

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

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 21 mai 2011 dans l'appartement de M. Olivier SOUBIEUX.

La réunion est ouverte à 16h00

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 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 #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

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 l'organisation d'un apéritif-buffet pour la fête des voisins	A
3	Point sur le traitement des réserves en attente sur les parties communes	A
4	Organisation de la prochaine AGE	X
5	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 #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

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 12/03/2010. Voir tableau récapitulatif en fin de compte-rendu pour les autres actions. Le conseil syndical reste en attente d'un retour du syndic suite à la réunion du 18/3 dans ses locaux, concernant la mise en place des contrats d'entretien et de maintenance.</p>
2	<p><u>Point sur l'organisation d'un apéritif-buffet pour la fête des voisins</u> Le conseil syndical a souhaité organiser un événement convivial à l'occasion conjointe de la fête des voisins et du premier anniversaire de la résidence. Un apéritif-buffet est donc organisé dans la résidence, le :</p> <p style="text-align: center;">VENDREDI 27 MAI à partir de 18h45 RDV au RDC de la résidence</p> <p>Chaque participant est invité à ramener quelques spécialités culinaires ou pâtisseries et boissons de son choix pour fournir le buffet et l'apéritif !</p> <p>Le conseil syndical s'est par ailleurs chargé de récupérer le matériel et les kits fournis par la Mairie à l'occasion de la fête des voisins. Ses membres sont conviés à 18h30 pour préparer le montage des tables et l'accueil des convives : toute bonne volonté sera accueillie avec plaisir !</p>
3	<p><u>Point sur la levée des réserves des parties communes :</u> Le conseil syndical récapitule les dernières actions sur ce sujet suite à la réunion de travail du 18/3 chez le syndic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Courrier du syndic à MDH le 21 mars 2011 rappelant les différentes réserves non traitées depuis la réception du bâtiment ainsi que les défauts apparus postérieurement ; • Visite le 29 mars 2011 du cabinet JC Expertise, nommé par MDH aux fins d'évaluer les désordres signalés par la copropriété et de préconiser les traitements adaptés ; • Constat d'huissier en date du 15 avril 2011 concernant l'ensemble des désordres à signifier au constructeur au titre de la garantie de parfait achèvement (expiration au 30/04/2011) • Courrier de MDH en date du 16 mai, présentant les conclusions de l'expertise commandée et du plan d'actions proposé pour traiter les réserves et désordres apparus. <p>Le conseil syndical propose au syndic ses observations à la lecture du courrier de MDH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infiltration d'eau dans la cage d'escalier : dont acte. • Infiltration d'eau sur les murs périphériques du parking : dont acte. • Reprise des éclats de béton sur les acrotères des derniers étages : au-delà de la reprise des éclats, la question du traitement des causes par pose d'un capotage semble indispensable au risque de voir se reproduire ou s'étendre les désordres relevés. • Traitement des remontés d'humidité et reprise de peinture sur les murs du porche d'entrée : l'intervention proposée par MDH semble localiser aux seuls soubassements alors même que l'expert constate que le revêtement doit être repris sur l'ensemble de la surface, merci d'éclaircir ce point. • Passivation du fer à béton au niveau de la rampe d'escalier au parking : le conseil syndical reste dans l'attente de l'intervention proposée.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

	<ul style="list-style-type: none"> • Peinture à reprendre dans la rampe de la descente parking : nous nous rangeons à cet avis en signalant toutefois que les mêmes traces existent sur les deux murs de la descente : les reprises de peintures seront-elles également réalisées de l'autre côté ? • Nettoyage locaux OM : OK, les tuyaux ont été nettoyés mais le carrelage est resté en l'état. • Nettoyage moquette 3e étage : le conseil syndical reste dans l'attente de l'intervention proposée. • Portail d'entrée : remise en état du bras : la dégradation du bras est consécutif à un problème de fixation sur le vantail qui relève d'un défaut de conception à l'installation. L'installateur est d'ailleurs intervenu hors contrat pour refixer cet élément : il reste que le bras a été abîmé (tôle tordu) et un cache plastique a disparu, dont la remise en état relève bien de la garantie de parfait achèvement. Par ailleurs, le conseil syndical signale sur cet équipement l'absence d'une pancarte signalant la hauteur maximale des véhicules autorisés à entrer ainsi qu'une pancarte de sécurité « enfants » sur la porte basculante automatique. • Mauvaise fermeture de la porte d'entrée du bâtiment A : point soldé. • Cloquage et décollement de peintures à de nombreux endroits : le problème du cloquage est généralisé à l'ensemble des peintures pliolites du bâtiment A (gardes corps balcons et terrasses en particulier). La pose de couvitrine semble une bonne réponse mais ne peut être limitée qu'au pourtour des jardinières à l'entrée. De plus à cet emplacement précis, le conseil syndical pose la question de l'intérêt d'un traitement à base de résine tel que préconisé par l'expert plutôt que la pose d'une couvitrine métallique (risque de chocs sur les coins anguleux pour les enfants à l'entrée de la résidence, problème de bruit lors des chutes de pluie ?) • Infiltrations d'eau au R+1 et RDC des parties communes : le conseil syndical reste dans l'attente de l'intervention proposée. <p>Le conseil syndical rappelle en outre au syndic les points non évoqués dans ce courrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chapeau du poteau d'entrée déscellé : celui sur lequel est fixé le projecteur d'éclairage de la zone de débatement du portail, à refixer pour éviter tout risque de chute → URGENT ! • Décollement des couronnements des murs latéraux de l'escalier parking : ce point du rapport d'expertise n'est pas repris dans le courrier de MDH, • Problème de fissure du mur mitoyen de la résidence (au fond du jardin de M. HIRTH/CHAPELLE) : vérifier qui doit prendre en charge les reprises nécessaires.
4	<p><u>Organisation de l'AGE</u></p> <p>Le conseil syndical demande également au syndic de bien vouloir proposer un rétro-planning de préparation de la prochaine AG en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une échéance de remise des comptes de l'exercice clos ainsi qu'une période pour en permettre la vérification par le conseil syndical, • une date de réunion avec le conseil syndical pour définir l'ordre du jour de la prochaine AG courant juin ou juillet : les copropriétaires intéressés d'inscrire certains points particuliers sont d'ores et déjà invités à les signaler au conseil syndical et/ou à les signifier au syndic par LRAR, • une date pour la tenue de l'AG courant septembre.
5	<p><u>Points divers</u></p> <p>Le conseil syndical demande au syndic de lui communiquer les informations concernant les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • communication du constat d'huissier et sa signification auprès de MDH, • évolution du problème d'engorgement de la canalisation EU/EV/EP du pavillon au n°20.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

Récapitulatif des actions demandées suite à la réunion

N°	Points	Qui	Délai
1	Copie des contrats de maintenance/entretien mis en place suite à la réunion du 18/3	<u>Syndic</u>	Dès que possible
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>Syndic</u>	URGENT
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>Syndic</u>	Dès que possible
5	Transmission du constat d'huissier suite à la visite organisé avec Me BOROTR du 15/4 <u>ET</u> sa signification à MDH	<u>Syndic</u>	Immédiat
5	Informations sur suites apportées aux problèmes d'engorgement des canalisations EU/EV du pavillon n°20 République	<u>Syndic</u>	Immédiat

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	Compte-rendu de la réunion du conseil syndical #4	Créé le : 24/05/2011
Ref : CR_CS_110521.odt	Date : 21/05/2011 à 16h00	Diffusé le : 26/05/2011

Historique des actions demandées lors des précédentes réunions

N°	Points	État
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>Soldé</u>
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>Soldé</u>
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>Soldé</u>
5	Demande et organisation du dépoussiérage du sol du parking auprès de l'entreprise COUP D'ECLAT (prestation semestrielle)	<u>Soldé</u>
4	Réunion à programmer avec le conseil syndical <ul style="list-style-type: none"> • réunion confirmée pour le 18/3 à 8h30 	<u>Soldé</u>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.