

Comptabilité

- accès compte société générale (mysyndic) accès online (=Bred connect), et/ou relevés PDF je vois avec mon responsable pour vous accorder un accès (au compte société générale) le 12/01/26 ??
- 4 anomalies : diagnostic DPE, mise en demeure, relance sur mise en demeure, intérêts de retard
- confirmation de la suppression de l'appel de fond DPE ? (pas de société, pas de facture, remboursement), M. De Montigny semblait ok ?
- synthèse sur ces anomalies, combien de copropriétaires concernés, total réclamé
- beaucoup de copropriétaires débiteurs (tous sont en attente des corrections avant de payer) : synthèse solde / copropriétaire, y compris Lagrange parti, Chemisseur (en attente carnet d'entretien, fait appel audit externe pour reconstituer les comptes)
- relevé BPRI pas clairs, demander les destinataires des virements, rôle du syndic autre immeuble (220 bd Pereire), autre dératiseur (Chistal Dératisation) ???
- toutes les écritures sont illisibles (sauf eau de Paris), virement remise CS..., AB.... Comment savoir la destination des fonds ? Opacité !
- conseil syndical → accès extranet → vision globale de comptabilité (je ne vois rien, pas synthèse par copropriétaire, pas synthèse par fournisseur : copronet, eau de paris, grand livre date du 4/4/2025
- mme LORACH (cabinet LOBEN) créditée le 11/01 de 400€ versés (pas vu sur BRED ni BPRI → société générale?)
- frais de relance : votre retour ok juridique, au niveau comptable « si l'argent a été prélevé par FONCIA » → bilan, prélevé ou pas ? Qu'indique le grand livre ? Qu'indiquent les relevés bancaires ?
- solde des comptes environ 12000 euros (somme BRED + BPRI) et maintenant 0 ?

Peinture Hall suite 2 dégâts des eaux :

- peinture hall (mail du 14/01/2026)
- devis date limite 17/08, nouveau devis ?
- ordre de service (que plafond selon les peintres et les murs ?)
- facture définitive ?
- problème avec assurance (ne répond pas cf. échanges avec M. CHOMBART le 4/11/2025) et un seul sinistre) : avec 2 sinistres et convention CIDR mieux remboursé
- changement assurance : relevé sinistralité + 3 devis autres assurances ?
- l'échéance groupama était au 25/01/2024, on va dépasser le 25 donc prorata temporis avec rupture de contrat, ça complique !

Travaux fibre optique : Free / SOGETREL

- quelles actions par le syndic pour remise en état goulottes et boîtier fibre en cave ? (relance free, contact orange)
- compte rendu visite du 26/11/2025 « Caves : l'éclairage d'une cave est relié à celui des parties communes. Il faut contacter le propriétaire concerné sur ce point mais risque d'une inversion des caves. Il faut d'abord identifier le propriétaire. », actions réalisées ??
- compte rendu visite du 26/11/2025 : « Réseau : relancer FREE pour réparation des installations réseau. M.VITALIS propose de changer d'opérateur d'infrastructure (orange ?) », actions réalisées par mysyndic ?
- action conseil syndical : appel Sloan LEBLANC (responsable free successeur M. GRANAT un des 3 au niveau national Free infra)

- imposer intervention autre prestataire que BCL Télécom défaillant (intervention du 11/08/2025 annulée après audit le 26/02/2025)
- intervention SOGETREL le 22/01/2026 (contact sogetrel 0749374747 le 15/01 et 0637422336) pour confirmer RDV le 22/01 et pose 3ème affiche d'intervention
- au moins remboursement ampoules en cave (2,98 euros pour 2 ampoules, avec foncia c'était ok)

Vérification auprès des prestataires :

Nous sommes redevables de 2672,80 euros auprès de COPRONET (rien n'a été payé depuis le 20/08/2025). COPRONET n'a pas connaissance de mysyndic, que font-ils ?

Reçu dernières factures non payées et synthèse des mouvements.

J'hésite même à informer COPRONET des coordonnées de mySyndic car il vont récupérer rapidement les sommes dues (ce qui est normal) mais on n'aura plus aucune marge de manœuvre en fonction de ce que l'on souhaite faire.

Un exemple d'avis très négatif sur google:

Je ne partage jamais d'avis sur Google, ni ailleurs. Mais le niveau d'incompétence et de malhonnêteté de ce cabinet est trop important pour ne pas le signaler à celles et ceux qui se mettraient en quête d'un Syndic. MySyndic est d'ailleurs plus « My », que « Syndic ». On est à la limite de l'autogestion et après avoir bien mis la pagaille entre les copropriétaires et le conseil syndical depuis 3 ans, ils décident de planter l'immeuble en rase campagne, sans réel préavis. À fuir absolument.

Visité en avril 2025

Réponse du propriétaire il y a 8 mois

Monsieur, Nous vous remercions pour cet avis, qui illustre parfaitement pourquoi nous ne souhaitons pas poursuivre la collaboration avec votre copropriété. Nous avons en effet la liberté de choisir nos clients, comme vous avez celle de choisir votre syndic. Quand une relation devient stérile, qu'aucun échange serein n'est plus possible, que le respect envers nos équipes disparaît et que le mépris finit par remplacer le dialogue, il est sain pour votre immeuble comme pour nous d'y mettre un terme. Les termes employés dans votre avis n'appellent pas de réponse de fond, d'autant que chacun pourra juger sur pièces du travail mené. Nous ne souhaitons pas entretenir de polémique inutile, par respect pour les copropriétaires qui souhaitent simplement que les choses avancent. Nous poursuivrons notre mission jusqu'au terme du mandat, en vous souhaitant de trouver, dans la suite, un fonctionnement plus apaisé. My Syndic

Contacts :

- Mme BICARD-MANDEL qui souhaitait savoir si elle payait ou pas, recommandation de supprimer les 4 anomalies (DPE + mise en demeure ...)
- Mme LORACH, (coordonnées pas connues de mysyndic, 400 € pas crédités jusqu'au 11/01/26)
- Mme EL KANANI (sa fille), faut-il payer ? Va déposer son appel de fonds dans ma boîte aux lettres pour avis, semble pouvoir s'associer si syndic indépendant
- Mme DUBIEF, sollicité car avait réclamé les frais de relance auprès de Foncia. Elle a bien récupéré les frais de relance auprès de Foncia mais 2 appels de fonds sur les anciens comptes n'ont pas été comptabilisés.
- M. CHEMISSEUR, a fait appel à un cabinet comptable indépendant pour reconstituer les comptes, recherche le carnet d'entretien (celui sur l'Extranet est quasi-vide)

=> si on devient trop insistant pour juste avoir des comptes clairs, ils vont nous virer.

Pas sûr qu'on bascule automatiquement en syndic indépendant mais plutôt nomination d'un administrateur judiciaire ?

Je ne souhaite plus m'impliquer dans le choix d'un syndic (mauvais choix) et trop seul (pour toutes les visites par exemple) pour ces décisions importantes même si j'ai tenté d'impliquer au maximum les autres copropriétaires (système de notations de chaque syndic étudié).

Stratégie :

Il me semble que grignoter des remboursements à différents niveaux est la seule option que nous ayons pour éviter un clash.

Recenser ce qui a été réglé et ce qui ne l'est pas encore et mutualiser ce qui marche auprès de ceux toujours en attente.

1/ frais de relances :

Mme DUBIEF a réussi à se faire rembourser les frais de relance par Foncia : mutualiser ce qu'elle fait pour que tout le monde obtienne gain de cause de la même manière.

2/ versements non pris en compte.

Mme LORACH (cabinet LOBEN) a finalement réussi à faire prendre en compte les 400 euros qu'elle avait versé. Pourquoi ça bloquait, qu'est qui a débloqué. Mutualiser avec elle. Problème toujours en cours pour Mme DUBIEF concernant 2 appels de fonds non pris en compte.

3/ diagnostic DPE :

M. de Montigny semblait enclin à les rembourser (après vérifier pas de société, pas facture).

Aller au bout de cette démarche.