

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

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 5 novembre 2011 dans son appartement.

La réunion est ouverte à 10h30

SOMMAIRE

Liste des participants.....	1
Points abordés (ordre du jour).....	2
Relevé des décisions.....	3
Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion.....	7
Historique des actions demandées lors des précédentes réunions.....	8

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 #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

Points abordés (ordre du jour)

N°	Points	A / S / R / X
1	Élection du Président du Conseil Syndical	A
2	Suivi des actions définies lors de la dernière réunion	A
3	Point sur le traitement des réserves en attente sur les parties communes	A
4	Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges au 30/10/2011	A
5	Point sur la mise en place des contrats de maintenance	A
6	Point sur le raccordement à la fibre optique de l'immeuble	A
7	Point sur le problème d'engorgement des réseaux EU/EP dans les pavillons	A
8	Entretien des espaces verts	X
9	Nouveaux arrivants dans la résidence	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 #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

Relevé des décisions

N°	Points
1	<p><u>Élection du Président du Conseil syndical et du secrétaire :</u> Le conseil syndical a élu à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • M. Olivier SOUBIEUX en qualité de Président du conseil syndical, • M. Xavier LAVERGNE en qualité de Secrétaire
2	<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 21/05/2010. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu.</p>
3	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Le conseil syndical fait le point de l'avancement du plan d'actions soumis par le constructeur (MDH) dans son courrier en date du 16 mai 2011 concernant la levée des réserves sur les parties communes qui lui ont été signalées à différentes reprises depuis la livraison de la résidence. Le tableau de bord en annexe récapitule pour chaque point : l'historique des actions et des expertises, les engagements pris par MDH et la situation à fin octobre 2011.</p> <p>Le conseil syndical s'étonne toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'au terme de l'échéance fixée par MDH, certains points n'ait donné lieu à aucune intervention, • que plusieurs interventions réalisées ne correspondent pas aux engagements pris par MDH, ou de manière partielle seulement. <p>Le conseil syndical regrette dès lors qu'aucune information ne lui ait été communiqué ni par MDH, ni par le syndic pour recalculer en conséquence de nouveaux délais ET s'assurer de sa consultation quant aux solutions à mettre en œuvre, par exemple concernant la pose d'un bardage bois sur les murs du porche alors qu'il avait été convenu, sur les conseils de l'expert et compte-tenu de la problématique de remontée d'humidité par capillarité sur ces ouvrages, de la pose d'un revêtement à la chaux.</p> <p>Afin d'éviter à se voir mis devant le fait accompli dans le futur, le conseil syndical demande en conséquence AU SYNDIC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que tout changement dans le plan d'actions puissent faire l'objet d'une validation préalable, • qu'une réponse écrite soit demandée à MDH précisant les nouveaux délais et les actions de reprise nécessaires pour chaque point en suspens (absence de travaux ou travaux partiellement réalisés) du tableau de bord en annexe, • qu'une réunion sur site en présence de MDH et du syndic soit programmée pour fournir une date butoir afin de constater la levée effective et définitive de l'ensemble des réserves. <p>Le conseil syndical rappelle enfin que la livraison de la résidence est intervenue au mois de mai 2010 et qu'il ne semble donc pas abusif de demander aux différents intervenants (entreprises, constructeur, syndic) de réaliser toutes les diligences pour parvenir à solder d'ici fin 2011 le dossier de la réception de l'immeuble.</p>
4	<p><u>Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges au 30/10/2011</u> Le syndic a communiqué au conseil syndical l'état des paiements des copropriétaires après régularisation des charges pour l'année 2010-11 et avant appel du 2e trimestre de l'exercice 2011-12. Deux comptes enregistrent un retard récurrent et parvenu à un niveau d'alerte :</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 55 : débit de 1 420 €, le syndic a enregistré un seul versement de 1 000 € fin septembre 2011. Le copropriétaire qui s'était engagé devant l'AG du 29/09/2011 à prendre ses dispositions dès le mois d'octobre pour régulariser son compte, a finalement proposé au syndic un règlement en deux versements aux mois de décembre 2011 et février 2012. Cette proposition ne correspond pas aux déclarations faites lors de l'AG alors qu'un précédent engagement de règlement n'avait pas été tenu en juillet 2011 par le copropriétaire. Le conseil syndical recommande à ce que cet engagement puissent faire l'objet d'un protocole d'accord écrit entre les parties, à peine d'engager la procédure de recouvrement forcé (commandement de payer par un huissier) au terme d'un délai d'un mois. • Lot 107 : débit de 738 €, le syndic n'a enregistré aucun versement du copropriétaire et celui-ci ne semble répondre à aucune de ses tentatives de relances, ni à sa mise en demeure. Le conseil syndical tentera de contacter le copropriétaire mais dans son silence, recommande l'engagement rapide de la procédure de recouvrement forcé.
5	<p><u>Problème signalé par M. FARRE dans la rédaction du PV d'AG (résolution n°16)</u></p> <p>Le conseil syndical a reçu un courrier de M. FARRE pour lui signaler une erreur dans le décompte de son abstention lors du vote de cette résolution.</p> <p>Bien que cette modification soit sans conséquence sur le sens de la décision de l'AG, le point a toutefois été signalé au syndic pour modification du registre des PV de l'AG.</p> <p>Afin d'éviter les frais d'un courrier de notification à tous les copropriétaires, il est proposé de porter une résolution à l'ordre du jour de la prochaine AG pour entériner cette correction.</p>
6	<p><u>Mise en place des contrats de maintenance (bâtiment A)</u></p> <p>Un point a été demandé au syndic sur l'exécution des visites d'entretien périodiques des équipements prévus dans les contrats d'entretien/maintenance mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • système de désenfumage : réalisée le 29/07/2011 • vérification des extincteurs et blocs d'éclairage de secours : réalisée en juin / juillet • entretien du système de VMC : visites planifiées en novembre et mai • entretien des toitures-terrasses : en attente confirmation de l'entreprise <p>Concernant ces contrats, il est demandé au syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de veiller à informer préalablement le conseil syndical des dates de passages des entreprises : en particulier pour l'accès aux toitures-terrasses accessibles et inaccessibles, il est nécessaire que les occupants des appartements du 3e étage puissent prendre leur disposition pour ouvrir leur appartement, • de réclamer aux entreprises un bon de passage détaillant l'heure d'arrivée, de départ et les tâches effectués, afin d'attester la réalité et le contenu des visites d'entretien, • de réclamer à SCHINDLER un accès au carnet d'entretien de l'ascenseur ou de lui en réclamer un double afin de vérifier l'exécution des visites périodiques obligatoires, • idem pour AFVM concernant les portes d'accès au parking.
7	<p><u>Panne intermittente de l'ascenseur</u></p> <p>L'ascenseur rencontre une panne intermittente que le syndic devra signaler à SCHINDLER : blocage de la cabine au sous-sol avec la porte ouverte, l'appel de la cabine est inopérant aux étages et il convient alors de descendre au sous-sol, entrer dans la cabinet et appuyer sur un étage pour faire repartir l'ascenseur.</p>
8	<p><u>Nettoyage du parking en sous-sol</u></p> <p>Le conseil syndical demande au syndic d'organiser avec LE COUP D'ECLAT le nettoyage semestriel des sols du parking souterrain (prestation au contrat).</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

	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.
9	<p><u>Point sur les problèmes d'engorgement des réseaux EU/EV dans les pavillons</u></p> <p>Compte-tenu des problèmes rencontrés l'hiver dernier et afin de prévenir leur réapparition, l'AG a autorisé l'engagement d'une étude caméra pour vérifier l'état des réseaux d'évacuation des eaux usées des pavillons et vérifier l'existence de problèmes à l'origine d'engorgements. Il n'est toutefois pas à exclure que les causes de ce problème soit ponctuel (les travaux de rénovation lourde en cours sur les pavillons pouvant en être la cause).</p> <p>Quoiqu'il en soit, le conseil syndical propose de mettre ce problème sous surveillance et de vérifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au préalable, avec l'aide de MDH, les plans de raccordement des EU/EP des pavillons : reconstituer leur cheminement et s'assurer de leur point de raccordement avec le réseau général de l'immeuble, • le coût de la prestation de passage caméra en demandant 1 ou 2 devis complémentaires pour s'assurer du meilleur rapport qualité/prix si cette prestation doit être engagée rapidement. <p>Un contact sera pris avec MDH sur ce point et pourra être évoqué de visu à l'occasion de la réunion demandée pour vérifier la levée des réserves sur la résidence.</p>
10	<p><u>Raccordement à la fibre optique (information)</u></p> <p>Suite aux décisions de la dernière AG, le conseil syndical a pris contact avec les opérateurs de fibre afin de connaître les modalités et délais pour le raccordement de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FREE : l'opérateur a récemment informé certains de ces clients noisséens de l'annulation de leurs conventions de raccordement. Un contact téléphonique avec l'opératrice de la société FREE INFRASTRUCTURES précise effectivement que le déploiement n'est plus systématique et que chaque demande fait désormais l'objet d'une étude de rentabilité. Un dossier a donc été envoyé au conseil syndical qui devra être complété et retourné pour instruction sur l'éligibilité de la résidence, • ORANGE : contacté mais sans retour pour l'instant • SFR : à contacter
11	<p><u>Problème dans l'appartement de Mme GRANNEC (pavillon du 22 République)</u></p> <p>Le conseil syndical s'est rendu dans l'appartement de Mme GRANNEC pour constater les dégradations sur le mur de son appartement correspondant au passage sous porche. Il s'agit des mêmes désordres (humidité et cloquage des peintures) que ceux relevés dans les réserves des parties communes. Il n'a pas été possible de déterminer l'origine de l'humidité présent dans ce mur (remontée par capillarité, condensation dans la pièce ou dans la cave, etc.). Il ne semble pas toutefois que les travaux réalisés sur le porche (bardage en bois) puisse contribuer à dégrader la situation. S'agissant d'un problème dans les parties privatives, il a été conseillé à Mme GRANNEC de saisir son vendeur de ce défaut/vice et son assurance habitation pour expertises des causes et solutions à ce problème.</p>
12	<p><u>Problème sur les accès à la résidence (24 République / 117 Michelet)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 24 République : dépôt d'ordures sauvages au pied de la colonne de récolte du verre : le problème a été signalé à la Mairie afin de trouver une solution pour contraindre ces « usages » ou limiter leurs nuisances, • 24 République : stationnement sur le bateau devant le portillon d'entrée de la résidence : la question est posée de savoir si ce stationnement est légal ou toléré et s'il doit être combattu.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

	<p>La question reste notamment de savoir s'il peut mettre en danger l'accès des services de secours pour leur intervention. Il est proposé de se renseigner en mairie et le cas échéant d'apposer un panneau d'interdiction de stationnement sur le portillon d'entrée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 117 Michelet : stationnement de véhicules sur le bateau d'accès au parking : le conseil syndical propose d'apposer sur le portail des panneaux d'interdiction de stationnement.
13	<p><u>Problème de stationnement « sauvage » dans le parking</u> Des véhicules ont pris l'habitude de stationner sur des emplacements qui ne sont pas les leurs et qui gênent l'accès aux places attenantes. Il est proposé pour prévenir ces nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que le syndic rédige une note de service pour rappeler les règles d'accès et de stationnement dans le parking souterrain • que le conseil syndical achète et installe un panneau d'interdiction de stationnement à l'endroit occupé par les véhicules indésirables
14	<p><u>Points divers</u> Le conseil syndical évoque en dernier lieu parmi les points divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'installation des décorations de Noël sous le porche : il est décidé d'acheter de petits sapins qui seront décorés par le conseil syndical (budget : 50€), • la plantation de deux buis dans les pots à l'entrée de la résidence en remplacement de ceux morts : le conseil syndical se charge de leur achat (budget 120 €) et de leur plantation. • l'ampoule grillée au bas de l'escalier extérieur sera remplacée par le conseil syndical. • le conseil syndical vérifiera le problème de l'éclairage du local OM qui ne s'éteint plus

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Points	Qui	Délai
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 SEQUELA) : <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 	<u>Syndic</u>	URGENT
3	Demande de réponse écrite de MDH sur le tableau de bord de levée des réserves (cf. annexe)	<u>Syndic</u>	URGENT
3	Organisation d'une réunion de réception définitive des travaux de levée des réserves (avant fin 2011) en présence de MDH et du CS	<u>Syndic</u>	Dès que possible
4	Proposition d'un protocole d'accord pour la dette du lot 55	<u>Syndic</u>	URGENT
4	Application du protocole de recouvrement des charges votés en AG pour la dette du lot 107	<u>Syndic</u>	Dès que possible
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)	<u>Syndic</u>	Dès que possible
6	Communiquer au conseil syndical la date de visite de PRAGANA (VMC) prévue au mois de novembre	<u>Syndic</u>	Dès que possible
6	Fixer la date d'intervention de DALSA pour l'entretien des toitures-terrasses. <u>Vérifier que les deux contrats DALSA ont été signés et retournés (terrasses accessibles ET inaccessibles).</u>	<u>Syndic</u>	Dès que possible
9	Mise en concurrence du devis SANITRA pour le passage caméra dans les réseaux EU/EP des pavillons	<u>Syndic</u>	Dès que possible
12	Achat et installation des panneaux d'interdiction de stationnement pour les entrées parking et piéton	<u>Conseil syndical</u>	Dès que possible
13	Note de service concernant le stationnement « sauvage » dans le parking	<u>Syndic</u>	Dès que possible
13	Achat et installation des panneaux d'interdiction de stationnement à l'intérieur du parking	<u>Conseil syndical</u>	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #5	Créé le : 06/11/2011
Ref : CR_CS_111105.odt	Date : 05/11/2011 à 10h30	Diffusé le : 10/11/2011

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	État
1	Copie des contrats de maintenance/entretien mis en place suite à la réunion du 18/3	<u>Partiel</u> sauf contrat DALSA pour terrasses inaccessibles
3	Retour par LRAR à MDH pour demander précisions nécessaires concernant le plan d'action de levée des réserves et signaler les points non abordés dans leur courrier du 16/5	<u>Soldé</u>
4	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	<u>Soldé</u>
5	Transmission du constat d'huissier suite à la visite organisé avec Me BOROTRA du 15/4 ET sa signification à MDH	<u>Partiel</u> pas de retour sur la signification du constat d'huissier à MDH
5	Informations sur suites apportées aux problèmes d'engorgement des canalisations EU/EV du pavillon n°20 République	<u>Soldé</u>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h00.