

# COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 JUIN 2024

**Merci à tous ceux qui ont participé, par leur présence, leur vote à distance ou leur pouvoir aux deux Assemblées Générales de notre copropriété.**

Tous les points de l'ordre du jour de ces 2 AG ont été approuvés et nous avons donc comme syndic le cabinet **COJEST**.

M. **Jean-François Coquard** est venu se présenter à nous. Voilà un petit résumé de cet échange :

M. Coquard a une formation juridique, en maîtrise de droit et formation technique, il a eu à suivre des chantiers de travaux et de réhabilitation. Il sait détecter les anomalies et comment orienter les prestataires.

Cojest est joignable du lundi au vendredi de 9h à 17h, (fermé entre 13h et 14h). On peut les contacter dès aujourd'hui (pour urgences ou des problèmes du quotidien).

**COJEST** : 8, rue de Chaligny - 75012 Paris Tél : 01.43.46.82.39 ou Mail :

[cojest@cojest.fr](mailto:cojest@cojest.fr)

Cojest possède un extranet où chaque copropriétaire peut connaître l'état de son compte et retrouve toutes les infos nécessaires sur la copropriété. Il n'existe pas de paiement en ligne sur cet Extranet, mais il est possible de payer par virement ou par prélèvement pour ceux qui le souhaitent. (Dans les prochaines semaines, il va vous demander de remplir une fiche d'identité avec mail et adresse, vous donner les codes pour accéder à l'extranet et une autorisation à signer si vous souhaitez être prélevés ou si vous consentez à recevoir votre convocation d'AG par courrier électronique)

**IMPORTANT** : En ce qui concerne les Appels de fonds automatiques demandés par Bellman, il nous est conseillé **de ne pas les payer** pour le moment, afin de pouvoir alimenter notre nouvelle trésorerie fin juillet, en attendant les transferts de fonds de notre compte chez Bellman. Vous pouvez aisément suspendre vos prélèvements sur le site.

Il faudra bien surveiller lors du transfert de votre dossier que les nouveaux soldes et appels de fond correspondent bien à votre ancien compte.

Une visite de l'immeuble par M. Coquard, en présence des membres du CS va être organisée prochainement.

Le premier chantier de travail sera l'établissement des devis pour le DTG et les demandes d'aides de la ville de Paris.

Il est dès aujourd'hui chargé du litige auprès de Bellman, suite à leur erreur concernant les factures du collecteur d'eau.

Nous lui demanderons d'étudier le contrat **TECHEM** pour faire effectuer le relevé des compteurs d'eau (qui se fait pour le moment par tantièmes), comme le fait le bâtiment cour (environs 300€ par an pour l'ensemble des compteurs).

Enfin, nous le chargerons de prendre des mesures d'urgence pour le dégât des eaux en cours sur le toit du 267A et mandater l'entreprise Méthode Alpine pour faire poser des chapeaux de cheminée sur ces conduits.

Une AG exceptionnelle devra peut-être avoir lieu avant la fin de l'année.

## **VOICI LES RAPPORTS DE VOS CONSEILS SYNDICAUX :**

Tout au long de cette année, les deux conseils syndicaux (principal et secondaire) ont travaillé de manière collégiale et en bonne entente, en particulier pour étudier et comparer les offres de nouveaux syndicats et vous proposer le contrat de COJEST.

Nous avons ensemble vérifié si les résolutions signées en AG avaient bien été exécutées, organisé le repas des voisins et nous sommes impliqués dans le suivi des comptes, permettant de corriger les erreurs relevées.

### **En sus, pour le CS PRINCIPAL :**

- Nous avons suivi les chantiers tout au long de l'année, en nous substituant souvent au Syndic, aux abonnés absents.
  - Nous avons notamment relevé une anomalie, liée **aux travaux du collecteur d'eau**.  
=> En AG 2023, le projet nous a été présenté par le syndic selon deux propositions au choix, faites par l'entreprise Lavillaugouet (16000€ et 30000€ environs). En réalité, il s'agissait pour l'entreprise de deux phases de travaux qui se cumulaient si on choisissait la seconde. Nous avons été induits en erreur, car en votant pour la seconde proposition, nous avons en réalité accepté un devis de 46000€ et non pas 30000€. Ainsi nous n'avons pas pu faire jouer la concurrence. De plus, cette somme de 46000€ a été entièrement versée à l'entreprise, contrairement à ce qui a été voté en AG et sans que le CS ne soit consulté. En outre, les travaux effectués par Lavillaugouet ayant été simplifiés au moment de leur réalisation, il était convenu que leur facture devait être révisée à la baisse, ce qui n'a pas été fait. Le trou de la trésorerie de 16000€ est pour l'instant rempli par l'appel de fond des abris vélos - qui n'ont pas été effectués.
- ⇒ Le syndic, représenté par Amandine Guitton, reconnaît cette erreur et propose de régler ce litige à l'amiable. Cojest traitera ce dossier pour nous. Une lettre de réclamation va être envoyée dans les jours qui viennent.

### **En sus, pour le Conseil syndicat SECONDAIRE**

- Nous avons fait effectuer le nettoyage des moquettes des paliers et du parking.
- Nous avons voté une couverture sur une partie du mur mitoyen (côté parking), mais le devis était trop cher, nous n'avons pas donné suite.
- Nous avons donné l'autorisation à la signalétique du cabinet kiné, il est en place.
- Nous avons organisé des visios avec le syndic pour le suivi des actions en cours.
- Nous avons surveillé la comptabilité, signalé et fait rectifier des erreurs.
- Pour information, nous avons encore eu des fuites d'eau en dalle.

Enfin, voilà la liste des membres du Conseil syndical, qui vous représentent désormais et qui sont en copie de ce mail :

**Bâtiment rue :** Didier Uri, Eliane Montane, Cassandra Pielhoff, Marie-Hélène Picot, Bénédicte Mahé, Thierry Jouan

**Bâtiment Cour :** Catherine Roelly, Isabelle Vincent, Nadir Benabed, Bertrand Reysset, Philippe Bassetti, Michel Gangnard, Tina Thieme

Nous espérons que ce compte-rendu, en complément du procès-verbal de l'AG, vous informera au mieux sur notre copropriété. Si néanmoins, vous aviez des questions, nous sommes joignables à nos adresses mail respectives.

**LE CONSEIL SYNDICAL VOUS SOUHAITE UN BEL ETE !**