

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

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 12 mars 2011 dans l'appartement de M. Xavier LAVERGNE.

La réunion est ouverte à 15h45.

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	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 SEGUELA	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 #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

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 la mise en place des contrats de maintenance des équipements	A
3	Point sur les réserves en attente sur les parties communes	A
4	Organisation de la prochaine AGE	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 #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

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 10/12/2010. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu.</p>
2	<p><u>Point sur la mise en place des contrats de maintenance</u> Le conseil syndical prend connaissance du résultat de la consultation organisée pour la mise en place des contrats de maintenance/entretien obligatoire ou nécessaire concernant les équipements collectifs de l'immeuble et ses principaux ouvrages. Le tableau en annexe récapitule les caractéristiques des contrats reçus et transmis par le syndic. Le conseil syndical donne son accord concernant les contrats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • désenfumage escalier du bâtiment A : Sté SEMI • blocs-secours et extincteurs du bâtiment A : Sté TYCO-ISOGUARD • portes parking : Sté AFVM • VMC du bâtiment A : Sté PRAGANA • Toitures-terrasses du bâtiment A : Sté DALSA <p>Le conseil syndical demande à ce que lui soit par ailleurs confirmé l'obligation de souscrire un contrat concernant le disconnecteur. Il semble en effet que ce système ne soit pas requis dans l'état actuel de l'installation existante sur l'immeuble.</p>
3	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Les opérations de levée des réserves des parties communes restent toujours en attente. 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 ou des vices apparus a été adressé par le syndic au constructeur à l'issue de chacune de ses réunions.</p> <p>Le conseil syndical constate toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des erreurs dans le compte-rendu de la réunion du 10/12 : le relevé des réserves n'est pas actualisé, il conviendra de vérifier la rectification des éléments transmis au constructeur, • qu'aucune réserve n'a été traitée depuis la réunion du 10/12 et qu'aucune suite aux actions définies n'a non plus été apportée par le constructeur. <p>Le conseil syndical demande en particulier au syndic d'obtenir les retours attendus concernant les deux points suivants à peine de déclaration des sinistres auprès de l'assureur dommage-ouvrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les causes des infiltrations d'eau dans la cage d'escalier constatées à deux reprises en juillet 2010 et le 19/12/2010 : le constructeur devait réaliser une recherche de fuite, assurer les réparations nécessaires (notamment reprise du revêtement dégradé en cage d'escalier) et informer en tout état de cause la copropriété du traitement de ce point, • la vérification du rebouchage des « trous de banches » à partir desquels il a été constaté des infiltrations d'eau dans le sous-sol de l'immeuble : le constructeur s'était notamment engagé à demander le passage de l'entreprise chargée du gros-oeuvre pour ce faire, • la reprise des éclats de béton apparus sur les acrotères et gardes corps des derniers étages autour des joints souples de construction (constats réalisés depuis l'appartement 301) : le

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

	<p>constructeur avait de plus proposé l'installation d'un capotage afin d'éviter les infiltrations d'eau à ce niveau et prévenir les phénomènes d'éclatement des bétons.</p> <p>Le conseil syndical signale pour mémoire les réserves déjà signalées et toujours en suspens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • traitement des remontées d'humidité et reprise des revêtements (peinture) sur les murs gauche et droite du porche d'entrée, • passivation du fer à béton mis à nu lors de la découpe du chapeau du muret au droit de la main courante de l'escalier d'accès extérieur au parking, • peinture à reprendre coté gauche et coté droit de la descente parking (rampe voiture) suite à l'apparition de cloques et de fissures, • traitement des infiltrations d'eau au niveau des fourreaux telecom dans le local poubelle, • nettoyage du carrelage sur le mur du local poubelles souillé suite aux infiltrations signalées ci-avant, • nettoyage des tuyaux PVC EU et EP du local poubelles et évacuation des chutes de tuyaux attachés par des ficelles, • moquette à nettoyer ou remplacer sur le palier du 3eme étage, • portail voiture : remise en état du bras abîmé et réglages nécessaires à la suppression des bruits intempestifs entendus à l'ouverture et la fermeture du portail, • problème de la fermeture de la porte du bâtiment A (celle équipée du digicode) <p>Le conseil syndical signale afin les défauts apparus depuis la réunion du 10/12 à inscrire au titre des réserves émises au titre de la garantie de parfait achèvement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cloquage et éclatement des peintures extérieure en de nombreux points (exemple : sur les murets de clôture au RDC, sur les gardes corps et sous-face des balcons, etc.) • Infiltrations d'eau apparues dans les appartements du RDC et 1er étage (appartement n°3 et 103)
4	<p><u>Organisation de l'AGE</u></p> <p>Le conseil syndical souhaite rencontrer le syndic pour évoquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en place des contrats d'entretien de la copropriété, • mise au point d'un rétro-planning en perspective de la prochaine AG (clôture des comptes au 30/04) : remise des comptes à contrôler, réservation d'une date pour préparation de l'ordre du jour et tenue de l'AG, • point sur la purge des réserves dans le cadre des opérations de réception et de la garantie de parfait achèvement. <p>Concernant ce dernier point, le conseil syndical prend connaissance par le biais de M. FROCHEN d'une réunion d'expertise des parties communes de la copropriété convoquée à l'initiative du constructeur pour le 29/3. Une mise au point sera effectuée avec le syndic sur les objectifs de cette réunion et</p>
5	<p><u>Points divers</u></p> <p>Le conseil syndical demande au syndic de se rapprocher de la société de ménage pour programmation d'un dépoussiérage du sol du parking. <i>Cette prestation est intégrée dans le cadre du contrat (1 intervention par semestre).</i></p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Points	Qui	Délai
2	Mise en place des contrats d'entretien retenus par le conseil syndical	<u>Syndic</u>	Dès que possible
3	Vérification ou reprise des erreurs relevées par le conseil syndical dans le compte-rendu des réserves signalées à la suite de la réunion du 10/12 avec le constructeur	<u>Syndic</u>	Immédiat
3	Relance du constructeur concernant : <ul style="list-style-type: none"> • les retours attendus sur les désordres signalés le 10/12 à peine de saisine de l'assureur dommage-ouvrage : infiltration d'eau dans la cage d'escalier, dans le sous-sol, au niveau des joints souples des murs d'acrotères et gardes-corps du dernier étage • l'avancement du traitement des réserves restées sans suite depuis la réunion du 12/10 	<u>Syndic</u>	Immédiat
3	Signalement au constructeur des désordres apparus : <ul style="list-style-type: none"> • éclatement des peintures extérieures, • infiltrations d'eau dans les appartements 3 et 103 	<u>Syndic</u>	Immédiat
4	Réunion à programmer avec le conseil syndical <ul style="list-style-type: none"> • réunion confirmée pour le 18/3 à 8h30 	<u>Syndic</u>	Soldé
5	Demande et organisation du dépoussiérage du sol du parking auprès de l'entreprise COUP D'ECLAT (prestation semestrielle)	<u>Syndic</u>	Dès que possible

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #3	Créé le : 12/03/2011
Ref : CR_CS_110312.odt	Date : 12/03/2011 à 15h30	Diffusé le :

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	État
3	Transmission par LRAR au constructeur de la liste des réserves actualisées suite à la réunion du 10/12/2010.	Soldé Le compte-rendu en date du 20/12 transmis par le syndic contient toutefois plusieurs erreurs à reprendre
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	Soldé La réunion s'est déroulée le 14/01/2011
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 	Soldé transmis par courrier le 07/01 à l'exception des contrats d'abonnement au service de l'électricité
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 	Soldé consultation réalisée par le syndic et le conseil syndical
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	À confirmer à voir lors de la réunion demandée au syndic
11	Le syndic doit signaler à SCHINDLER le bruit suspect de la cabine ascenseur lors de son passage au niveau 0 à -1.	À confirmer Traité par le syndic, courrier du 12/10/2010 mais pas de confirmation de l'intervention de l'ascensoriste

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h00.