

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

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 14 avril 2012 dans le logement de M. Olivier SOUBIEUX.

La réunion est ouverte à 13h45

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 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 #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

Points abordés (ordre du jour)

N°	Points	A / S / R / X
1	Suivi des actions définies lors de la dernière réunion	A
2	Point sur le traitement des réserves en attente sur les parties communes	A
3	Point sur les problèmes de stationnement et de dépôt d'OM	A
4	Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges	A
5	Point sur la mise en place du contrat DALSA	A
6	Point sur le raccordement à la fibre optique de l'immeuble	A

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 #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

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 21/01/2012. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu.</p>
2	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Le conseil syndical a pris connaissance du courrier envoyé par MDH daté du 13 mars 2012 afin de faire le point sur la levée des réserves ouvertes depuis la réception de l'immeuble (parties communes uniquement). Le conseil syndical confirme l'exécution du plan d'action décrit par MDH et valide la levée des réserves listées dans le tableau de bord (PJ pour mémoire). Le conseil syndical confirme que de son point de vue, ce dossier peut être clos. <i>NB : Le conseil syndical rappelle néanmoins aux copropriétaires que le constructeur et ses entreprises restent redevables durant 10 ans à compter de la date de réception de l'immeuble des défauts et dommages entrant dans le périmètre de la garantie décennale (solidité de la construction ou défauts pouvant rendre l'immeuble impropre à l'habitation).</i></p>
3	<p><u>Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges</u> Le conseil syndical demandera au syndic une balance des comptes « copropriétaires » arrêtée à la fin du 4e trimestre de charges de l'exercice 2012 pour contrôle du paiement et d'éventuels retards.</p> <p>Dette du lot 107 (pavillon 28 bvd République) : Le syndic a transmis pour information et avant signification, le projet d'assignation rédigé par l'avocat de la copropriété (Me GARCON à Rosny-sous-Bois) à l'encontre du copropriétaire du lot 107. Celui-ci ne s'est toujours pas manifesté pour le paiement de ses charges malgré les tentatives de médiation et différentes relances et mises en demeure. Le conseil syndical a adressé ces remarques et validé le projet d'assignation qui devra être signifié sans tarder au copropriétaire-débiteur. Il est rappelé que celui-ci conserve en tout état de cause la capacité de stopper cette procédure en s'acquittant de son arriéré de charges augmenté des frais et honoraires financés par le syndicat des copropriétaires pour engager la procédure de recouvrement judiciaire.</p> <p>Il est rappelé que ces démarches génèrent 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>Mise en place des contrats de maintenance (bâtiment A)</u> Sans nouvelle de la mise en place du contrat d'entretien des toitures-terrasses de l'immeuble, le conseil syndical a directement pris contact avec la Société titulaire DALSA. Cette dernière a confirmé par courrier du 10 avril 2012 au syndic ses dates d'intervention : Jeudi 10 et Vendredi 11 mai. Le syndic est relancé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • communiquer l'information aux occupants des appartements du 3e étage afin de s'assurer leur coopération pour donner accès à leurs parties privatives, • assurer et vérifier les conditions d'intervention de l'entreprise : cf. pour l'accès à l'eau et électricité si nécessaire pour le nettoyage des terrasses, propreté de l'intervention, nettoyage des lieux après passage, contrôle de l'enlèvement et mise en décharge des déchets.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

5	<p><u>Point sur les problèmes d'engorgement des réseaux EU/EV dans les pavillons</u> Le syndic a transmis un 2nd devis pour l'inspection vidéo du réseau des pavillons.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le premier de la Sté SANITRA pour un montant de 1 300 € HT. • Le second de la Sté TECHMO-HYGIENE d'un montant de 1 065 € HT. <p>En l'état et compte-tenu de l'absence de nouveau désordre qui semble indiquer que le problème de dégorgement dans le sous-sol du pavillon n°20 (lot 103) était ponctuel, le conseil syndical propose d'ajourner la réalisation de cette prestation.</p>
6	<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"> • le syndic a communiqué copie de la convention signée et retournée à ORANGE : le conseil syndical a pu prendre connaissance de ces différentes clauses, • il a lui même reçu le 7 février dernier le prestataire mandaté par ORANGE (Sté SPIE) afin de réaliser une visite de l'immeuble en vue de l'établissement du rapport d'étude sur la faisabilité de l'adduction de la fibre depuis la rue jusqu'au palier d'étage et aux logements, • le rapport de cette étude a été transmise par SPIE le 23/02/2012 au cabinet REGNIER avec une demande d'autorisation de percement des murs porteurs (travaux effectués sous la responsabilité de l'entreprise pour s'assurer des conséquences sur la solidité de l'ouvrage), • l'accord a été retourné par le conseil syndical au syndic par mel le 20/03/2012 assorti des conditions concernant la réalisation de ces travaux : 1/ aucun parcours de câbles apparents dans l'immeuble et les paliers d'étage, 2/ production préalable des attestations d'assurance de l'entreprise titulaire, 3/ réalisation d'un état des lieux contradictoires avant et après travaux, • cet accord et ses conditions suspensives, ont été signifiés à ORANGE par LRAR du syndic en date du 02/04/2012. <p>Le conseil syndical attire toutefois l'attention du syndic sur la nécessité de signifier cet accord directement auprès de l'interlocuteur chez SPIE en charge de la réalisation des travaux pour le compte d'ORANGE.</p> <p>Par ailleurs, l'opérateur a indiqué que le fibrage des 6 pavillons ne pourra pas être réalisé lors de cette première phase. L'obstacle avancé serait d'ordre technique puisque la fibre arrive boulevard Michelet et qu'il n'existe en l'état aucun passage de câble jusqu'aux pavillons. Il a néanmoins été demandé de rappeler que les pavillons faisaient partie intégrante de la copropriété et que l'étude de leur raccordement devrait se réaliser concomitamment ou à tout le moins dans les meilleurs délais après celui de l'immeuble.</p>
7	<p><u>Problème sur les accès à la résidence (24 République / 117 Michelet)</u> Le conseil syndical valide :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'achat et l'installation d'un panneau « interdiction d'arrêt et de stationnement » sur le portail d'entrée du parking boulevard Michelet ; • l'achat et la pose d'un panneau « interdiction de stationner » dans le parking souterrain ; <p>En revanche, le conseil syndical décide l'abandon de la pose d'un panneau à l'entrée bvd de la République alors que la municipalité a récemment réalisé la pose de poteaux anti-chevauchement qui semble avoir réglé le problème de stationnement « sauvage » à cet emplacement. Une plaquette déjà commandée, sera également apposée bvd Michelet sur le poteau droit pour signaler la localisation de l'entrée principale de la résidence (bvd de la République).</p>
8	<p><u>Courrier à la Mairie</u> Le conseil syndical avait saisi par écrit la Mairie de différentes nuisances à l'abord de la résidence. Une réponse en date du 29 mars 2012 a été adressée au conseil syndical :</p> <ul style="list-style-type: none"> • stationnement gênant sur le trottoir au 24 bvd de la République : l'installation de poteau

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

	<p>anti-chevauchement a été réalisé par la Mairie et semble proposer une vraie amélioration du problème,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dépôt d'ordures sauvage au pied de la colonne de récolte du verre : la Mairie indique que ses équipes chargées de l'enlèvement des ordures et du nettoyage de la voirie assure 3 passages hebdomadaires. Elle rappelle également à davantage de civilité de la part des riverains dans l'usage des containers mis à leur disposition, • la pose de miroir de contrôle à la sortie du parking, évoqué dans notre courrier pour sécuriser les manœuvres de sortie des véhicules, n'est pas autorisée par la réglementation pour ce s d'espèce.
9	<p><u>Livret A</u> Le conseil syndical relance 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.
10	<p><u>Préparation du contrôle des comptes de l'exercice 2011-12</u> L'exercice 2011-12 se termine au 30/06/2012. Le conseil syndical propose donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de réaliser le contrôle des comptes le Vendredi 27 juillet matin dans les locaux du syndic • <u>de fixer la prochaine réunion du conseil syndical le Samedi 28 juillet qui permettra notamment de préparer la prochaine Assemblée Générale : merci aux copropriétaires de faire remonter leurs demandes concernant les points qu'ils souhaiteraient voir inscrits à l'ordre du jour.</u>
11	<p><u>Points divers</u> Le conseil syndical évoque en dernier lieu parmi les points divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le remplacement du détecteur de présence dans le local OM : l'intervention a été différée alors qu'il semble fonctionner à nouveau. Un nouvel appareil sera racheté par précaution, • le conseil syndical a transmis par téléphone à VEOLIA suite à la demande du syndic, le relevé de l'index du compteur général de l'immeuble au 09.04/2012 (4 463). La prochaine facture devra par conséquent être établie sur une base réelle (et non sur une consommation estimée). • le renouvellement du stock des ampoules : Olivier SOUBIEUX se chargera de la commande et présentera une facture au syndic pour remboursement, • Le conseil syndical organisera comme l'an dernier, un pot convivial et festif à l'occasion de la fête des voisins fixée cette année le vendredi 1er juin. Le conseil se charge d'organiser la logistique (table, chaises, banderoles, boissons), chacun des participants pouvant amener victuailles et spécialités pour agrémenter le buffet !

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Actions demandées	Qui ?	Quand ?
3	Communiquer la balance débiteurs au 15 avril 2012	<u>Syndic</u>	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	<u>Syndic</u>	Dès que possible
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>Syndic</u>	Dès que possible Rappel visiste DALSA : 10-11 mai
5	Ajourner la prestation d'inspection vidéo du réseau EU/EP dans les pavillons	<u>Syndic</u>	Pour mémoire
9	Production du justificatif d'ouverture du Livret A au nom du SDC ET placement des provisions travaux	<u>Syndic</u>	RELANCE
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>Syndic</u>	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #7	Créé le : 18/04/2012
Ref : CR_CS_120414.odt	Date : 14/04/2012 à 13h30	Diffusé le : 29/04/2012

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	Etat
2	Suivi des engagements de MDH pour la levée des réserves	<u>Soldé</u>
3	Transmission du dossier des débiteurs (lot 55 et 107) à l'avocat	<u>Soldé</u> fait pour le lot 107, le lot 55 ayant apuré en partie son arriéré
3	Copie de la balance des copropriétaires débiteurs au 31/01/12	<u>Soldé</u>
4	Copie des deux contrats DALSA (toitures-terrasses) signés	<u>Soldé</u>
4	Relance de DALSA pour date de visite d'entretien des toitures-terrasses	<u>Soldé</u>
5	Prendre une date avec LE COUP D'ECLAT pour nettoyage semestriel du parking	<u>Soldé</u>
6	Mise en concurrence devis SANITRA pour le passage caméra dans le réseau EU/EV des pavillons	<u>Soldé</u>
7	Copie de la convention ORANGE pour le fibrage de l'immeuble	<u>Soldé</u>
8	Justificatif de l'ouverture du Livret A pour le placement des sommes recueillies au titre des provisions pour futurs travaux	<u>Pas de justificatifs transmis de l'ouverture et du placement des provisions travaux</u>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h15.