

COMPTE-RENDU CONSEIL SYNDICAL DU 27/06/2012
Résidence DU PARC
78620 L'ETANG LA VILLE

Le conseil syndical du Syndicat des Copropriétaires de la résidence du PARC s'est réuni le mercredi 27 juin 2012 à 20h00 dans les locaux du conseil syndical.

Etaient présents :

PGR

JDx

JFx

SJA

SLA

DLE

LMO

PQT

YST, Représentant Oralia Morel

Absents excusés :

JMB

MBC

JCD

Il est ensuite passé à l'examen des points suivants :

- 1. Fixation du planning des réunions du conseil syndical et permanences syndic,**
- 2. Procès-verbal Assemblée Générale,**
- 3. Point sur travaux (entretien, espaces verts et travaux votés en Assemblée Générale),**
- 4. Point procédures,**
- 5. Projets à étudier pour présentation à l'assemblée générale 2013,**

En préambule, M. YST informe les membres du conseil syndical de la tenue d'une permanence syndic avant le conseil syndical qui a été l'occasion de rencontrer huit copropriétaires.

1. Fixation du planning des réunions du conseil syndical et permanences syndic

- **Planning des conseils syndicaux :**

Le jeudi 20 septembre 2012 à 20h00,

Le jeudi 15 novembre 2012 à 20h00,

Le jeudi 10 janvier 2013 à 20h00,

Le jeudi 14 mars 2013 à 20h00,

Le jeudi 18 avril 2013 à 20h00 (préparatoire à l'assemblée générale),

- **Assemblée générale 2013 :**

Le jeudi 13 juin 2013,

- **Permanence syndic 2012 :**

Le jeudi 19 juillet 2012 de 17h30 à 18h30,

Le jeudi 20 septembre 2012 de 17h30 à 19h30,

Le jeudi 11 octobre 2012 de 17h30 à 18h30,

Le jeudi 25 octobre 2012 de 17h30 à 18h30,

Le jeudi 15 novembre 2012 de 17h30 à 19h30,

Le jeudi 6 décembre 2012 de 17h30 à 18h30,

2. Procès-verbal Assemblée Générale

Après vérification par le bureau de l'assemblée générale du 14/06/2012, le procès-verbal a été signé par le président et les scrutateurs.

Sa diffusion est programmée semaine 27.

3. Point sur travaux (entretien, chauffage, espaces verts et travaux votés en Assemblée Générale)

Allées piétonnes

Les travaux sont en cours de réalisation (société ALIO TP).

Les allées ont été décaissées de 10 à 13cm environ.

Les allées feront 1,10m environ au lieu de 1,30m

En compensation, l'ensemble des portions longeant les chambres des bâtiments 4, 5 et 6 seront réalisées dans leur intégralité. De même, la portion manquante menant au bâtiment 5 est offerte par ALIO TP.

Seule la portion longeant les chambres du bâtiment 3 ne sera pas réalisée.

Le traitement de l'enrobé est programmé semaine 27.

Le syndic vérifiera que des zones non décaissées à ce jour seront bien traitées.

Ascenseurs – OTIS –

Un rendez-vous a été programmé 1^{ère} quinzaine de juillet avec le représentant de la société OTIS pour faire un point sur la qualité des prestations réalisées (entretien et dépannage).

La conformité du contrat en rapport avec les nouvelles dispositions sera vérifiée par le syndic.

Le conseil syndical rappelle qu'une mise en concurrence de ce contrat doit-être engagée.

Entretien étanchéité toitures – terrasses

Le syndic remet au conseil syndical l'offre de la société SAREY pour l'entretien de l'étanchéité des terrasses.

Si l'offre est intéressante financièrement, certaines prestations proposées semblent insuffisantes (pas de désherbant), le syndic se rapprochera de la société SAREY pour précision.

Le conseil syndical demande au syndic d'apporter des précisions sur l'ancien contrat (reprise de la société ITEC par la société Yvelines étanchéité).

Interphones et badges (société VISA 2000)

Il est rappelé que la société VISA 2000 qui a en charge l'entretien des installations d'interphones a informé le syndic de l'arrêt de la production des badges actuels.

Le syndic vérifiera ce point.

Une consultation sera engagée pour faire un bilan des installations existantes et proposer des solutions de remplacement si nécessaire.

Projet reprise enrobé du parking (entrée devant bâtiment 11)

L'état de l'enrobé du parking est des voies d'accès sont en mauvais état (racines).

Une consultation sera engagée pour sa réfection en dissociant le traitement des emplacements de voitures des voies d'accès.

La répartition des frais liés à cette rénovation est définie dans le règlement de copropriété et sera précisé au prochain conseil syndical.

Une visite sera programmée d'ici septembre pour déterminer les zones prioritaires à traiter.

Réfection escalier permettant l'accès au parking rose (question M. B. AG du 14/06/2012)

Ce point sera examiné lors de la visite évoquée au point précédent.

Conformité locaux poubelles (question évoquée AG du 14/06/2012)

Il semblerait que l'absence d'une étanchéité sur les murs des locaux poubelles serait à l'origine d'humidité à l'intérieur des chambres de service.

Ce point sera examiné en collaboration avec les services compétents.

Etat de saleté et réfection des escaliers de service (question AG du 14/06/2012)

Suite à la permanence de ce jour, il a été convenu de la possibilité de réunir les copropriétaires de l'immeuble concerné en assemblée générale spéciale pour présenter des devis pour la réfection des escaliers.

Un devis complémentaire sera demandé par le syndic.

Un point sur l'entretien ménager de ces escaliers sera effectué.

Etat vide-ordure (question AG du 14/06/2012)

Ce point sera étudié dans le cadre de l'étude indiquée au point précédent.

Etat descente évacuation eau – 3 square St Germain (question suite courrier copropriétaire)

Il a été signalé que la descente d'évacuation d'eau était dans un état de vétusté inquiétant.

Le syndic contrôlera sur place l'état de ladite canalisation et demandera un devis pour son remplacement.

Signalisation voies de circulation à l'intérieur de la résidence

Un contrôle de la signalisation à l'intérieur de la résidence sera effectué avant septembre et des propositions de remplacement ou d'amélioration seront proposées.

Le syndic contrôlera le suivi de la commande du panneau à poser, chemin du chancelier Séguier entre les Bat.3 et 4.

Parking – création regard –

Suite au nettoyage du parking par M. D., il a été constaté une stagnation importante d'eau.

La création d'un regard semble nécessaire, le syndic demandera un devis.

Espaces verts – abattage arbres –

Une consultation élargie sera engagée pour l'élagage des arbres sur la base du descriptif existant.

Résiliation contrat BEST ENERGIE

Le syndic vérifiera la résiliation du contrat BEST ENERGIE arrivant à échéance

Le 1^{er} septembre 2012.

En tout état de cause, YST précise que ce contrat arrivera à terme à cette date.

Consultation pour contrat suivi application contrat chauffage et production ecs et consommation énergie

Le syndic remet au conseil syndical l'offre de la société « Energies et service ».

La consultation sera élargie à la demande du conseil syndical.

Calendrier travaux DALKIA dans le cadre du contrat P3

Sur le planning prévisionnel des travaux dans le cadre du contrat P3, quatre chaudières devaient être remplacées sur la période Mai/juin 2012 (7/9/11/13 square Saint Germain). Le conseil syndical demande à être informé du suivi de ces travaux.

Note post-réunion :

Après contact avec M.L de chez DALKIA ce jour, il s'avère qu'un problème d'approvisionnement des nouvelles chaudières à retarder la mise en route de ce chantier. Ces travaux sont programmés au mois de septembre avec garantie de réalisation avant la mise en route du chauffage.

Le syndic a demandé à DALKIA une confirmation écrite de cet engagement.

Relevé des températures réalisé par DALKIA

Le dernier relevé de température effectué n'a rien fait apparaître d'anormal.

4. Point procédures

Les informations ont été communiquées à l'ensemble des copropriétaires par la note remise avant l'assemblée générale du 14/06/2013.

Aucun élément nouveau depuis cette date.

5. Projets à étudier pour présentation à l'assemblée générale 2013

Il est décidé que ce point sera développé à un prochain conseil syndical.

6. Autres questions

Gardiennage

M. YST informe les membres du conseil syndical sur l'arrêt de travail de Monsieur F. Il y a de fortes probabilités que cet arrêt de travail se prolonge et il convient d'organiser le remplacement pour la période du mois d'août.

Deux solutions sont avancées :

- Remplacement par une société de services (SENI), le syndic demandera un devis.
- Remplacement par l'organisme situé à St Germain en Laye qui a permis l'engagement de Monsieur F.

Réglementation et dispositions du règlement de copropriété sur les animaux domestiques (chiens)

Suite à des incidents graves (morsures de chiens), le syndic a été sensibilisé sur ce point. Le syndic adressera une note à l'ensemble des résidents et par voie d'affichage sur le respect des dispositions du règlement de copropriété et plus particulièrement sur l'obligation de tenir en laisse les chiens à l'intérieur de la résidence et de mettre une muselière pour certaines catégories.

Conformité changement fenêtres

Il avait été signalé au syndic la non-conformité de fenêtres changées au bâtiment 7.
Le syndic a adressé à l'époque (2010) un courrier au copropriétaire concerné.
A ce jour, la situation demeure inchangée.
Le conseil syndical demande qu'un nouveau courrier soit adressé.

Communication aux copropriétaires

Une réflexion est à engager pour fixer un mode de communication avec les copropriétaires par la voie d'une messagerie électronique, ce point sera à développer au prochain conseil syndical

Assemblée générale SIELV (Syndicat Immobilier de l'Etang La Ville

Le syndicat Immobilier de l'Etang La Ville est chargé de la gestion du chemin du Chan. Séguier avec les riverains.
Le syndic se rapprochera de la SIELV pour connaître les suites données à la dernière assemblée générale.

Désignation Président du conseil syndical :

Après un tour de table, aucune candidature à la Présidence du conseil syndical n'est enregistrée.
Ce point sera représenté au prochain conseil syndical, une Présidence collégiale étant de fait constituée.

Rappel commissions conseil syndical :

Commission cohabitation :	JMB
Commission finances :	DLB, SJA, LMO
Commission travaux :	JDx, MBC
Commission espaces verts :	MBC, SLA
Commission chauffage :	JCD, JFx
Commission communication internet :	PQT
Commission juridique – r-c-p :	PGR

Information :

Un membre du conseil syndical a été destinataire d'une lettre anonyme suite à la dernière Assemblée Générale.
Les membres du conseil syndical marquent leur désapprobation sur de tels agissements.

FIN DE LA REUNION A 22H15.

Paris, le jeudi 28 juin 2012