

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du Conseil Syndical régulièrement convoqués par M. Olivier SOUBIEUX, étaient conviés à participer à la réunion qui s'est tenue le Samedi 28 juillet 2012 dans le logement de M. Nacer SOUADJI.

La réunion est ouverte à 14h00

SOMMAIRE

Liste des participants.....	1
Points abordés (ordre du jour).....	2
Relevé des décisions.....	3
Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion.....	6
Historique des actions demandées lors des précédentes réunions.....	7

Liste des participants

Intervenants	Nom - Adresse	Coordonnées	P/A/E
Conseil syndical	M. Olivier SOUBIEUX 24 République, 2e étage	tel : 09-50-38-13-99 osoubieux@gmail.com	P
Conseil syndical	M. Nacer SOUADJI 24 République, 1er étage	gsm : 06-03-80-86-25 nacer.souadji@yahoo.fr	P
Conseil syndical	M. Jean-François FROCHEN 26 République	gsm : 06-22-57-68-46 jf.frochen@gmail.com	P
Conseil syndical	M. Xavier LAVERGNE 24 République, 3e étage	tel: 09-51-01-48-86 xavier@lavergne.it	P
Cabinet REGNIER Syndic	M. Jérôme REGNIER	tel : 01-48-43-65-09 cabinet.regnier@wanadoo.fr)	E
Cabinet REGNIER Syndic	Mme SEGUELA	idem	E

P = Présent(e) ; A = Absent(e) ; E = Excusé(e)

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

Points abordés (ordre du jour)

N°	Points	A / S / R / X
1	Suivi des actions définies lors de la dernière réunion	A
2	Point suite au contrôle des comptes	A
3	Point sur le suivi des copropriétaires débiteurs de charges	A
4	Point sur le raccordement à la fibre optique de l'immeuble	A
5	Fuite d'eau / contentieux Société PRAGANA (plombier)	A
6	Panne sur réseau électrique de l'immeuble	A
7	Livret A	A
8	Préparation de l'ordre du jour de l'AG 2012	A
9	Divers	X

A = prévu et abordé ; S = Prévu et supprimé ou reporté (R) ; X = Non-prévu et abordé

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

Relevé des décisions

N°	Points
1	<p><u>Suivi des actions de la précédente réunion :</u> Le conseil syndical récapitule les suites apportées aux actions définies lors de la réunion du 14/04/2012.</p>
2	<p><u>Point suite au contrôle des dépenses de l'exercice 2011-12</u> Le conseil syndical (Xavier LAVERGNE) a vérifié chez le syndic l'ensemble des justificatifs de dépenses pour l'exercice 2011-12 (qui compte exceptionnellement 14 mois). Plusieurs remarques ont été apportées qui doivent faire l'objet de corrections. Le budget voté devrait toutefois être respecté. Plusieurs actions ont d'ores et déjà été convenues avec le syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • recalculer la date d'échéance du contrat d'assurance pour l'aligner sur la nouvelle date d'arrêté des comptes (30/06) • remettre en concurrence l'assurance de l'immeuble et demander une fiche de sinistralité pour vérifier l'augmentation de la prime • demander à SCHINDLER la copie du carnet d'entretien de l'ascenseur pour vérification du nombre et date des visites d'entretien réglementaire et dépannage • demander à AFVM de renouveler le contrat de maintenance des portes automatiques du garage pour la période 2012/2013 <p>Le conseil syndical, après vérification de son contrat, demande également à ce qu'il soit signifié à l'entreprise « LE COUP D'ECLAT » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elle ne doit pas se charger du remplacement des ampoules grillées dans les parties communes de la copropriété (non prévu au contrat) et qu'en tout état de cause la facturation afférente sera désormais rejetée par le syndic : pour mémoire, cette tâche est assumée par le conseil syndical. • Un rappel sera également fait sur le balayage hebdomadaire de la rampe d'accès véhicules au parking souterrain (tel que prévu au contrat). <p>Un rapport d'analyse plus exhaustif des comptes sera rédigé par le conseil syndical pour être annexé à l'ordre du jour de la prochaine AG.</p>
3	<p><u>Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges</u> Le conseil syndical a consulté la liste des copropriétaires débiteurs à la fin de l'exercice (30/06). Deux comptes sont débiteurs de manière importante et durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lot 107 (pavillon 28 bvd République), dette de 2 387€ : validé au mois d'avril par le conseil syndical, l'assignation devant le Tribunal d'Instance n'était toujours pas délivré au débiteur à la fin du mois de juillet 2012 de même que la facture d'honoraires de l'avocat du 1er mars n'était pas imputé sur son compte (513,40 €). <p>NB : le copropriétaire semble avoir effectué d'importants règlements dans le courant du mois de juillet sans prendre en compte les frais engagés par la copropriété pour l'ouverture de la procédure judiciaire : un point sera réalisé à la rentrée sur l'apurement de ce compte et la nécessité de poursuivre l'action en Justice.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lot 55 (3e étage droite), dette de 1 297€ : le compte était débiteur de 2 211 € fin juillet en prenant en compte l'appel du 1er trimestre 2012-13. Un commandement de payer a été délivré par huissier au mois de juillet 2012 (précédent au mois de janvier 2012) : sans réaction, le dossier sera transmis à l'avocat courant septembre.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

	<p>Il est rappelé que le recouvrement des charges impayées génère des frais inutiles à la copropriété (syndic, huissier, avocat). Dans ce cas et de manière générale, le conseil syndical rappelle qu'ils devront être intégralement imputés aux débiteurs concernés conformément aux dispositions prévues par la loi n°65-557 (article 10-1) et au protocole de recouvrement voté lors de l'AG 2011.</p>
4	<p><u>Raccordement à la fibre optique (information)</u> Olivier SOUBIEUX fait le point des démarches concernant les travaux de fibrage de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> les travaux de câblage dans les parties communes étaient prévus au début du mois d'août avant d'être reporté sine die par ORANGE et sa filiale en charge (SPIE).
5	<p><u>Fuite d'eau sur compteurs du 1er étage / contentieux Société PRAGANA (plombier)</u> Une fuite d'eau en aval des compteurs de deux appartements du 1er étage a perturbé leur alimentation pendant près d'un mois (mi-mai à mi-juin). Le plombier de la copropriété (PRAGANA) a renvoyé la responsabilité des fuites aux occupants des logements. Malgré plusieurs échanges et avertissements, le problème n'a finalement pu se résoudre qu'en missionnant un autre plombier. Le conseil syndical a manifesté son mécontentement auprès de la Société PRAGANA et demandé à dénoncer le contrat de maintenance qu'elle possède sur l'entretien de la ventilation. La Société PRAGANA, consciente de certains dysfonctionnements dans la prise en charge de ce problème a proposé un dédommagement des frais engagés par la copropriété sous la forme d'une gratuité de 6 mois sur son contrat de maintenance (soit 430 € HT).</p> <p>Le conseil syndical accepte cette proposition d'arrangement mais refuse la facturation jointe à l'envoi du cabinet REGNIER par courrier du 1er août (facture PRAGANA n°2012037) : celle-ci ne prend pas en compte la remise proposée.</p>
6	<p><u>Panne sur réseau électrique de l'immeuble</u> 2 problèmes ont été recensés sur le fonctionnement des services généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'éclairage du hall du bâtiment A ne fonctionne plus depuis le mois de juin (spots encastrés), le circuit d'éclairage du sous-sol de parking est en défaut faisant court-circuiter l'ensemble de l'installation : le conseil syndical a isolé le circuit au tableau dans l'attente. <p>Le syndic a été informé du problème. Le passage d'un électricien est programmé le 11/09/2012 pour dépannage et réparation.</p>
7	<p><u>Livret A</u> Le conseil syndical relance pour la 2e fois le syndic pour obtenir les justificatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'ouverture du compte « Livret A », de placement des fonds récoltés au titre des provisions travaux.
8	<p><u>Préparation de l'ordre du jour de l'AG 2012</u> Un RDV a été pris au cabinet REGNIER le Vendredi 21/09 à 9h00 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> validation des comptes corrigés et de la proposition du budget point sur la gestion de l'immeuble et négociation du contrat de syndic mise au point de l'ordre du jour de l'AG : toutes les demandes de résolutions sont à transmettre au syndic ou au conseil syndical avant fin septembre 2012
9	<p><u>Points divers</u> Le conseil syndical évoque en dernier lieu parmi les points divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>poteau descellé devant le 24 bvd république</u> : l'entreprise ayant effectué les travaux dans les pavillons doit être rappelé à l'ordre pour la remise en place de ce poteau, <u>adhésion de la copropriété à l'ARC</u> : le conseil syndical souhaite souscrire à cette association de soutien aux conseils syndicaux pour disposer d'un soutien logistique et de supports de

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

	<p>formation/information pour la réalisation de sa mission. Il est décidé de demander un devis et d'inscrire cette proposition à l'ordre du jour de la prochaine AG.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Un courrier du bailleur ACL PME</u> a été transmis par le syndic au conseil syndical pour avis concernant l'autorisation à donner pour l'installation de pare-vue par le locataire de l'appartement du RDC gauche (n°5) : il a toutefois été demandé de préciser le type d'installation projeté (hauteur, matériau, couleur) et le système de fixation envisagé.
--	--

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Actions demandées	Qui ?	Quand ?
2	Remettre en concurrence l'assurance de l'immeuble Lever une fiche de sinistralité pour vérifier l'augmentation de la prime Recaler la date d'échéance du contrat d'assurance pour l'aligner sur la nouvelle date d'arrêté des comptes (30/06)	Syndic	Dès que possible
2	Demander à SCHINDLER la copie du carnet d'entretien de l'ascenseur pour vérification du nombre et date des visites d'entretien réglementaire et dépannage	Syndic	Dès que possible
2	Demander à AFVM de renouveler le contrat de maintenance des portes automatiques du garage pour la période 2012/2013 <u>Attention : vérifier le taux de TVA sur ce type de contrat</u>	Syndic	Dès que possible
2	Écrire à COUP D'ECLAT pour rappel sur : <ul style="list-style-type: none"> arrêter la facturation des changements d'ampoules qui n'est pas dans son contrat, rappel sur balayage hebdomadaire de la rampe d'accès voiture. 	Syndic	Dès que possible
3	Confirmer la signification de l'assignation au copropriétaire du lot 107 et date de l'audience devant le TI de Bobigny	Syndic	RELANCE
3	<u>Transmission du dossier à l'avocat</u> pour assignation devant le Tribunal du propriétaire du <u>lot 55</u>	Syndic	<u>Octobre 12</u>
5	Rectification de la facture PRAGANA jointe à votre envoi du 1er août pour prendre en compte période de gratuité de 6 mois	Syndic	URGENT
6	Missionner électricien pour résolution des 2 pannes sur le réseau électrique : éclairage du hall et éclairage du sous-sol parking	Syndic	URGENT
7	Production du justificatif d'ouverture du Livret A au nom du SDC ET placement des provisions travaux	Syndic	2e RELANCE
8	<u>Confirmer RDV le Vendredi 21/9 à 9h00 dans les locaux du syndic avec M. REGNIER pour mise au point ordre du jour de l'AG 2012</u>	Syndic	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #8	Créé le : 10/09/2012
Ref : CR_CS_120728.odt	Date : 28/07/2012 à 14h00	Diffusé le : 11/09/2012

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	Etat
3	Communiquer la balance débiteurs au 15 avril 2012	<u>Soldé</u>
10	Confirmation de la date de contrôle des comptes de l'exercice 2011-12. Date proposée par le CS : <u>Vendredi 27 juillet 2012</u>	<u>Soldé</u>
4	Assurer l'intervention de la Sté DALSA (entretien des terrasses) : information des copropriétaires devant laisser accès à leur logement, accès à l'eau et à l'électricité, suivi de l'exécution des prestations et du rapport de visite.	<u>Soldé</u>
5	Ajourner la prestation d'inspection vidéo du réseau EU/EP dans les pavillons	<u>Soldé</u>
3	Confirmer la signification de l'assignation au copropriétaire du lot 107 et date de l'audience devant le TI de Bobigny	Non effectué
8	Justificatif de l'ouverture du Livret A pour le placement des sommes recueillies au titre des provisions pour futurs travaux	Pas de justificatifs transmis de l'ouverture et du placement des provisions travaux

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00.