

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du Conseil Syndical régulièrement convoqués par M. Olivier SOUBIEUX, membre élu, étaient conviés à participer à la réunion qui s'est tenue le Vendredi 10 septembre 2010 dans son appartement.

La réunion est ouverte à 19h00.

SOMMAIRE

Liste des participants.....	1
Points abordés (ordre du jour).....	2
Relevé des décisions.....	3
Récapitulatif des actions.....	7

Liste des participants

Intervenants	Nom - Adresse	Coordonnées	P/A/E
Conseil syndical	M. Olivier SOUBIEUX 24 République, 2e étage	gsm : 09-50-38-13-99 osoubieux@gmail.com	P
Conseil syndical	M. 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@free.fr	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 SEQUELA	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	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

Points abordés (ordre du jour)

N°	Points	A / S / R / X
1	Élection du Président du Conseil syndical	A
2	Point sur la levée des réserves des parties communes	A
3	Examen des contrats envoyés par le syndic : entretien, ascenseur, assurance	A
4	Accès parking : sécurisation, dépannage	A
5	État/usage du local poubelles	A
6	Aménagement du local vélos/poussettes	A
7	Affichage en parties communes	A
8	Étiquetage des boîtes aux lettres et de l'interphone	A
9	Entretien des végétaux en parties communes	A
10	Remplacement des ampoules	A
11	Réparation du sol ascenseur abîmé	A
12	Installation fibre optique	A
13	Boxage des emplacements de parking	A
14	Installation / aménagement des jardins privatifs et des terrasses	A
15	Éclairage nocturne du porche	X
16	Répartition des charges avec les pavillons de la copropriété	X
17	Mise à disposition du DOE de l'immeuble	X
18	Organisation d'un apéritif de bienvenue	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	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

Relevé des décisions

N°	Points
1	<p><u>Élection du Président du Conseil syndical :</u> Le conseil syndical a élu à l'unanimité M. SOUBIEUX en qualité de Président du conseil syndical</p>
2	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Le conseil syndical ajourne ce point dans l'attente des éléments à recevoir de la part du syndic. Il est néanmoins précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs réserves signalées restent toujours en attente de traitement par le constructeur • Plusieurs défauts sont apparus à notifier auprès du constructeur au titre de la garantie de parfait achèvement de l'immeuble, notamment : défaut d'étanchéité de plusieurs velux en toiture (cage d'escalier, appartement 31), éclat de béton et fissures apparues en façades (au droit du joint de dilatation par infiltration d'eau), etc. <p>Le conseil syndical suggère au syndic d'organiser une réunion sur site avec MDH et le conseil syndical concernant les opérations de levée de réserves et le recensement des vices apparus</p>
3	<p><u>Examen des contrats :</u> Le conseil syndical émet les observations suivantes concernant les contrats transmis par le syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • accord pour le contrat de la société Coup d'Éclat concernant l'entretien de propreté des parties communes et la sortie des poubelles (offre de base, options exclues) : il est toutefois demandé au syndic de négocier avec l'entreprise le ramassage (à titre commercial) des sacs et gros papiers dans la descente de garage, à réaliser lors de la sortie des containers. • accord pour le contrat de maintenance des ascenseurs avec la société SCHINDLER • concernant le contrat d'assurance de l'immeuble, il n'est pas indiqué le montant de la prime annuelle • les autres contrats nécessaires restent à communiquer au conseil syndical pour information et archivage : maintenance des portes de garage, extincteurs, désenfumage, entretien des toitures terrasses, abonnement au service de l'eau, abonnement électrique des services généraux... • le conseil syndical propose d'effectuer lui-même le relevé des compteurs d'eau divisionnaires : les modalités seront à préciser en accord avec le syndic
4	<p><u>Accès parking :</u> La sécurisation de la porte d'accès parkings côté descente de garage restent toujours à faire suite à la demande par mel du conseil syndical (juillet 2010).</p> <p>Note aux copropriétaires en cas de panne électrique pour la manœuvre des portes du parking :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la porte battante se manœuvre comme expliqué sur la notice apposée par le dépanneur sur le cadre de la porte • la manœuvre manuelle du portail sur rue nécessitent en revanche une clé de désarmement des bras sur chaque vantaux : <u>en cas d'urgence, une copie de cette clé est à disposition des résidents auprès de chaque membre du conseil syndical.</u> • À terme une clé de secours devrait également être mise à disposition dans un coffret technique à installer dans les parties communes.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

5	<p><u>État/usage du local poubelles :</u> Une grille reste à poser par le constructeur sur la ventilation haute percée dans le local poubelles.</p> <p>Note aux copropriétaires concernant l'usage du local poubelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il est demandé aux copropriétaires et leurs locataires de bien veiller à déposer leurs sacs poubelles <u>correctement fermés</u> dans les CONTAINERS GRIS du local en sous-sol en évitant toute souillure dans les parties communes, • il est précisé que les CONTAINERS BLEUS sont UNIQUEMENT destinés à recevoir les papiers, cartons, emballages plastiques et conserves : en cas de doute, merci de laisser vos déchets dans les bacs gris • concernant les emménagements, il est toléré d'évacuer les emballages de vos meubles dans la limite de capacité des containers et dans le respect de la destination de ceux-ci. • Merci de veiller à <u>ne laisser aucun déchets ou gravats en dehors des containers</u> et d'utiliser les services d'une déchetterie en cas de gros volume.
6	<p><u>Aménagement du local vélos/poussettes :</u> Compte-tenu de l'encombrement du local, le conseil syndical propose d'installer par lui-même des crochets au plafond afin de suspendre les vélos et dégager davantage de place.</p>
7	<p><u>Affichage en parties communes :</u> Le conseil syndical demande au syndic à ce que lui soit remis une copie de la clé pour l'ouverture du tableau d'affichage de la résidence.</p>
8	<p><u>Étiquetage des boîtes aux lettres et de l'interphone : URGENT !</u> Le conseil syndical souhaiterait un retour du syndic concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le paramétrage de l'interphone de la résidence afin de permettre l'affichage des noms des occupants de chaque appartement, • la commande et la pose des étiquettes au nom des résidents pour les boîtes-aux-lettres
9	<p><u>Entretien des végétaux en parties communes</u> L'entretien des plantes (arrosage et taille) reste à préciser afin d'éviter leur dépérissement rapide : il sera fait un point avec le syndic sur les besoins en la matière et les dispositions éventuellement prises / à prendre.</p>
10	<p><u>Remplacement des ampoules</u> Le remplacement des ampoules ne figure pas dans les attributions de la société de ménage. Le conseil syndical achètera un petit stock d'ampoules pour pourvoir en cas de besoin.</p> <p>Note aux copropriétaires : Les copropriétaires pourront solliciter le conseil syndical s'ils repèrent une ampoule grillée.</p>
11	<p><u>Réparation du sol ascenseur abîmé</u> La chute de la platine mal fixée à l'installation a causé un éclat du carrelage en sol de cabine : il est demandé au syndic de notifier le sinistre auprès de SCHINDLER et réclamer à celui-ci la remise en état du sol à ses frais.</p>
12	<p><u>Installation fibre optique</u> Le conseil syndical a vérifié que l'immeuble puisse être rapidement relié à la fibre optique dès lors qu'un opérateur se proposerait : il existerait ainsi des réserves pour le passage des câbles dans les parties communes et jusque dans les logements (arrivée dans le tableau électrique). Un point sera fait pour contractualiser avec les opérateurs de câblage (prestation non-payante) et soumettre dès que possible à l'AG une résolution en ce sens.</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

13	<p><u>Boxage des emplacements de parking</u></p> <p>Ce point a été abordé lors de la première Assemblée Générale (AG) de la copropriété. Celle-ci a souhaité reporter sa décision compte-tenu des réserves exprimées par le constructeur et certains copropriétaires.</p> <p>Le conseil syndical propose en conséquence, afin de trancher la faisabilité du boxage et conformément aux prescriptions du règlement de copropriété (Titre II, Article 6, Chapitre 3-B), de vérifier auprès d'un homme de l'art (géomètre, architecte, etc.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements qui pourraient être boxés sans porter atteinte à la sécurité du bâtiment (ex. ventilation du sous-sol) ; • si le boxage de certains emplacements risque de contraindre ou réduire l'accès et les dimensions de stationnement des places mitoyennes. <p>Un point sera fait avec le syndic sur ce dossier afin d'apporter les éclairages nécessaires lors de la prochaine AG.</p>
14	<p><u>Installation / aménagement dans les jardins privatifs, balcons-loggias et terrasses</u></p> <p>Note aux copropriétaires des terrasses, jardins privatifs et balcons-loggias :</p> <p>Il est rappelé que <u>pour l'installation de tout mobilier ou équipement permanent dans les jardins privatifs, balcons-loggias et terrasses (ex : cabane, stores, véranda, pergola, haies, etc.)</u>, l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale est nécessaire (voir règlement de copropriété, Titre II, Article 6, Chapitre 3-C) . Cette autorisation ne préjuge par ailleurs en rien des autorisations éventuelles à obtenir auprès de la Commune.</p> <p>Les copropriétaires intéressés par ce type d'aménagement (<u>y compris pour les jardins des pavillons</u>) sont donc inviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de manière obligatoire : <u>à notifier auprès du syndic</u> leur projet en détaillant le plan, type de matériel, couleur et dimensions prévus des installations, • de manière facultative mais conseillée : <u>à informer le conseil syndical</u> de leur projet pour qu'il puisse vérifier son inscription à l'ordre du jour de l'AG et recueillir un avis préalable.
15	<p><u>Éclairage nocturne du porche</u></p> <p>Le conseil syndical a été contacté durant l'été par un électricien pour un devis demandé par le syndic concernant l'éclairage du porche. Il avait en effet été demandé lors de l'AG de pouvoir temporiser l'éclairage du porche afin d'éviter « l'aveuglement » des appartements situés au RDC.</p> <p>Le conseil syndical reste néanmoins dans l'attente de la transmission de ce devis pour vérification de la solution retenue et accord préalable.</p>
16	<p><u>Répartition des charges avec les pavillons de la copropriété</u></p> <p>La participation des copropriétaires des pavillons aux charges de sortie des containers a été porté à l'attention du conseil syndical suite aux déclarations du syndic lors de la dernière AG.</p> <p>Il est demandé au syndic de préciser ce point sur la base des dispositions du règlement de copropriété.</p>
17	<p><u>Mise à disposition du DOE de l'immeuble</u></p> <p>Le conseil syndical souhaiterait disposer du Dossier des Ouvrages Exécutés pour en réaliser la reproduction afin de documentation et d'archivage.</p>
18	<p><u>Organisation d'un « apéritif de bienvenue »</u></p> <p>Le conseil syndical a retenu la date du 25 septembre 2010 à 11h00 pour l'organisation d'un apéritif entre les résidents : la date sera toutefois confirmée par voie d'affichage dans l'immeuble.</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical	Créé le : 12/09/2010 Maj le : 13/09/2010
Ref : CR_CS_100910.odt	Date : 10/09/2010 à 19h00	Diffusé le : 16/09/2010

Récapitulatif des actions

N°	Points	Qui	Délai
2	Le syndic doit communiquer au conseil syndical une copie du PV de réception des parties communes avec un état précis sur les suites qui ont été donné par les entreprises	Syndic	<u>immédiat</u>
2	Le syndic doit notifier au constructeur de l'immeuble les vices apparus depuis la réception dans le cadre de la garantie de parfait achèvement	Syndic	<u>immédiat</u>
2	Il est demandé au syndic d'organiser une réunion sur site avec le constructeur pour faire le point sur la levée des réserves et les vices apparus	Syndic	Dès que possible
3	Le syndic doit communiquer au conseil syndical l'ensemble des contrats souscrits et la liste de ceux encore à souscrire ainsi que le nom des entreprises consultées pour ce faire	Syndic	Dès que possible
3	Voir avec le syndic pour organiser le relevé des compteurs d'eau par le conseil syndical	Conseil syndical	Dès que possible
4	Le syndic doit procéder à la fermeture de la porte d'accès au parking (installation d'un verrou ou suppression de la poignée extérieure)	Syndic	<u>immédiat</u>
4	Voir avec le syndic pour l'installation d'une armoire à clé pour les besoins de service dans le local OM	Conseil syndical	Dès que possible
5	Réaliser des affichages pour rappeler les règles d'usage du local poubelles, du tri sélectif et de l'enlèvement des monstres	Conseil syndical	Dès que possible
7	Le syndic doit transmettre au conseil syndical une copie de la clé d'ouverture du tableau d'affichage	Syndic	Dès que possible
8	Le syndic doit faire parvenir au conseil syndical les modalités de paramétrage de l'interphone et de livraison/installations des étiquettes de boîtes-aux-lettres	Syndic	URGENT
10	Le conseil syndical achètera un petit stock d'ampoules pour les luminaires des parties communes à remettre au conseil syndical	Conseil syndical	Dès que possible
11	Le syndic doit déclarer à SCHINDLER le sinistre sur le sol de la cabine et réclamer sa remise en état aux frais de l'entreprise.	Syndic	<u>immédiat</u>
11	Le syndic doit signaler à SCHINDLER le bruit suspect de la cabine ascenseur lors de son passage au niveau 0 à -1.	Syndic	Dès que possible
15	Le syndic doit transmettre au conseil syndical, le devis demandé pour les modifications de l'éclairage du porche	Syndic	Dès que possible
17	Le syndic doit préciser au conseil syndical les modalités de mise à disposition du DOE de l'immeuble	Syndic	Dès que possible
18	Organisation d'un apéritif de bienvenue	Conseil syndical	Dès que possible

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30.