

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

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 Vendredi 4 janvier 2013 dans le logement de M. Olivier SOUBIEUX.

La réunion est ouverte à 18h15

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. Jean-François FROCHEN 26 République	gsm : 06-22-57-68-46 jf.frochen@gmail.com	E
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 Nathalie BOUVIER	nathalie.bouvier@cabinet-regnier.fr	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 #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

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 les comptes copropriétaires débiteurs de charges	A
3	Curage canalisation EU/EV/EP	A
4	Point sur le raccordement à la fibre optique de l'immeuble	A
5	Ascenseurs, remise en concurrence	A
6	Assurance, remise en concurrence	A
7	Remplacement de la porte basculante du parking	A
8	Portillon du 24 bd République	A
9	Gouttière Bâtiment A, 3e étage	A
10	Changement des codes d'entrée	A
11	Mise en propreté du SAS Ascenseurs	A
12	Points divers	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 #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

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 28/07/2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> le rapport de contrôle des comptes de l'exercice 2011-12, diffusé lors de l'AG au mois de novembre, a été mis en ligne sur le site du conseil syndical. la panne sur les services généraux de l'immeuble (éclairage du hall et du parking) a été réparée. La facture de l'entreprise LEA FELLA RENOVATION a été validé par le conseil pour un montant de 138,40€. le sol de la cabine ascenseur a été réparé suite au carreau cassé. La facture de l'entreprise CERAMOD a été validé par le conseil pour un montant de 171,20€. la facturation de la Sté PRAGANA n°2012037, émise au titre de l'année 2011-12 a été refusée. La Sté a repris l'exécution de son contrat d'entretien de VMC le 30/11/2012 (visite semestrielle). La facture correspondante de 513,60€ a été validée par le conseil. La prochaine visite est à planifier en avril-mai 2013 en avertissant les copropriétaires du passage de l'entreprise dans leur logement pour vérification/nettoyage des bouches. le conseil syndical a bien reçu les justificatifs d'ouverture du Livret A au nom de la copropriété et du placement d'une somme de 2.500€ à fin septembre 2012, correspondant au fonds de prévoyance décidé par l'Assemblée Générale 2011. la facture d'adhésion à l'ARC a été validée (223€) pour règlement par le syndic.
2	<p><u>Point sur les comptes copropriétaires débiteurs de charges</u> L'AG du mois de novembre 2012 a pris connaissance de la situation de 3 comptes régulièrement débiteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Lot 107 (pavillon 28 bvd République)</u> : l'audience s'est tenue le 11 décembre dernier en l'absence de M. EL-HACENE. La mise en délibéré a été fixée au 4 janvier. <u>Le syndic transmettra au CS copie du jugement rendu dans cette affaire.</u> <u>Lot 55 (3e étage droite)</u> : M. MATHOS s'est engagé par voie de protocole écrit et oralement devant l'AG, à solder sa dette pour la mi-décembre 2012 : <u>le syndic confirmera le règlement attendu ou relancera M. MATHOS en cas de non-paiement.</u> <u>Lot 103 (pavillon 20 bvd République)</u> : le syndic doit confirmer que le solde restant dû sur ce compte (frais de relance et honoraires d'huissier) a bien été soldé. Le conseil syndical ira si nécessaire rencontrer M. BELHADJ pour une action de médiation pour l'apurement de son compte. <p><u>Il est rappelé que le recouvrement des charges impayées génère des frais inutiles à la copropriété</u> (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> <p>Il est demandé au syndic de transmettre au CS une balance des débiteurs arrêtée au 31/12/12 pour contrôle de l'évolution de ces comptes.</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

3	<p><u>Curage canalisations EP/EU/EV</u></p> <p>Quelques problèmes ponctuels d'engorgement des réseaux en sous-sol ont été recensés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le local OM, l'intervention du plombier a été demandé par le CS pour déboucher le regard et remplacer le robinet fuyard. <u>Le syndic transmettra la copie de la facture pour validation par le CS.</u> • Dans le parking, lors des fortes pluies du mois de décembre, plusieurs écoulements ont été remarquées qui semblent tenir leur origine dans l'engorgement des évacuations de la rigole périphérique récoltant les eaux traversant les voiles bétons. Ce point semble toutefois sans gravité. <p>Ces problèmes amènent toutefois à se poser la question d'une action plus globale et préventive de curage du réseaux des canalisations horizontales et verticales d'EP, de même que d'EU/EV du bâtiment A.</p> <p>Le CS demandera conseil au syndic pour envisager la nécessité d'une telle intervention et consulter une ou deux entreprises compétentes. Sauf urgence, ce point sera présentée à la décision de la prochaine AG 2013.</p>
4	<p><u>Raccordement à la fibre optique (information)</u></p> <p>Olivier SOUBIEUX fait état de son récent contact avec une entreprise missionnée par SPIE-ORANGE pour la réalisation des travaux de fibrage de la résidence.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas envisagé d'intervention avant 2-3 mois. Olivier SOUBIEUX relance régulièrement les interlocuteurs d'ORANGE et de SPIE pour venir aux nouvelles.
5	<p><u>Ascenseurs</u></p> <p>Le contrat SCHINDLER arrive à échéance fin avril 2013.</p> <p>Le conseil syndical demande au syndic sa <u>résiliation à titre conservatoire AVANT le 5 FEVRIER 2013</u> en perspective de sa remise en concurrence. Le syndic pourra demander conjointement à SCHINDLER de transmettre sa meilleure offre et/ou de consulter un autre ascensoriste de sa connaissance en informant préalablement le CS.</p> <p>Le conseil syndical souhaite également consulter la société ALTOR, ascensoriste basé à DRANCY et de bonne réputation pour la maintenance de ce type d'installation.</p> <p><u>Les offres seront à remettre avant le 5 avril 2013</u> sous pli cacheté. Leur ouverture sera réalisé par le conseil syndical en présence du syndic à son cabinet.</p>
6	<p><u>Assurance de la copropriété</u></p> <p>Le rapport de contrôle des comptes avait souligné l'évolution rapide de la prime d'assurance de l'immeuble en dépit d'un sinistralité nulle.</p> <p>Une remise en concurrence de ce contrat a été organisée par le conseil syndical et le syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • contrat actuel (AREAS) : 4 326 €/an pour l'année 2012-13 • proposition n°1 (AXA, courtier ASCORA) : 5 842,50€/an pour l'année 2013-14 offre la plus chère en contre-partie du meilleur clausier (absence de plafond de garantie et de franchises pour nombreux événement assuré) • proposition n°2 (COVEA, courtier AIAC) : 3 993 €/an pour l'année 2013-14 offre la moins chère avec un clausier qui reste performant au niveau des plafonds de garanties et de l'application des franchises par événement assuré. <p>Le conseil syndical opte pour la proposition n°2, sous réserve des observations complémentaires du syndic. Il est demandé à ce dernier de valider le changement de contrat auprès d'AIAC en demandant de recaler la date du contrat sur l'exercice comptable de la copropriété.</p>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

7	<p><u>Porte parking</u> Fin septembre 2012, le choc (probablement d'un véhicule) sur la porte basculante du parking a rendu celle-ci définitivement inutilisable. La société en charge de son entretien, qui n'est pas parvenue à la redresser, a proposé un devis avec 2 options réparation en usine ou remplacement à neuf. La différence de coût minime a motivé le conseil syndical à retenir la 2nde option.</p> <p>Les travaux ont été réalisés après plusieurs relances de la société AFVM en novembre 2012. Le devis a été validé par l'AG pour un montant de 1 797,60€ TTC.</p> <p><u>Rappelons pour mémoire qu'il s'agit du 2^e accident de ce type en moins de 2 ans, sans que leur responsable ne se manifeste.</u> Cette déclaration aurait cependant permis de faire jouer l'assurance responsabilité civile du conducteur pour indemniser la copropriété du coût des réparations. L'assurance de l'immeuble ne peut en effet couvrir cet événement qu'au titre d'actes de vandalisme avec application d'une franchise minimale de 900€ (contrat AREAS).</p> <p>Sur proposition de l'AG, le CS a fait établir une pancarte d'avertissement qui sera apposée sur la porte pour avertir les conducteurs de n'engager leur véhicule dans la rampe qu'après l'ouverture complète des 2 portes.</p>
8	<p><u>Portillon d'entrée du 24 bd de la République</u> Malgré plusieurs interventions, la gâche électrique du portillon ne permet pas de sécuriser correctement l'entrée principale de la résidence. Le CS envisage de consulter un serrurier pour envisager une modification de la porte et son système de fermeture afin de le rendre plus robuste et sécurisée (installation de type ventouses électriques). Le syndic sera également consulté pour conseils. Après étude, les devis seront établis pour être soumis à la prochaine AG 2013.</p>
9	<p><u>Gouttière fuyarde au droit de la loggia du lot 56 (Bâtiment A)</u> Il a été constaté en cas de fortes pluies le débordement de la gouttière au dessus de la loggia de l'appartement de M. et Mme FARRE. L'eau tombe en cataracte sur le balcon du lot n°7 situé au RDC (bailleur ACL PME). L'origine de ce problème peut être double :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un engorgement de la gouttière → le CS visitera l'appartement pour nettoyer la gouttière des feuilles et débris qui ont pu s'y accumuler • un problème de conception ou un défaut de fixation de la gouttière → un signalement devra être fait par le syndic au constructeur préalablement éventuellement à l'ouverture d'un dossier de sinistre auprès de l'assurance DO <p>Le conseil syndical reviendra vers le syndic après sa visite pour envisager la saisine de MDH.</p>
10	<p><u>Changement des codes d'entrée à la résidence</u> Les 2 codes (portail sur rue et porte du bâtiment A) doivent être changés. Il est proposé de mettre en service les nouveaux codes au samedi 2 mars 2013. En conséquence ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • le syndic sera chargé d'écrire avant le 10 février à tous les copropriétaires pour leur annoncer cette échéance ainsi que les nouveaux codes des 2 portes (à communiquer par le CS) • le syndic établira une affiche à apposer dans les parties communes pour rappeler la date de changement des codes • le conseil syndical mettra en service le samedi 2 mars les nouveaux codes.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

11	<p><u>Mise en propreté du SAS parking</u></p> <p>Suite aux discussions de l'AG, il est proposé de remettre en propreté le SAS ascenseur du parking (peinture du sol, des murs et de la porte palière d'ascenseur).</p> <p>Le conseil syndical se charge d'établir un devis et fait appel aux copropriétaires et au syndic pour disposer de coordonnées d'entrepreneurs pour ce faire.</p> <p>Une alternative pourrait également consister à remettre en peinture par nous-mêmes : les bonnes volontés peuvent se manifester auprès du conseil.</p>
12	<p><u>Points divers</u></p> <p>Le conseil syndical évoque en dernier lieu parmi les points divers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réparation de la gouttière des pavillons du 22 bvd République : suite au vote intervenu en AG 2012, le conseil syndical reste dans l'attente du retour de M. MEBROUK et Mme GRANNEC sur les suites à donner. • Arrivée d'un nouveau locataire dans l'appartement de M. KREBS : le CS s'occupe de la fabrication des plaques pour la boîte-aus-lettres

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Actions demandées	Qui ?	Quand ?
2	Transmission de la balance des débiteurs au 31/12/2012	<u>Syndic</u>	Dès que possible
2	Transmission de la copie du délibéré du 4 janvier dans l'affaire SDC c/ EL-HACENE (lot 107)	<u>Syndic</u>	Dès que possible
2	Confirmation du règlement attendu de M. MATHOS (lot 55), sinon dernière mise en demeure LRAR avant transmission du dossier à l'avocat	<u>Syndic</u>	Dès que possible
3	Confirmer la nécessité d'une opération de curage du réseau des canalisations EP/EU/EV du bâtiment A. Si nécessaire, établir 1 ou 2 devis en prévision de l'AG 2013	<u>Syndic</u>	Non-urgent
5	Résilier le contrat SCHINDLER et remise en concurrence auprès de SCHINDLER et autres ascensoristes le cas échéant (NB : → offre(s) à transmettre avant le 5 avril 2013).	<u>Syndic</u>	AVANT le 05/02/2013
5	Consulter ALTOR pour établir une proposition de contrat de maintenance de l'ascenseur	<u>Conseil syndical</u>	Dès que possible
6	Résilier le contrat d'assurance AREAS et souscrire à la proposition d'AIAC <u>en demandant de recaler la période du contrat sur l'exercice comptable de l'immeuble</u>	<u>Syndic</u>	AVANT le 1er/03/2013
10	Courrier circulaire aux copropriétaires pour les avertir du changement des codes d'entrée au 2 mars 2013 (les codes seront fournis par le conseil syndical ultérieurement)	<u>Syndic</u>	À réception des codes par le CS
11	Coordonnées entrepreneur pour remise en peinture du SAS parking	<u>Syndic</u>	Non-urgent

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #9	Créé le : 12/01/2013 Modifié le : -
Ref : CR_CS_130104.odt	Date : 04/01/2013 à 18h00	Diffusé le : 13/01/2013

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	Etat
1	Confirmer le paiement de la facture d'adhésion à l'ARC	<u>Soldé</u>
2	Demander à AFVM de renouveler le contrat de maintenance des portes automatiques du garage pour la période 2012/2013 <u>Attention : vérifier le taux de TVA sur ce type de contrat</u>	<u>Soldé</u>
2	Remettre en concurrence l'assurance de l'immeuble Lever une fiche de sinistralité pour vérifier l'augmentation de la prime	<u>Soldé</u>
2	Demander à SCHINDLER la copie du carnet d'entretien de l'ascenseur pour vérification du nombre et date des visites d'entretien réglementaire et dépannage	<u>Soldé</u>
2	Écrire à COUP D'ECLAT pour rappel sur : <ul style="list-style-type: none"> arrêter la facturation des changements d'ampoules qui n'est pas dans son contrat, rappel sur balayage hebdomadaire de la rampe d'accès voiture. 	<u>Soldé</u>
3	Confirmer la signification de <u>l'assignation au copropriétaire du lot 107</u> et date de l'audience devant le TI de Bobigny	<u>Soldé</u>
5	Rectification de la facture PRAGANA jointe à votre envoi du 1er août pour prendre en compte période de gratuité de 6 mois	<u>Soldé</u> facture PRAGANA n°2012037 refusée facture PRAGANA n°2012066 acceptée
6	Missionner électricien pour résolution des 2 pannes sur le réseau électrique : éclairage du hall et éclairage du sous-sol parking	<u>Soldé</u>
7	Production du justificatif d'ouverture du Livret A au nom du SDC ET placement des provisions travaux	<u>Soldé</u>
9	Commande auprès de l'entreprise CERAMOD du remplacement d'un carreau cassé au sol de la cabine d'ascenseur	<u>Soldé</u>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.