

Compte-rendu du conseil syndical du 22 Novembre 2011
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE

Début de la réunion à 20h dans la salle de réunion

Etaient présents : MBC, JCD, LMO, PFO, SLA, JDx, DLB, JMB, JA.

Absents excusés :

Pour le syndic : JPO, OBR,

1) Synthèse des procédures judiciaires en cours :

- Assignment du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : l'assemblée générale a été annulée mais les demandeurs ont été condamnés à verser des dommages et intérêts aux membres du conseil syndical assignés.
- En février 2011, les demandeurs ont fait appel du jugement : audience du 06/07/11, aucun calendrier n'a été fixé par la cour d'appel.
- Procédure d'annulation de l'assemblée générale du 10/06/10 : Me FISCHER a transmis ses conclusions et une audience a eu lieu le 05/10/11, reportée au 07/12/11 pour dépôt des écritures avec injonction de conclure : la date des plaidoiries n'a pas encore été fixée.

2) Point sur le chauffage :

- Reconduction du contrat P2/P3 : suite à la décision de l'assemblée générale de ne pas approuver un nouveau contrat avec une durée de 8 ans, le contrat actuel est prolongé pour une durée de 5 ans avec DALKIA, à des conditions financières et techniques différentes, selon la proposition faite par l'entreprise en février dernier (proposition chiffrée jointe à la convocation d'AG).
- Le syndic a informé DALKIA et BEST ENERGIE de la décision de l'assemblée : BEST ENERGIE a rédigé l'avenant qui est à la signature entre les parties.
- BEST ENERGIE est intervenu sur la résidence fin octobre pour établir le compte-rendu annuel sur le contrôle et le suivi d'exploitation des installations de chauffage et de production d'ECS pour la période de chauffe 2010/2011 : à réception du rapport, le syndic organisera une réunion tripartite avec également la commission chauffage (en fonction du rapport, les factures DALKIA dont le règlement est bloqué pourront être versées).
- Le syndic a demandé à DALKIA de chiffrer sommairement les travaux d'étanchéité du sol des chaufferies : en attente proposition.
- Le syndic a adressé un courrier à M. D. pour confirmer sa proposition de RDV afin de faire le point sur le calcul du chauffage.

3) Point sur les ascenseurs :

- Maintenance et dépannage : compte-tenu de l'insatisfaction de la prestation d'OTIS, tant sur la maintenance que sur les délais de dépannage, le syndic a bloqué le règlement des factures et a adressé une nouvelle lettre recommandée à l'entreprise.
- Le syndic consultera deux entreprises pour mettre en concurrence le contrat OTIS et adressera un nouveau courrier à la direction de l'entreprise pour faire part de son mécontentement.
- Le syndic mettra en place à la loge un cahier de liaison avec l'ascensoriste et les copropriétaires.
- Contrôle quinquennal des ascenseurs : il a été réalisé et transmis au syndic : en cours d'analyse.
- Attestation travaux pour crédit d'impôts : le syndic n'ayant reçu les éléments d'OTIS que le 18/11/11, le syndic a adressé des attestations, dont l'envoi au Trésor Public restera à la libre appréciation de chaque copropriétaire.

4) Point sur les autres travaux :

- Réfection des garde-corps et nez de balcons : le syndic a rencontré la société FRAMETO qui lui a adressé un devis : le syndic a demandé à l'entreprise des informations complémentaires avant analyse car le devis est très succinct et ne présente aucun détail chiffré.

- Reprise descente EP et étanchéité terrasse bâtiment 7 : suite au devis ETE pour un montant de - € (reprise descente et 50 m2 d'étanchéité), la société YVELINE ETANCHEIETE propose de ne refaire que la descente pour - € (commande à passer).
- Sécurisation accès détenteur EF : la solution de fermeture des accès par des carreaux de plâtre est retenue, le syndic a fait chiffré la fourniture du matériel à -€ (les travaux seront réalisés par le personnel du syndicat lorsque le planning le permettra).
- La rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite au 1 Château a été réalisée mais n'est pas conforme au devis : facture bloquée en attente intervention de l'entreprise.
- Renouvellement du contrat d'entretien des espaces verts : le syndic a consulté 5 entreprises (l'une d'entre elles n'est pas intéressée), une seule entreprise a répondu : la proposition étant beaucoup plus onéreuse que le contrat actuel, les autres entreprises ne voulant pas répondre compte-tenu des exigences du cahier des charges proposé, le syndic fera une nouvelle consultation sur la base du contrat actuel.

5) Point sur la dernière assemblée générale :

- Audit du parc : le syndic a commandé l'audit à la société INFOGRAPHIE&PAYSAGES qui est en cours de réalisation (semaine 44).
- Réfection des allées piétonnes : deux devis sont présentés la proposition de la société MRTP (présentée en AG) correspond aux demandes du conseil syndical et du syndic et celle de la société ALIO TP qui n'est pas suffisamment clair : le syndic lui demandera de répondre sur la même base que le devis MRTP.

6) Point sur le personnel du syndicat :

- Recrutement pour le remplacement de M. G. : le syndic a reçu plusieurs dizaines de candidatures.
- Il a effectué une présélection et a adressé les CV retenus au conseil.
- Lorsque le choix des candidatures sera fait, le syndic et le conseil rencontreront les candidats retenus.

7) Questions diverses :

- Le syndic fera le point sur la mise à jour du règlement de copropriété : compte-tenu du fait que la législation a changé concernant l'intervention du notaire sur ce type de dossier (nécessité de rédiger un acte authentique), le syndic a demandé au notaire une proposition d'honoraires.
- Le syndic se renseignera sur la possibilité de raccordement à la fibre optique de la résidence : le syndic a consulté son correspondant chez ORANGE afin de savoir si un projet est prévu pour l'Etang la Ville : aucun projet d'installation n'est prévu pour 2012 sur l'Etang la Ville.

Fin de la réunion à 22h15

Compte-rendu rédigé par le syndic et validé par le conseil syndical.

Ce compte-rendu sera mis sur le site internet de la résidence.

Le prochain conseil syndical est fixé au mardi 10 janvier 2012 à 20h.

Retrouvez les informations sur la résidence sur son blog

<http://leparcdeletang.fr>