

## Note d'information du conseil syndical

### Concerne lors de l'Assemblée générale du 10/06/2010 le renouvellement du syndic Oralia Morel et la proposition de Mme H., et de Mr de G. de le remplacer par le Cabinet Ballu.

Vous trouverez ci –après un comparatif synthétique des 2 contrats

Préambule : une délégation du conseil syndical a reçu le cabinet Ballu représenté par Mrs Ballu et Goetz, afin d'approfondir son offre, et l'informer plus en détails sur la vie de la résidence. Madame Horeau assistait à l'entretien.

Lors de la réunion organisée par M Duval pour présenter le cabinet Ballu le 18/02/2010 des membres du conseil syndical étaient présents ; ils ont retenu que M Ballu reprendrait contact avec le conseil syndical afin d'harmoniser son offre en fonction des besoins de la résidence, et de leur communiquer son Kbis (carte d'identité de l'entreprise). Il n'en fut rien.

Par ailleurs, des recherches sur la situation financière de ce cabinet (cabinet 100% familial) ont été exécutées, et les résultats ne sont « pas brillant » voir pièce jointe au verso.

### Contrat Oralia Morel

#### Points nouveaux par rapport au précédent contrat

- Honoraires 2010/2011: 34 000 € contre 33 660 précédemment soit + 1.01% (pour mémoire le 1<sup>er</sup> contrat Morel en 2003 était de 33 000 €)

-Compte Séparé au nom du syndicat des copropriétaires **gratuit** au lieu de Compte Individualisé.

-Suivi des relevés de compteurs d'eau chaude **gratuit** (1907.50 € en 2009/2010)

#### Points importants à rappeler **INCLUS** au contrat

-La présence du syndic aux réunions du conseil syndical en dehors des heures ouvrables, sans limitation de nombre, la rédaction des PV est sans supplément.

-La tenue de l'assemblée **générale ordinaire** en dehors des heures ouvrables, quelle qu'en soit la durée, et quelque soit le nombre de collaborateurs présents.

-A l'exception de la convocation, du compte rendu, et des frais de poste liés à l'assemblée générale ordinaire, tous les frais de bureau, d'envois, et de photocopies, exécutés dans le cadre de la gestion courante de la résidence sont **inclus**.

-La gestion des sinistres

-Le syndic est présent dans la résidence en principe tous les 15 jours en dehors des congés soit une moyenne de 20 fois par an, le collaborateur technique passe au moins 1 fois par semaine chez le gardien, et intervient dans les 24h à la demande du conseil syndical, ou d'un copropriétaire.

- Tout problème financier rencontré par un copropriétaire pour faire face aux échéances d'appels de charges peut se négocier par l'établissement d'un échancier en accord avec le syndic.

### Contrat Ballu

-Honoraires : 30 000.00€ compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires inclus.

Par contre, **sont facturés en sus à la vacation**, tous les points importants mentionnés ci-dessus dans le contrat Oralia-Morel.

-La présence du syndic aux réunions du conseil syndical est sur demande, et en dehors des heures ouvrables, et après 20h la facturation est entre 133.00 et 185.00€ TTC de l'heure. La rédaction du compte rendu est également facturée.

- La tenue de l'assemblée ordinaire incluse pour une durée de 2 heures à 2 personnes si elle a lieu entre 18 et 20h ; ramenée à notre résidence le coût de la vacation serait de 1250.00 € (dixit M Ballu)

-Tous les frais de bureau, d'envois, et de photocopies sont facturés.

-La gestion des sinistres est facturée. Sur la base des sinistres déclarés en 2009, l'estimation minimum serait de 3 000.00€.

-Au-delà de 6 visites contractuelles dans la résidence d'une durée de 2 heures, facturation à la vacation : 88.81 €/heure.

**Cette liste n'est pas limitative, pour plus de détail, il faut se reporter au contrat Ballu joint à la convocation.**

### **Ces éléments confortent le conseil syndical dans le renouvellement du contrat du cabinet Oralia Morel pour l'exercice 2010/2011.**

A titre d'information, les Hauts le Bois, par son assemblée générale ordinaire du 26/05/2010, vient de donner mandat au cabinet Oralia Morel pour la gestion de sa résidence.

Voir au verso le courrier adressé à Mme H. par le conseil syndical le 22/04/2010

Madame H

l'Etang la Ville

le 22 Avril 2010

La réunion d'information du 18 Février 2010, organisée par M. D , présentait le Cabinet Ballu proposé pour remplacer Oralia au cas où celui-ci ne serait pas reconduit.

Après les différentes questions, un point nous paraît essentiel et qui n'a pas été abordé : situation financière du Cabinet Ballu.

Il semblerait qu'après un exercice déficitaire en 2008 (résultat comptable) et un résultat d'exploitation déficitaire en 2007 et 2008, la plus grande prudence est de mise d'autant que les capitaux propres du Cabinet ne démontraient pas une solidité financière suffisante et laisse craindre des risques de solvabilité et d'autonomie.

Nous pensons que vous serez sensible à cette question d'autant que vous avez préconisé une étude comptable d'Oralia lors de la dernière AG.

Est-il adhérent d'une Chambre Syndicale ?

Le Conseil Syndical