

**Compte-rendu du conseil syndical du 10 janvier 2012**  
**RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE**

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

Etaient présents : JCD, LMO, PFO, SLA, JDx, dlb, jmb, PDG

Absents excusés : MBC

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, l'audience de clôture de la procédure a été fixée au 03/07/2012 et l'audience de plaidoiries au 12/12/2012.
- Procédure d'annulation de l'assemblée générale du 10/06/10 : Me F. 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, reportée au 01/02/2012.

**2) Point sur le chauffage :**

- Ci-joint bilan sur les 9 derniers mois de chauffage : suite à la douceur de l'hiver jusque fin janvier, nous avons eu de bons résultats par rapport à l'année précédente.

Bilan sur les **9 mois** de l'exercice chauffage.

avril à déc.	2010	2011
KWh	3 435 591	<b>2 785 725</b>
Dépenses	-€	- €
Du Budget	62,39%	<b>50,38%</b>
Budgété	- €	- €
M3 de gaz	302 889	<b>250 162</b>

- Suite aux visites des chaufferies par Best énergies en octobre 2011, il a été remis en décembre le compte rendu annuel contractuel sur le contrôle et le suivi d'exploitation des installations de chauffage et de production d'ECS sur la période de chauffe 2010/2011. Le rapport comportant des points toujours non réalisés au titre du P2-P3, une réunion entre DALKIA l'exploitant, Best énergies l'assistance à maître d'ouvrage, la commission chauffage et le syndic a été effectuée le 10 janvier 2012 afin de faire le point sur les prestations P2-P3 ainsi que sur l'audit.
- DALKIA s'est engagé pour le mois de janvier aux levées des réserves concernant le P2.
- DALKIA s'est engagé aux remplacements des 4 dernières chaudières, et des productions d'eau chaude au titre du P3, suivant le planning donné en séance. Celui-ci sera modifiable en fonction des besoins urgents. Best énergies nous enverra son rapport technique sur cette réunion. Il adressera également un tableau de suivi à DALKIA sur les points à effectuer. L'exploitant devra nous confirmer son engagement et répondra sur ses délais. Les points bloquants sont levés pour l'instant. Les factures DALKIA du P2-P3 seront débloquées (soit - €), ce déblocage devrait favoriser une réactivité de DALKIA.
- L'avenant n° 3 au contrat d'exploitation chauffage P3 a été validé par notre maître d'ouvrage ORALIA pour une durée de 5 ans avec DALKIA. (décision de l'assemblée générale du 22/09/2011.)

- Dans l'attente du futur RDV avec M. D. afin de faire le point sur le calcul du chauffage, la commission chauffage et le syndic se réuniront le 02/02/12 pour préparer cet entretien.

### **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 a adressé un nouveau courrier à la direction de l'entreprise pour faire part de son mécontentement.
- Contrôle quinquennal des ascenseurs : il a été réalisé et transmis au syndic qui a remis au conseil syndical un tableau de synthèse de l'audit réalisé.
- Certaines anomalies constatées concernent la maintenance : le syndic adressera un courrier à OTIS sur ce point.
- Attestation travaux pour crédit d'impôts : une nouvelle attestation a été adressée à l'ensemble des copropriétaires.

### **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.
- En conséquence et compte-tenu de la complexité du dossier (tant au niveau du linéaire à traiter et de la méthodologie), le syndic a demandé au cabinet CROUE LANDAZ (architecte qui avait déjà traité ces travaux lors de la dernière réfection des garde-corps en 1988) une proposition d'honoraires pour l'établissement d'une étude et d'un appel d'offres, chiffrée à - € TTC.
- Le conseil syndical valide la proposition CROUE afin de préparer le dossier pour une future assemblée générale.
- 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 -€ : les travaux ont été réalisés.
- 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.

### **5) Point sur la dernière assemblée générale :**

- Audit du parc : l'audit commandé à la société INFOGRAPHIE&PAYSAGES a été réalisé : un rapport complet ainsi qu'un plan ont été adressés au syndic.
- Tous les arbres ont été repérés et étiquetés : l'audit a permis de mettre en évidence les arbres malades et qui devront être abattus à court ou moyen terme ainsi que ceux à entretenir (coupe de bois mort ou élagage).
- L'audit sera adressé à la mairie pour demander l'autorisation de procéder aux abattages qui, compte-tenu du nombre (39 arbres) seront votés en assemblée générale : le syndic demandera 3 devis pour l'ensemble des travaux ainsi que des propositions de plantation.
- Un exemplaire de l'audit est en consultation à la loge pour les copropriétaires.

- Réfection des allées piétonnes : deux devis sont présentés la proposition de la société MRTTP (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 MRTTP.
- Le conseil syndical a demandé que les entreprises matérialisent sur un plan à annexer à leur devis les parties d'allées qui seront reprises.

#### **6) Décision à prendre sur le renouvellement du contrat d'espaces verts :**

- En conséquence, le syndic a fait une nouvelle consultation sur la base du contrat actuel : AAJ (prestataire actuel, - €, revu à - €), société VPEV (- €), société GEEV (51 667.20 €), PERSONNE (- €).
- Après discussion et vote, le conseil décide de résilier le contrat AAJ et de confier le contrat à GEEV pour un an.

#### **7) Point sur le personnel du syndicat :**

- Recrutement pour le remplacement de M. G. : le syndic a reçu plusieurs dizaines de candidatures.
- Aucune des candidatures reçues (plus d'une cinquantaine de CV reçus, entretien avec 4 personnes par le syndic) ne donnent satisfaction.

#### **8) 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.
- Chambres de service : sur demande de la Préfecture des Yvelines, l'Agence Régionale de Santé (ARS) réalise actuellement des visites techniques des chambres de services afin de vérifier les normes d'habitabilité : certaines chambres ont déjà été jugées insalubres (de manière réparable, en réalisant des travaux, d'autres de manière irrémédiable).
- Cette démarche est également engagée dans toutes les grandes copropriétés de la région.
- Appel à candidatures pour les futurs membres du conseil syndical : certains membres du conseil actuel envisagent de ne pas renouveler leur mandat lors de l'assemblée générale de juin prochain.
- Pour la bonne gestion de la copropriété, le contrôle, l'assistance du syndic et maintenir le lien entre les copropriétaires et les différents intervenants de la copropriété, les personnes désirant ou hésitant à entrer au conseil syndical peuvent déjà contacter les membres actuels afin de pouvoir se décider.
- L'action du conseil syndical est déterminante dans la vie de la copropriété et si des personnes ont des compétences particulières et un peu de temps, elles sont les bienvenues pour y entrer.

#### **Fin de la réunion à 22h**

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 jeudi 1<sup>er</sup> mars 2012 à 20h.**

**La visite sur résidence par le syndic prévue initialement le jeudi 19/01/12 à 11h est avancée au mardi 17/01/12 à 17h**

**Retrouvez les informations sur la résidence sur son blog  
<http://leparcdeletang.fr>**