 (soit sur une partie de la période couverte par Energie Fluide Synergie). Cette facture n'est pas à payer puisque le contrat a normalement été dénoncé fin août 2020.

Charges de parking

La facture concernant les peintures présentent un total de 3 801,06€ TTC, ce qui correspond à ce qui a été payé entre l'acompte et les deux lignes réparties sur le parking extérieur ou non. Par contre, cela ne correspond pas au montant voté en AG pour un montant de 3 515,56€. Pouvez vous nous expliquer la différence ?

Question

* Au sujet du pneumatex monté à l'envers, avez vous des nouvelles du rapport de M Gaspar ?

* Nous constatons des différences de réglages des lumières palières suivant les étages. Certaines s'éteindraient trop vite (alors qu'on attend l'ascenseur par exemple), d'autres s'allumeraient sans raisons (ce sont surtout celles situées derrière l'ascenseur qui serait peut être activée par les vibrations de celui ci ?). La sensibilité des capteurs est à régler en fonction. Pouvez vous faire intervenir Electrosoult apres un audit/recensement des etages/placements défectueux ?

* Le capteur des lumières du parking est trop sensible et s'allume intempestivement la nuit sans passage de piéton ni voiture (le feuillage des arbres ?). Pouvez vous faire intervenir Electrosoult pour le réglage ? (Coupler l'intervention avec le point ci dessus).

* Pouvons nous prévoir d'ajouter un point d'information dans la prochaine assemblée générale rappelant que le parking n'est pas une aire de jeu pour enfants (encore moins sans surveillance d'un adulte). Nous avons exceptionnellement accepté cela pendant les confinements, mais cela peut poser des problèmes d'assurance : en cas d'accident, c'est la copropriété qui se trouve responsable.

* Nous n'avons pas vu dans les factures ni les relevés le passage de Deschamps pour leur maintenance. Il y avait une facture de maintenance l'année dernière. Pouvez vous vérifier ce point ?

* Nous voudrions proposer une prime équivalente à un mois de salaire à notre gardienne. Pouvez vous mettre cela à l'ordre du jour de l'assemblée générale, si cela est une question à voter par l'ensemble de la copropriété ?

* La loge de notre gardienne est à vendre et nous souhaitons la racheter collectivement. Pouvez vous mettre ceci à l'ordre du jour de l'assemblée générale et effectuer les recherche de montage financier (emprunt, couts, ...) correspondant.

* Nous n'avons pas le contrat de M Gaspar, pouvez vous nous le fournir et le mettre à disposition dans l'interface en ligne.

* Est-il possible de remettre en concurrence le prestataire assigné à l'entretien des extincteurs pour la prochaine AG ?

* Est ce que vous pouvez nous fournir les décomptes des appels de charges relatifs à l'eau chaude ? Nous avons le relevé de Proxiserve et souhaitons comparer.

* Au sujet des travaux d'ITE, y a-t-il eu des copropriétaire ayant contracté un crédit ? Si oui, est-ce qu'ils ont commencé à rembourser les mensualités ? Si oui, que pouvons nous faire, sachant que les travaux n'ont pas commencés ?

Amicalement,

—

Stéphane Akkaoui
+33 6 82 04 13 55