

COMPTE-RENDU CONSEIL SYNDICAL DU 02/10/2012
Résidence DU PARC
78620 L'ETANG LA VILLE

Le conseil syndical du Syndicat des Copropriétaires de la résidence du PARC s'est réuni le mardi 2 octobre 2012 à 20h00 dans les locaux du conseil syndical.

Etaient présents :

MBC

PGR

JCD

JDx

JFx

SLA

DLB

LMO

PQT

YST représentant ORALIA MOREL

Absents excusés :

JMB

SJA

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

- 1. Point sur demandes de devis en cours**
- 2. Point sur ordres de service en cours,**
- 3. Contrat OTIS (mise à jour)**
- 4. Point sur le suivi annuel du contrat d'exploitation chauffage**
- 5. Points divers**

1. Point sur les demandes de devis

Afin de suivre l'avancement des demandes de devis en collaboration avec la commission travaux un tableau de bord a été mis en place.

Point sur les devis en cours :

- Entretien étanchéité des toitures terrasses

Trois devis sont présentés; AGM, société ATTILA SYSTEME, SAREY

Décision :

Le syndic se rapprochera d'ATTILA pour préciser si son offre d'entretien est maintenue sans réalisation de la phase préalable en état.

Le syndic demandera à la société SAREY d'inclure dans sa prestation sans désherbant la reprise de 10 chapeaux.

- Ferme-porte sur porte ascenseur (10) - Devis PERADOTTO

Le devis OTIS pour ces travaux était plus élevé de 50%, après contrôle de la prévision inscrite au budget, la commission travaux donnera son avis.

Le syndic informera OTIS de cette intervention dans le cadre des ses obligations contractuelles.

- Caniveaux pour évacuation des eaux dans parking – Devis MRTP

Le conseil syndical demande un devis complémentaire à présenter à la prochaine réunion.

- Réfection hall et changement boîtes aux lettres 3, square St Germain

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale spéciale au mois d'octobre pour délibérer sur ces travaux.

- Réfection cage d'escalier 12, avenue du Château

Le syndic dispose de deux devis et se rapprochera des représentants du bâtiment pour déterminer si ces travaux sont à présenter en AG spéciale ou ordinaire.

- Création platine en terrasse et contrôle étanchéité

Devis A.G.M, le conseil syndical donne un avis favorable à la réalisation de ces travaux.

- Réfection enrobé du parking (devant le bâtiment 11)

Un rendez-vous sera organisé courant octobre en présence des représentants de la commission travaux de du syndic.

2. Point sur les travaux réalisés et en cours de réalisation

Les travaux suivants ont été réalisés dans le cadre de l'entretien courant :

- Réfection partielle de l'escalier du parking rose par la société MRTP, une réception des travaux est à organiser.
- Contrôle et changement de 8 batteries sur interphones par la société VISA 2000.
- Réfection des allées piétonnes, travaux réalisés par la société ALIO TP conformément à la décision de l'Assemblée Générale.

- **Reprise étanchéité au 6 château par la société AGM sur attachement.**
- **Remplacement support poteau barrière par la société Gilbert et trappe compteur bât.13, réalisation semaine 40.**
- **Remplacement tronçon canalisation s/sol au 6 château par la société FRATELLO sur attachement le 5 octobre.**
- **Signalisation voies de circulation à l'intérieur de la résidence, les panneaux seront posés par le gardien semaine 40.**
- **Remplacement des chaudières du 7/9/11 et 13 Square Saint-Germain, travaux réalisés par la société DALKIA dans le cadre de leur contrat. La fumisterie définitive sera posée le 15 octobre.**

3. Ascenseurs – OTIS –

Le syndic adressera un courrier recommandé à la société OTIS pour rappeler sa demande de communication de la mise à jour de son contrat d'entretien conformément aux dispositions légales.

4. Point sur le suivi annuel du contrat d'exploitation chauffage

Le contrat du suivi annuel d'exploitation BEST ENERGIES a été dénoncé.

Le syndic précise qu'un courrier va être adressé pour demander la production du rapport pour la période 2011/2012, la communication de la liste des matériels par chaufferie et signaler l'absence de contrôle dans le cadre des travaux de renouvellement des chaufferies.

Un avis est également attendu sur l'offre FRED-ELEC 78 sur la séparation de la force et de la lumière préconisée par BEST ENERGIES dans le cadre de la conformité des installations.

Le conseil syndical demande la suspension des paiements au titre de ces prestations.

Dans le cadre du renouvellement du contrat du suivi et contrôle d'exploitation des installations de chauffage, deux offres ont été reçues (ENERGIE ET SERVICE et AGOTHERM)

Les principaux points à retenir sur ces offres sont les suivants :

Sté Energie et service :

Suivi technique et réglementaire (P1-P2-P3) avec compte rendu.

CR visite des installations, CR des réunions avec le SDC, CR de contrôle de la facturation, CR des calculs d'intéressement et suivi des consommations, CR de contrôle du décompte de garantie totale P3.

3 visites /an des 28 installations avec comptes rendus, 2 déplacements /an pour assister le SDC, 3 réunions /an en présence du SDC et de l'exploitant Durée du contrat 1 an

Sté Agotherm :

2 visites de contrôle technique sur 9 à 10 chaufferies. 1 Réunion annuelle, un tableau de bord pour 3 chaufferies suivant facture de gaz. Durée du contrat 2 ans avec résiliation à 4 mois.

La décision définitive sera prise au prochain conseil syndical sur le choix du prestataire.

5. Autres questions

Gardiennage

M. YST rappelle que Monsieur F. est en arrêt de travail, il y a de fortes probabilités que cet arrêt de travail se prolonge.

Dans ce cadre le syndic se rapprochera de l'employé qui a effectué son remplacement au mois d'août et dont le travail a été satisfaisant pour étudier les différentes possibilités pour le présent et l'avenir.

Interphones et boîtes aux lettres du 4 avenue Château

M. YST doit donner le planning pour ces travaux.

(Procès-verbal du 31/07/12 de l'assemblée extraordinaire du 26 mai 2012)

Boîtes rouges dites de sécurité installées dans les halls

Ces boîtes ont été installées par GRDF sans autorisation.

Le syndic a eu une fin de non recevoir pour un RV à l'immeuble avec les services GRDF.

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.

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.

Espaces verts – abattage arbres –

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

La société ABELIA sera consultée.

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 Monsieur M. de la SIELV.

PROCHAINE PERMANENCE

LE JEUDI 11 OCTOBRE 2012 (exceptionnellement de 15h00 à 16h30).

PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL

LE JEUDI 15 NOVEMBRE 2012

FIN DE LA REUNION A 23H00.

Paris, le jeudi 4 octobre 2012