

**COMPTE-RENDU CONSEIL SYNDICAL DU 10/01/2013**  
**Résidence DU PARC**  
**78620 L'ETANG LA VILLE**

**Le conseil syndical du Syndicat des Copropriétaires de la résidence du PARC s'est réuni le jeudi 10 janvier 2013 à 20h00 dans les locaux du conseil syndical.**

**Etaient présents :**

**MBC**

**PGR**

**JCD**

**JDx**

**JFx**

**SLA**

**DLB**

**LMO**

**PQT**

**YST représentant ORALIA MOREL**

**Etaient excusés :**

**JMB**

**SJA**

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

**1. Entretien de la Résidence**

- **Point sur demandes de devis et ordres de service (tableau de bord joint).**
- **Réflexion sur un programme de réfection des parties communes (escaliers et paliers).**

- 2. Démarrage 01/01/2013 du contrat ENERGIE ET SERVICE (fixation de la date de réunion de démarrage).**
- 3. Espaces verts - Information sur RV avec société ARBOR ESSENCES (suite contact avec M.M, engagement de communiquer son étude pour notre réunion).**
- 4. Analyse état des lieux sur réfection des garde-corps réalisé par M.CROUE, proposition d'un RV en présence de M.CROUE le mardi 15 janvier à 18h30 à la résidence pour réunion d'information afin d'exposer le résultat du diagnostic réalisé (diagnostic joint).**
- 5. Gestion absence Monsieur F... (mise en place d'un CDD),**
- 6. Information et synthèse procédures (procédure contestation AG du 30/09/2008 et procédure annulation AG du 10/06/2010).**
- 7. Création d'une adresse mail pour permettre aux copropriétaires d'échanger avec les membres du CS d'une manière plus réactive.**
- 8. Information - Rapport d'activité annuel OTIS.**
- 9. Information - Assemblée Générale du Syndicat Immobilier de l'Etang La Ville du 27/11/2012 (SIELV).**
- 10. Information - rencontre avec M.D..... du 12/12/2012 – dossier répartition des charges de chauffage.**
- 11. Autres points :**
  - 1. information du syndic sur les frais de première relance,**
  - 2. demande MME SLA, MME V....., M P..... sur prise en charge frais de procédure,**
  - 3. point sur BEST ENERGIE (absence de retour suite courrier recommandé) et situation comptable au 31/12/2012 des factures en instances de paiement (contrat et prestations),**
  - 4. correspondant gaz de France (boîtes rouges dites de sécurité),**

**En préambule, le syndic informe le conseil syndical qu'au cours de la permanence de ce jour, deux nouveaux problèmes d'infiltrations dans des appartements situés aux derniers étages ont été signalés.**

**Ces problèmes d'infiltrations sont de plus en plus fréquents, ce qui laisse penser que des travaux de réfection de l'étanchéité de certaines terrasses supérieures seront à prévoir sur les prochains exercices.**

## **1 Entretien de la Résidence**

**Point sur demandes de devis et ordres de service.**

*Les travaux suivants ont été réalisés :*

- **Entretien étanchéité, les travaux d'entretien ont été réalisés les 26 et 29 décembre par la société Attila Système, le syndic se rapprochera de la société pour demander le traitement complet des surfaces.**
- **Pose de 10 fermes portes sur les portes ascenseurs par la société PERADOTO pour un montant de €.**
- **Pose d'un nouveau bloc de boîtes aux lettres au 3, square St Germain par la société SIRANDRE pour un montant de €.**
- **Travaux de peinture du hall d'entrée du 3, square St Germain par la société EGP pour un montant de € (réserves sur travaux).**
- **Remise en état de la trappe compteur au bâtiment 13 par la société Gilbert pour un montant de €.**
- **Reprise support poteau barrière par la société GILBERT pour un montant de €.**
- **Création main courante (allée) par la société Gilbert pour un montant de €.**
- **Sécurisation porte entrée 4, avenue du Château par la société VISA 2000 pour un montant de €.**

*Travaux en cours :*

- **Pose d'un nouveau bloc de boîtes aux lettres au 4, avenue du Château pour un montant de € (prévue le 17/01/2013).**
- **Pose d'un récupérateur d'huile et d'huileur cabine au 7, avenue du Château (relance OTIS) pour un montant de €.**

*Demande de devis :*

- **Création caniveau pour évacuation des eaux au niveau du parking : présentation du devis Delaporte pour un montant de €. Un nouveau devis a été demandé à la société MRTP.**
- **Réfection enrobé du parking (entrée devant le bâtiment 11), la société MRTP a établi deux devis pour des montants de € et €, la consultation est étendue à deux autres sociétés.**

- **Communication d'un devis de la société SOLRENOV pour la cristallisation du sol des entrées d'immeuble pour un montant de € par entrée.**
- **A suivre courrier à la mairie pour la réfection de l'accès à notre résidence côté Shopi. (celui-ci étant dégradé et dangereux)**

**Autres points :**

- **Des réserves avaient été émises dans le cadre du plan quinquennal au niveau des ascenseurs, le syndic s'assurera que les travaux ont bien été réalisés par la société OTIS.**
- **Le syndic relancera l'ARS pour obtenir son rapport suite à la visite des parties communes afin de prendre ensuite les dispositions pour faire établir les devis.**
- **Suite à des demandes de copropriétaires et au constat effectué sur l'état de vétusté de certaines cages d'escaliers de service, le syndic propose de faire établir un devis type.**

**2 Début 01/01/2013 du contrat ENERGIE ET SERVICE (fixation de la date de réunion de démarrage).**

**Une réunion de prise en charge des installations de chauffage dans le cadre du nouveau contrat a été organisée et se tiendra mardi 12/02/2013 en présence des membres de la commission chauffage, des sociétés Energie et service, Dalkia et du syndic.**

**Le point sur le devis Fred Elec (séparation force et lumière) et de la facture Dalkia pour la suppression de bras morts sera fait à ce rendez-vous.**

**3 Espaces verts - Information sur RV avec société ARBOR ESSENCES (suite contact avec M.MICHEL, engagement de communiquer son étude pour notre réunion).**

**Un rendez-vous s'est tenu en présence des membres de la commission espaces verts, la société Arbor essences et le syndic pour préciser les travaux à réaliser (abattage, élagage).**

**Après débat le devis de la société Arbor essences est retenu pour ces prestations, les travaux se dérouleront sur la période février, mars, avril 2013.**

#### **4 Analyse état des lieux sur réfection des garde-corps réalisé par M.CROUE, réunion d'information afin d'exposer le résultat du diagnostic réalisé.**

Dans le cadre de la mission d'étude confiée à CROUE et LANDAZ pour un examen des gardes corps de la résidence un état des lieux a été dressé. Un rendez-vous de présentation de l'étude par Monsieur CROUE Mathieu aura lieu à la résidence fin janvier en présence des membres du conseil syndical et du syndic.

#### **5 Gestion absence Monsieur F..... (mise en place d'un CDD),**

Monsieur F..... est en absence longue maladie.

Afin d'assurer ses tâches le syndic étudie la mise en place d'un contrat à durée déterminé, dans ce cadre le syndic présentera un candidat pour avis au conseil syndical.

#### **6 Information et synthèse procédures (procédure contestation AG du 30/09/2008 et procédure annulation AG du 10/06/2010).**

- Procédure au fond contestation de l'AG du 30/09/2008, mise en délibéré au 14 janvier 2013.
- Procédure annulation de l'assemblée générale du 10/06/2010, mise en délibéré au 26 février 2013.

#### **7 Création d'une adresse mail pour permettre aux copropriétaires d'échanger avec les membres du CS d'une manière plus réactive.**

Le conseil syndical approuve la création de cette adresse « copropriété » qui permettra de renforcer la communication avec les copropriétaires.

Cette adresse est la suivante :

contact-at-leparcdeletang.fr

#### **8 Information - Rapport d'activité annuel OTIS.**

Le syndic présente au conseil syndical le bilan des opérations de maintenance et de réparation réalisées sur les ascenseurs durant la période allant de novembre 2011 à octobre 2012.

Ce document permet un meilleur suivi sur la régularité et la qualité de l'entretien des appareils.

### **9 Information - Assemblée Générale du Syndicat Immobilier de l'Etang La Ville du 27/11/2012 (SIELV).**

Les sujets suivants ont été discutés :

- La fermeture physique de la voie par barrière amovible,
- La circulation et le stationnement sur la voie,
- Le projet de développement du terrain Vieillard-Baron,

Ces dossiers ne sont pas assez avancés pour donner une information plus importante.

### **10 Information - rencontre avec M.D..... du 12/12/2012 – dossier répartition des charges de chauffage.**

Les membres de la commission chauffage, le syndic et M.D..... se sont rencontrés le 12/12/2012.

Cette réunion avait pour objet d'échanger sur les sujets suivants :

- Répartition des charges de chauffage et conformité par rapport au règlement de copropriété (charges immeuble et charges parties communes spéciales),
- Mode de calcul du coût du m<sup>3</sup> d'eau chaude et de la consommation pour le chauffage KWH/M<sup>2</sup>/AN.
- Décret avril 2012 sur l'individualisation des frais de chauffage.

### **11 Autres points :**

- Information du syndic sur le jugement rendu à l'action intentée par MME B..... devant la juridiction de proximité pour obtenir le remboursement des frais de relance de première lettre de rappel liés au recouvrement des charges et des frais de mise en demeure avocat dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Le tribunal a jugé que les frais de rappel relevaient de la gestion courante et étaient à porter au crédit du demandeur et que les frais de mise en demeure en considération de l'équité devaient être également portés au crédit. (total €).

Le syndic précise qu'il étudiera au cas par cas les demandes qui lui seront adressées dans ce même cadre.

- **Demande MME SLA, MME V....., M P..... sur prise en charge frais de procédure.**  
**Dans le cadre de la procédure d'appel en contestation des tantièmes d'ascenseur, procédure abandonnée par le Syndicat de Copropriétaires (décision AG 22/09/2011), les demandeurs demandent la prise en charge de leurs frais d'avocats liés à cet appel. Le syndic précise que seule l'assemblée générale est habilitée à prendre cette décision.**  
**Ce point sera réexaminé au prochain conseil syndical.**
- **Point sur BEST ENERGIE (absence de retour suite courrier recommandé) et situation comptable au 31/12/2012 des factures en instances de paiement (contrat et prestations),**  
**Le conseil syndical demande de suspendre le paiement du 3<sup>ème</sup> trimestre et du prorata du 4<sup>ème</sup> trimestre devant l'absence de réponse.**
- **Correspondant gaz de France (boîtes rouges dites de sécurité),**  
**Le syndic communiquera à la commission chauffage les coordonnées de son correspondant GDF.**

**PROCHAINE PERMANENCE**  
**LE JEUDI 31 JANVIER 2013 (17h00 à 18h30).**  
**PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL**  
**LE JEUDI 14 MARS 2013**  
**FIN DE LA REUNION A 23H00.**

*Paris, le lundi 14 janvier 2013*