

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

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 21 janvier 2012 dans le logement de M. J-F FROCHEN.

La réunion est ouverte à 13h10

SOMMAIRE

Liste des participants.....	1
Points abordés (ordre du jour).....	2
Relevé des décisions.....	3
Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion.....	5
Historique des actions demandées lors des précédentes réunions.....	6

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 #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

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 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 #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

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 05/11/2011. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu.</p>
2	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Après les actions et relances appuyées du conseil syndical auprès du syndic, MDH a formalisé par courrier du 27 décembre 2011 l'ensemble des points de réserve en suspens et présentés les engagements pris avec les entreprises concernées pour assurer leur levée avant la fin du mois de janvier 2012. Le tableau de bord rédigé par le conseil syndical est joint en annexe du présent compte-rendu. Il reprend le détail exhaustif pour chaque point consigné dans le PV de réception de l'immeuble, les réponses apportées ainsi que les actions réalisées ou attendues. Le conseil syndical demande au syndic de suivre les engagements pris par MDH pour permettre une levée rapide des réserves restantes.</p>
3	<p><u>Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges</u> Deux comptes de copropriétaires sont toujours débiteurs de manière importante dans les livres de la copropriété, celui du lot n°55 (appartement) et celui du lot n°107 (pavillon). La tentative de médiation amiable réalisée par le conseil syndical auprès du propriétaire du lot n°107 est restée sans suite, de même que les engagements de régularisation pris en AG par le propriétaire du lot n°55. Le syndic, avec l'accord du conseil syndical, a par conséquent engagé le recouvrement judiciaire des charges : un commandement de payer a été délivré par huissier au mois de janvier. Le dossier sera transmis en février à l'avocat pour délivrer une assignation pour saisine du Tribunal d'Instance. Il est rappelé que ces démarches génèrent des frais (syndic, huissier, avocat). Le conseil syndical demande à ce qu'ils soient intégralement imputés aux débiteurs concernés conformément aux dispositions prévues par la loi n°65-557 (article 10-1).</p>
4	<p><u>Mise en place des contrats de maintenance (bâtiment A)</u> Le conseil syndical n'a pas de retour concernant l'intervention de maintenance et nettoyage des toitures-terrasses par la Société DALSA. Le syndic est relancé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • communiquer la copie signée et la date de retour des contrats à DALSA • obtenir une date d'exécution de la visite annuelle d'entretien
5	<p><u>Nettoyage du parking en sous-sol</u> Le conseil syndical rappelle au syndic (demande de la réunion du 05/11/2011) d'organiser avec LE COUP D'ECLAT le nettoyage semestriel des sols du parking souterrain (prestation au contrat). Un affichage devra être réalisé dans l'immeuble pour prévenir les occupants de la date retenue et afin de les inviter à déplacer leur véhicule.</p>
6	<p><u>Point sur les problèmes d'engorgement des réseaux EU/EV dans les pavillons</u> Le conseil syndical demande à nouveau au syndic (demande de la réunion du 05/11/2011) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 ou 2 devis complémentaires à celui de la Sté SANITRA pour le passage caméra dans les réseaux d'EU/EV des pavillons.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

7	<p><u>Raccordement à la fibre optique (information)</u> Suite aux décisions de la dernière AG, le syndic a retourné la convention de fibrage de l'immeuble à l'opérateur ORANGE. Le conseil syndical aurait souhaité relire et valider la convention avant envoi pour s'assurer des dispositions prises par l'opérateur concernant la réalisation des travaux. Le conseil syndical demande au syndic une copie de la convention envoyée à ORANGE. Par ailleurs, les autres opérateurs (FREE, SFR) seront relancés par le conseil syndical.</p>
8	<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 de 2 panneaux à apposer sur l'accès piéton boulevard de la République et l'accès voiture boulevard Michelet afin de dissuader le stationnement sauvage et/ou gênant pour l'entrée/sortie des résidents ; • l'achat d'un ou 2 panneaux légers « interdiction de stationner » à poser dans le parking en sous-sol suite au problème de véhicules stationner hors emplacement • l'achat d'un panneau signalétique à apposer sur le pilier du portail au 117 boulevard Michelet pour informer que l'accès principal de la résidence se trouve au 24 République (problème récurrent pour les livreurs) <p>Le conseil syndical se charge de la commande et de l'installation de ces panneaux.</p>
9	<p><u>Points divers</u> Le conseil syndical évoque en dernier lieu parmi les points divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le conseil syndical a commandé le détecteur de présence pour réparation de l'éclairage du local OM qui ne s'éteint plus : le remplacement sera réalisé ses prochaines semaines, • le conseil syndical écrira à la Mairie pour lui signaler les nuisances liées au développement d'un dépôt sauvage d'ordures au pied du container de récolte du verre et afin de demander une action dissuasive de contrôle des stationnements gênants devant le 24 République.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Actions demandées	Qui ?	Quand ?
2	Suivi des engagements de MDH pour la levée des réserves <i>NB : demander à MDH pour information les relevés d'humidité effectués dans les murs du passage sous porche</i>	<u>Syndic</u>	Début février
3	Transmission du dossier des débiteurs (lot 55 et 107) à l'avocat <i>NB : demander à l'avocat de transmettre son projet d'assignation pour validation par le conseil syndical</i>	<u>Syndic</u>	Mi-février
3	Copie de la balance des copropriétaires débiteurs au 31/01/12	<u>Syndic</u>	Début février
4	Copie des deux contrats DALSA (toitures-terrasses) signés	<u>Syndic</u>	Dès que possible
4	Relance de DALSA pour date de visite d'entretien des toitures-terrasses	<u>Syndic</u>	Dès que possible
5	Prendre une date avec LE COUP D'ECLAT pour nettoyage semestriel du parking <i>NB : assurer l'information préalable par voie d'affichage dans la résidence</i>	<u>Syndic</u>	Dès que possible
6	Mise en concurrence devis SANITRA pour le passage caméra dans le réseau EU/EV des pavillons	<u>Syndic</u>	Dès que possible
7	Copie de la convention ORANGE pour le fibrage de l'immeuble	<u>Syndic</u>	Dès que possible
8	Justificatif de l'ouverture du Livret A pour le placement des sommes recueillies au titre des provisions pour futurs travaux	<u>Syndic</u>	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #6	Créé le : 28/01/2012
Ref : CR_CS_120121.odt	Date : 21/01/2012 à 13h00	Diffusé le : 28/01/2012

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	Etat
2	Confirmer que MDH à régulariser son compte comme suite aux demandes du rapport de contrôle des comptes du 04/07/2011(vu avec Mme SEGUELA) : <ul style="list-style-type: none"> 81,73€ pour dépannage France Telecom le 06/05/2010 23,78€ pour approvisionnement en eau suite à rupture canalisation en parties communes 	Soldé <i>Régularisation confirmée par mel de M. REGNIER du 4/11 : « Le compte de MDH a été régularisé début septembre »</i>
3	Demande de réponse écrite de MDH sur le tableau de bord de levée des réserves (cf. annexe)	Soldé Réponse écrite de MDH du 27/12/2011 (M. De Lanty)
3	Organisation d'une réunion de réception définitive des travaux de levée des réserves (avant fin 2011) en présence de MDH et du CS	Ajourné en attente de la fin des travaux de reprises planifiés avec MDH
4	Proposition d'un protocole d'accord pour la dette du lot 55	Sans objet Engagements du débiteur sans suite
4	Application du protocole de recouvrement des charges votés en AG pour la dette du lot 107	Soldé
5	Modification du registre des PV de l'AG pour corriger l'erreur sur le décompte du vote de la résolution n°16 (AG du 29/09/2011)	Soldé Une décision rectificative sera portée à l'OJ de l'AG 2012
6	Communiquer au conseil syndical la date de visite de PRAGANA (VMC) prévue au mois de novembre	Soldé
6	Fixer la date d'intervention de DALSA pour l'entretien des toitures-terrasses. Vérifier que les deux contrats DALSA ont été signés et retournés (terrasses accessibles ET inaccessibles).	Sans suite le conseil syndical n'a pas la copie du 2e contrat DALSA signé et retourné
9	Mise en concurrence du devis SANITRA pour le passage caméra dans les réseaux EU/EP des pavillons	Sans suite
12	Achat et installation des panneaux d'interdiction de stationnement pour les entrées parking et piéton	En cours Conseil syndical
13	Note de service concernant le stationnement « sauvage » dans le parking	Soldé
13	Achat et installation des panneaux d'interdiction de stationnement à l'intérieur du parking	En cours Conseil syndical

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h00.