

COMPTE-RENDU CONSEIL SYNDICAL DU 14/03/2013
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 14 mars 2013 à 20h00 dans les locaux du conseil syndical.

Etaient présents :

JCD

JDx

JFx

SJA

SLA

DLB

PQT

YST représentant ORALIA MOREL

Etaient excusés :

MBC

PGR

LMO

JMB

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

- 1. Entretien de la résidence (tableau de suivi ordres de travaux et demandes de devis)**
- 2. Point sur étude en cours suite rapport ARS du 15 janvier 2013 et courrier mairie Etang La Ville du 05/02/2013.**
- 3. Information sur le cadre réglementaire des audits énergétiques du bâtiment.**
- 4. Commission chauffage**
 - Point financier de l'ancien prestataire Best Energies.**
 - Point sur le nouveau prestataire énergie et service.**
 - Point sur la répartition des charges chauffage (M.Dg).**
- 5. Commission espaces verts**
 - Point sur planning travaux de tailles, d'élagages, d'abattages et de fertilisation.**
- 6. Information sur la réunion qui s'est tenue le mardi 15 janvier en présence de Monsieur Mathieu CROUE.**
- 7. Information sur la réunion qui s'est tenue le jeudi 18 février en présence de MME DE ROQUEMAUREL de la société OTIS (point sur opérations de maintenance et réparations.**
- 8. Information sur le contrat à durée indéterminée de M. LM en remplacement de M.F.**

9. Information procédures

- Jugement du 28 février 2013 (annulation AG du 10 juin 2010)
- Arrêt de la cour d'appel du 4 février 2013 (annulation AG du 30 septembre 2008)

10. Information - Assemblée Générale du Syndicat Immobilier de l'Étang La Ville du vendredi 8 février 2013 (SIELV).

11. Autres points :

- correspondant gaz de France (boîtes rouges dites de sécurité),
- demande de travaux à la mairie (travaux à l'entrée côté supermarché)
- circulation sur le parking face aux bâtiments 6 et 7 (difficulté pour manœuvrer)
- fonds de prévoyance copropriété

1 Entretien de la Résidence

Point sur demandes de devis et ordres de service.

ORDRE DE SERVICE :

- Entretien étanchéité ; dans le cadre des travaux réalisés par la société Attila Système, le syndic s'est rapproché de la société pour demander un traitement complet des surfaces, la société Attila a indiqué que les travaux réalisés étaient conformes au devis présenté.
Le conseil syndical demande de suspendre le règlement de la facture.
- Travaux de peinture du hall d'entrée du 3, square St Germain par la société EGP pour un montant de 1 209.10 €.
Le syndic reprendra contact avec EGP pour le traitement des réserves sur travaux.
- Pose d'un nouveau bloc de boîtes aux lettres au 4, avenue du Château pour un montant de 1 551,71 €, travaux terminés.
- Pose d'un récupérateur d'huile et d'huileur cabine au 7, avenue du Château (2^{ème} relance OTIS) pour un montant de 837.81 €.

DEVIS :

- Création caniveau pour évacuation des eaux au niveau du parking : présentation du devis MRTP pour un montant de 1 786,90 € (pour rappel 1^{er} devis DELAPORTE pour un montant de 1 284,00 € TTC).
Point à présenter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Réfection enrobé du parking (entrée devant le bâtiment 11), la société MRTP a établi deux devis pour des montants de 9 183,81 € et 7 404,40 €, le syndic est dans l'attente de la réception de deux autres devis.
Point à présenter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le syndic précise que ces travaux sont à répartir en charges spéciales aux parkings (section VI – art.34 du RCP).
- 12, Château, réfection peinture esc. service
Présentation d'un nouveau devis GENTLEMEN et SERVICE pour un montant de 5 745.90 € TTC (pour rappel premier devis APY pour un montant de 7 800,78 € TTC).

Le syndic se rapprochera du représentant de ce bâtiment pour fixer une date d'AG spéciale.

Le syndic précise qu'une demande de simple nettoyage lui a été faite, l'état de la cage d'escalier rend difficile cette prestation.

- **Devant les demandes de devis de plus en plus nombreuses de réfection des cages d'escaliers de service, le syndic a fait estimer par la société APY le coût de rénovation cage par cage pour avoir une approche budgétaire, ce coût est de 8 584.025 € TTC, à l'exception du Bt 11 esc 7 dont le coût est de 7 593,00 € TTC.**

- **4, 6, Château, réfection étanchéité**

Suite aux travaux réalisés par la société AGM pour mettre fin à des infiltrations d'eau ces dernières perdurent.

Le syndic a consulté 5 sociétés pour une réfection de l'étanchéité.

La société AGM a établi un devis pour un montant de 43 230.57 € TTC.

La société RUBEROID s'est désistée, aucune réponse des sociétés COUVERTEX et ETANCHEITE 78 (relance au 15/02).

Trois autres sociétés sont consultées avec une demande complémentaire pour traiter la terrasse du 2 Château.

Le syndic vérifiera les caractéristiques techniques de l'isolant thermique proposé et les obligations en matière de pose de garde-corps.

- **11, Chancelier Séguier, sécurisation porte entrée et remplacement interphone**

Communication du devis VISA 2000 pour un montant de 8 587,82 € TTC.

- **13, Chancelier Séguier, sécurisation porte entrée et remplacement interphone - réfection entrée avec variante lambris – remplacement boîtes aux lettres**

Communication du devis VISA 2000 pour un montant de 7 507,12 € TTC.

Le syndic a consulté 3 entreprises pour la réfection de l'entrée (APY, VRAC Didier, ABC DECO) et SIRANDRE pour les boîtes aux lettres, aucune offre n'est parvenue à ce jour.

Le syndic relance ces sociétés.

NOUVELLES DEMANDES DE DEVIS :

- **10, Château**
consultation pour la création d'une rampe d'accès pour fauteuil handicapé.
- **15, Chancelier Séguier**
contrôle de l'étanchéité du mur pignon avec prise de mesure d'humidité à l'intérieur.
- **Bt4, 1^{er} sous-sol**
suppression ventilation sur commun chambre 1117.

RAPPEL :

- **A suivre courrier à la mairie pour la réfection de l'accès à notre résidence côté SHOPI (dégradé et dangereux)**
- **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.**

2 Point sur étude en cours suite rapport ARS du 15 janvier 2013 et courrier mairie Etang La Ville du 05/02/2013.

Suite au rapport de l'ARS en date du 28 janvier 2013 et courrier de la Mairie de L'Etang-la-Ville du 5 février 2013, le syndic a lancé une consultation pour la rénovation des parties communes des chambres de services situées en rez de jardin des bâtiments 3-4-5-6-8 et 9, ces travaux consistent en :

- Création de ventilations réglementaires,
- Remise en état des murs et sols des couloirs, WC et douches.
- Revêtements lisses et imperméables sur sols, murs et plafonds des WC.

3. Information sur le cadre réglementaire des audits énergétiques du bâtiment.

Le syndic informe les membres du conseil syndical des dispositions réglementaires dans le cadre de l'Audit d'amélioration Energétiques des bâtiments d'Habitation « Grenelle 2 ».

Dans ce cadre, le syndic demandera une estimation à la société ING'EUROP.

4. Commission chauffage

- Point financier de l'ancien prestataire Best Energies

A ce jour, reste à régler à la société BE la somme de 4783.38 €.

- Point sur le nouveau prestataire énergie et service.

Une première réunion de coordination s'est tenue le 12 février 2013. La société Energie et service a réalisé ensuite courant mars un audit des chaufferies sur deux jours, le rapport est attendu.

Le syndic communiquera le devis FRED ELEC pour avis.

- Point sur la répartition des charges chauffage (M.Dg).

Rappel dernier compte-rendu :

Les membres de la commission chauffage, le syndic et M.Dg 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 m3 d'eau chaude et de la consommation pour le chauffage KWH/M²/AN.
- Décret avril 2012 sur l'individualisation des frais de chauffage.

Une réunion complémentaire a eu lieu chez le notaire rédacteur du Règlement de Copropriété.

Une note de synthèse sera rédigée par le syndic.

5. Commission espaces verts

- Point sur planning travaux de tailles, d'élagages, d'abattages et de fertilisation.

La mairie de l'Etang-la-Ville a donné son accord pour les travaux d'abattage.

La société ARBOR-ESSENCE débutera les travaux le 25 mars 2013.

6. Information sur la réunion qui s'est tenue le mardi 15 janvier en présence de Monsieur Mathieu CROUE.

Il est rappelé que le cabinet CROUE et LANDAZ a réalisé un diagnostic de l'existant des façades des bâtiments.

Le constat global est que sur les façades dites « ouvertes » avec garde-corps il a été recensé de nombreux points d'oxydation.

Deux solutions sont préconisées dans le cadre des travaux de ravalement des façades :

- Un traitement ponctuel des points d'oxydation, solution qui nécessite la dépose des garde-corps.
- Le changement des garde-corps avec traitement de l'étanchéité des sols des balcons.

Dans le cadre de sa mission, le cabinet d'architecture a établi un cahier des charges et engage une consultation auprès de plus de trois sociétés.

Le dépouillement des offres est programmé dans un délai de cinq semaines (fin avril).

Un phasage des travaux a été prévu dans le cadre de l'appel d'offre, une première phase concerne le traitement des façades dites ouvertes et une seconde phase les pignons.

La réalisation de ces travaux sera soumise à l'approbation des copropriétaires en assemblée générale.

7. Information sur la réunion qui s'est tenue le jeudi 18 février en présence de MME DE R. de la société OTIS (point sur opérations de maintenance et réparations).

Une réunion s'est tenue le 18 février sur site pour faire un point sur l'entretien du parc ascenseurs (opérations de maintenance et réparations).

Le syndic communique le rapport OTIS.

Le bilan sur la maintenance est satisfaisant, par contre le syndic a demandé à la société OTIS plus de réactivité sur les opérations de réparations.

8. Information sur le contrat à durée indéterminée de M. LM en remplacement de M.F.

Suite au décès de M.F, le syndic après avis des membres du conseil syndical a engagé M. LM en qualité d'employé d'immeuble en contrat à durée indéterminée.

M.LM a déjà exercé sur la résidence dans le cadre du remplacement d'été de M.F, il a ensuite poursuivi sur la résidence en qualité d'employé de la société de ménage.

9. Information procédures

- **Arrêt de la cour d'appel du 4 février 2013 (annulation AG du 30 septembre 2008)**

Par jugement du 10/09/2010, le TGI de Versailles avait annulé l'assemblée générale du 30/09/2008 et condamné les demandeurs au paiement aux différents membres du conseil syndical assignés devant le TGI de dommages et intérêts et de l'article 700.

Le Syndicat avait été condamné à payer aux demandeurs l'article 700.

Les demandeurs avaient interjeté appel du jugement car ils souhaitaient obtenir, l'annulation de l'assemblée générale du 30/09/2008, la condamnation du SDC à leur restituer le montant des appels de fonds travaux « ascenseur ».

Le tribunal a suivi notre argumentation en ce qui concernait que c'était la décision adoptée par l'assemblée générale du 7 juin 2007 qui valait décision de principe quant aux travaux décidés par le SDC et que les demandes concernant le remboursement des appels n'étaient pas recevables.

En conséquence le jugement a donc été confirmé, et chacune des parties conserve à sa charge ses propres dépens d'appel.

- **Jugement du 28 février 2013 (annulation AG du 10 juin 2010)**

Le tribunal a décidé d'annuler l'assemblée générale du 10 juin 2010 sous le motif que les tantièmes de copropriété affectés à l'appartement de fonction du gardien n'avaient pas

été exclu des tantièmes de vote même si ce lot n'avait donné à aucun vote et qu'un pouvoir ne comportait pas la signature du mandant.

Le SDC a été condamné à verser 1000 € dans le cadre de l'article 700.

10 Information - Assemblée Générale du Syndicat Immobilier de l'Etang La Ville du 08/02/2013 (SIELV).

Les sujets suivants ont été discutés :

- Action de protection du statut de voie privée, résidence privée, de la rue Chancelier Séguier
- Stationnement rue du Chancelier Séguier.

11 Autres points :

- Correspondant gaz de France (boîtes rouges dites de sécurité),
Le syndic communiquera à la commission chauffage les coordonnées de son correspondant GDF (identifié)
- Circulation sur le parking face aux bâtiments 6 et 7 (difficulté pour manœuvrer)
Le syndic rappellera aux résidents l'interdiction de stationner
- Etude de l'aménagement d'une zone pour emplacement des poubelles côté SHOPI.

FIN DE LA REUNION A 22H30.

Paris, le mardi 19 mars 2013