

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du Conseil Syndical régulièrement convoqués par M. Olivier SOUBIEUX, Président du Conseil syndical, étaient conviés à participer à la réunion qui s'est tenue le Samedi 11 décembre 2010 dans l'appartement de M. Xavier LAVERGNE.

La réunion est ouverte à 9h45.

SOMMAIRE

Liste des participants.....	1
Points abordés (ordre du jour).....	2
Relevé des décisions.....	3
Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion.....	4
Historique des actions demandées lors des précédentes réunions.....	5

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 #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

Points abordés (ordre du jour)

N°	Points	A / S / R / X
1	Suivi des actions définies lors de la dernière réunion	A
2	Information sur les courriers reçus	A
3	Examen des suites à donner à la réunion de levée des réserves du 10/12	A
4	Examen des contrats envoyés par le syndic	A
5	Examen du devis pour modification de l'éclairage du porche	A
6	Points divers sur la propreté de l'immeuble (poubelles, encombrants, ménage)	A
7	Organisation d'une session de contrôle des dépenses/comptes	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 #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

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 10/09/2010. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu.</p>
2	<p><u>Informations sur courrier reçu :</u> Le conseil syndical a été destinataire en copie d'un courrier du copropriétaire de l'appartement 302 concernant les défauts d'isolation acoustique de son logement. Une réponse du constructeur est attendu sur les suites à donner.</p>
3	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Les opérations de réception et de levée des réserves des parties communes se poursuivent durant la période de garantie de parfait achèvement. Deux réunions ont été organisées en présence du constructeur (MDH), du syndic (REGNIER) et du conseil syndical :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le 12/10/2010 : actualisation de la réception des parties communes du 30/04/2010, • Le 10/12/2010 : visite de contrôle de l'avancement des levées de réserves. <p>Un courrier récapitulatif des réserves résiduelles ou des vices apparus a été adressé par le syndic au constructeur à l'issue de chacune de ses réunions.</p> <p>Bien que plusieurs réserves aient pu être traitées ou devraient pouvoir l'être sans difficulté, certains problèmes d'infiltrations d'eau persistent ou sont apparus dont il est difficile de préciser les causes, les risques et la nature des solutions techniques permettant de les résoudre. Le conseil syndical décide en conséquence afin de l'assister dans les opérations de levée des réserves avec le constructeur, de recourir à l'expertise d'un homme de l'art. Une consultation sera organisée afin de définir la mission à confier à cet intervenant et le budget nécessaire pour ce faire. Le syndic sera également consulté pour avis et engagement de la dépense nécessaire.</p>
4	<p><u>Mise en place des contrats de maintenance / entretien des parties communes :</u> Le conseil syndical rappelle les contrats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • assurance de l'immeuble : AREAS NB : le conseil syndical n'a pas reçu l'ensemble du contrat, notamment ses conditions tarifaires • ménage des parties communes / sortie des containers OM : Sté COUP D'ECLAT • ascenseurs : Sté SCHINDLER • relevé des compteurs d'eau : conseil syndical <p>Le conseil syndical donne son avis sur les contrats proposés par le syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • proposition sur l'entretien du disconnecteur (SADE) : après vérification et sous réserve de précisions ultérieures, la pose de cet équipement (et donc son entretien) ne ressort pas d'une prescription de la réglementation pour le cas d'espèce de notre immeuble. Concernant, un réseau d'eau à usage uniquement sanitaire, un clapet anti-retour est suffisant. Le conseil syndical propose donc de ne pas donner suite à la proposition de la SADE. • maintenance des portes d'accès au parking (SEMI) : comme vu lors de la réunion du 10/12 avec le syndic et le constructeur, le conseil syndical demande à consulter l'entreprise installatrice afin d'éviter un refus ou une annulation de la garantie de bon fonctionnement dont elle reste redevable.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

	<ul style="list-style-type: none"> • entretien VMC (SEMI) : idem précédent • désenfumage : accord sur la proposition SEMI <p>Le conseil syndical demande au syndic d'obtenir des propositions de contrat concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'entretien des extincteurs (impératif en cas de sinistre incendie) • l'entretien des blocs-secours (impératif en cas de sinistre incendie) • l'entretien de la pompe de relevage en sous-sol • l'entretien des toitures terrasses (impératif pour conserver le bénéfice de la garantie décennale selon lecture et prescriptions des règles de l'art)
5	<p><u>Examen du devis de modification de l'éclairage du porche</u></p> <p>Suite à la demande formulée en AG, le syndic a fait parvenir au conseil syndical un devis pour installation de détecteurs de présence afin de commander l'éclairage sous le porche d'entrée. Compte-tenu du coût de cette intervention (555 €) et des doutes concernant la suppression totale d'un éclairage nocturne dont la vocation doit rester dissuasive, le conseil syndical propose de ne pas donner suite à cette proposition.</p> <p>Le conseil syndical se chargera en revanche de déposer quelques tubes pour diminuer la puissance de l'éclairage. Les habitants des appartements concernés sont invités à se signaler si cette mesure ne suffit pas à régler les nuisances.</p>
6	<p><u>Propreté et usage du local OM</u></p> <p>Rappel suite aux problèmes rencontrés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le local poubelles n'est pas destiné au stockage des encombrants. • Les sacs poubelles ne doivent pas être stockés sur les paliers des logements. <p>Rappel d'usage concernant les poubelles et leur évacuation :</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 <u>à ne laisser aucun déchets ou gravats en dehors des containers</u> et d'utiliser les services d'une déchetterie en cas de gros volume.
7	<p><u>Organisation d'une session de contrôle des comptes</u></p> <p>Le conseil syndical demande au syndic de lui indiquer ses disponibilités pour l'organisation d'une session de contrôle des comptes de la copropriété.</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Points	Qui	Délai
3	Transmission par LRAR au constructeur de la liste des réserves actualisées suite à la réunion du 10/12/2010.	<u>Syndic</u>	Immédiat
3	Consultation d'un bureau d'études / maître d'œuvre pour assister le conseil syndical dans les opérations de réception et levée des réserves en parties communes	Conseil syndical	Dès que possible
4	Transmission des contrats : <ul style="list-style-type: none"> • conditions tarifaires du contrat d'assurance de l'immeuble • contrat d'abonnement à l'eau • contrat d'abonnement électricité des services généraux et de l'ascenseur 	<u>Syndic</u>	Immédiat
4	Demande de proposition pour l'entretien et la maintenance de : <ul style="list-style-type: none"> • blocs d'éclairage de secours • extincteurs • pompe de relevage • toiture-terrasses 	<u>Syndic</u>	Immédiat
7	Proposition d'une date pour un contrôle des comptes : mise à disposition d'une copie du grand livre, des factures reçues et d'une balance comptable	Syndic	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	État
1	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	<u>Soldé</u> Organisation d'une réunion de levée des réserves, le 12/10/2010 à l'immeuble en présence du constructeur, du syndic et du conseil syndical → courrier du syndic à MDH pour signification des réserves à traiter.
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	
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	
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	<u>Soldé</u> Transmission par le syndic le 29/10/2010, des contrats d'entretien VMC, portes garages, désenfumage, ensemble de disconnexion.
3	Voir avec le syndic pour organiser le relevé des compteurs d'eau par le conseil syndical	<u>Soldé</u> Relevé des compteurs d'eau réalisé par le conseil syndical et transmis au syndic le 27/10/2010
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)	<u>Soldé</u> Traité par MDH dans le cadre du traitement des réserves
4	Voir avec le syndic pour l'installation d'une armoire à clé pour les besoins de service dans le local OM	<u>Abandonné</u> Un jeu des clés a été distribué à chaque conseiller syndical et reste à disposition auprès d'eux en cas de besoin
5	Réaliser des affichages pour rappeler les règles d'usage du local poubelles, du tri sélectif et de l'enlèvement des monstres	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical
7	Le syndic doit transmettre au conseil syndical une copie de la clé d'ouverture du tableau d'affichage	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical
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	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical
10	Le conseil syndical achètera un petit stock d'ampoules pour les luminaires des parties communes à remettre au conseil syndical	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical, stock disponible auprès de M. SOUBIEUX

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #2	Créé le : 27/12/2010
Ref : CR_CS_101211.odt	Date : 11/12/2010 à 9h30	Diffusé le : 28/12/2010

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.	<u>Soldé</u> Traité par le syndic, courrier du 12/10/2010. Travaux réalisés par l'entreprise du lot carrelage.
11	Le syndic doit signaler à SCHINDLER le bruit suspect de la cabine ascenseur lors de son passage au niveau 0 à -1.	<u>À confirmer</u> Traité par le syndic, courrier du 12/10/2010 mais pas de confirmation de l'intervention de l'ascensoriste
15	Le syndic doit transmettre au conseil syndical, le devis demandé pour les modifications de l'éclairage du porche	<u>Soldé</u> Traité par le syndic, courrier du 29/10/2010.
17	Le syndic doit préciser au conseil syndical les modalités de mise à disposition du DOE de l'immeuble	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical
18	Organisation d'un apéritif de bienvenue	<u>Soldé</u> Traité par le conseil syndical

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.