

# RÉSIDENCE LE PARC DE L'ÉTANG-LA-VILLE

—

## COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

8 JANVIER 2015

**Lieu de la réunion :** Local résidentiel du Bâtiment 8

### **Sont présents :**

- Maryvonne Breton-Cluzel
- Jean-Claude Duchemin
- Frédéric L'Hoste
- Nicolas Gueury
- Sylvie Laurent
- Louis Moign
- Yves Schmitt, représentant Oralie Morel
- Laure Mondet
- Françoise Rouxel
- Jean-François Taricco
- Mercedes Thivilliers
- Marie Wierzbicki

### **Sont excusés :**

- Sylvie Jamelin
- Philippe Quincerot

## ORDRE DU JOUR

### 1. Actualité de la résidence

- Cambriolages
- Courrier relatif à la circulation dans la résidence
- Résident mordu par un chien
- Détecteurs de fumée dans les appartements

### 2. Suivi de l'application des décisions de l'Assemblée Générale

- Travaux de ventilation – peinture – carrelage des parties communes des chambres de service
  - État d'avancement du dossier
  - Traitement du cas particulier des 9 et 11, route du Chancelier Séguier
  - Retour sur l'ordonnancement des travaux partagé lors du conseil syndical du 16 septembre 2014
- Mise à jour du règlement de copropriété
  - État d'avancement du dossier
- Modification des grilles de répartition des charges d'ascenseur
  - État d'avancement du dossier
- Ouverture d'un compte bancaire séparé au Crédit Mutuel
  - Suivi des actions CR CS 06/11/2014 : *"Le syndic transmettra au conseil syndical le RIB du compte dès son activation."*

### 3. Dossier « ru »

- Information sur le dossier assurance « indemnisations communes et privatives »
  - État d'avancement des indemnisations pour les parties communes, pour les parties privatives
- Réalisation de travaux conservatoires (nettoyage des caniveaux et grilles, pose de tampons ajourés, contrôle du réseau par AVH)
  - Suivi des actions CR CS 06/11/2014 : *"Monsieur Brossard a rencontré la société AVH en charge de l'entretien du réseau d'évacuation. Le syndic fera un compte-rendu de cette réunion au conseil syndical."*
- Travaux à mener côté ru
- Travaux à mener côté Chancelier Séguier et discussions avec le SIELV

### 4. Chauffage

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014
  - Courrier du syndic à Dalkia pour inspection des installations au 3, route du chancelier Séguier (teneur en aluminium élevée dans le circuit de chauffage).

- Courrier du syndic à Dalkia pour inspection d'une installation modifiée au 15, route du chancelier Séguier.
- Deux devis en cours de la société EJP pour les siphons de chaufferies au 8, avenue du Château (bâtiment 9) et 7, square st Germain (bâtiment 6) : "*Oralia doit vérifier la conformité de ces siphons avant de passer la commande.*"
- Achat TESTO 110 pour enregistrements température ambiante : "*Le syndic notifiera au conseil syndical la réception du matériel.*"
- Information sur la mise en gestion du contrat Gaz de Paris
- Rattrapage du coût gaz par GDF Suez sur la facture de septembre 2014 (suivant les arrêtés du 21 mars 2014)
- Anomalie sur compteur gaz (3 château toujours en dérive sur le comptage m<sup>3</sup> gaz)
- Actions suite aux rapports de visite d'Énergie & Service

## 5. Espaces verts

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014 : Devis ARBOR ESSENCES : "*Le syndic relancera la société ARBOR ESSENCES pour obtenir le devis que cette dernière devait envoyer suite à la visite du site le 30 septembre.*"

## 6. Travaux

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014
  - Intervention de la société ITEC (entretien de l'étanchéité des toitures terrasses) : "*Le conseil syndical souhaite par ailleurs que lui soit communiquée une copie du contrat d'entretien de l'étanchéité des terrasses.*"
  - Demande de devis pour l'aménagement des entrées des 19, route du Chancelier Séguier ; 5, avenue du Château et 1, square Saint-Germain : "*Le conseil syndical demande donc la consultation de deux autres sociétés et l'établissement d'un croquis sur l'aménagement de ces entrées.*"
  - Demande de devis remise en place des blocs de grès rose en face du bâtiment 9 (8/10/12, avenue du Château) : "*Le sujet sera étudié par le syndic.*"
  - Remise en état de l'escalier jouxtant le bâtiment 9 (8/10/12 avenue du Château) : "*Le syndic se rapprochera de la société MRTP pour la reprise de ces travaux dans le cadre de sa garantie.*"
  - Demande de devis complémentaires pour réfection des parties communes aux 11, square Saint-Germain et 5, route du Chancelier Séguier : "*Est demandé au syndic de venir vérifier la qualité des travaux [au 5, route du Chancelier Séguier] avant tout paiement de la société APY.*"
  - Courrier de M. BARAL du 12/10/2014 : chute de bris de béton
    - "*Le syndic va donc demander, pour le balcon surplombant celui de Monsieur Baral, une purge des parties dégradées (chute volontaire des débris jugés dangereux) et une passivation des fers apparents (afin d'éviter que la rouille ne se propage).*"
    - "*Le conseil syndical demande qu'un point soit réalisé sur l'ensemble de la résidence. Le syndic se rapprochera du gardien de la résidence pour effectuer un sondage auprès des résidents sur l'état de leurs balcons ; la commission «*

*Travaux d'entretien » ira constater sur place et fera un retour au syndic si nécessaire."*

- *"La commission « Gros travaux » demande au syndic de lui transmettre l'étude sur les travaux de ravalement, réfection des balcons et rénovation énergétique réalisé par le cabinet d'architecte Croué & Landaz."*
  - Travaux de terrasse du bâtiment 1 ; les chapeaux sur sortie de ventilation ont-ils été changés et déplacés des évacuations / ventilation ? : "Un contrôle sera réalisé après l'entretien de l'étanchéité des toitures terrasses par la société ITEC."
  - Relance du service de la poste pour la pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs boîtes aux lettres : "Une nouvelle relance sera adressée par le syndic au service de La Poste de Noisy-le-Roi."
  - Achats de panneaux signalétiques : "Une commande a été passée pour le remplacement des panneaux signalétiques dans la descente avant le bâtiment 9 (8/10/12, avenue du Château)."
  - Suite au sinistre chaufferie du 17, route du Chancelier Séguier : "le syndic vérifiera la prise en charge par l'assurance de la copropriété et fera procéder aux travaux."
  - Suite au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château : "La société APY a été missionnée pour la remise en état des parties communes."
  - Pose d'une signalétique d'interdiction de stationnement devant le bâtiment 6 : "Le syndic se rapprochera du conseil syndical pour déterminer l'emplacement de cette signalétique."
- Retour sur réunion commission Gros Travaux du 27/12/2014

## 7. Finances

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014 : *"Un compte-rendu de [la vérification intermédiaire des comptes du 10 octobre 2014] a été remis au syndic. Il est accompagné d'une liste de demandes de précision et de questions posées par le conseil syndical, auxquelles le syndic répondra."*

## 8. SIELV

- Changement de président du SIELV
- Pose de plots le long de la route du Chancelier Séguier
- Achat du terrain de Mme Vieillard-Baron par l'Établissement Public Foncier des Yvelines au profit de la Mairie
- Prochaine assemblée générale

## 9. Assurance de la résidence

- Présentation par le syndic d'une proposition de police d'assurance

## 10. Présentation par le syndic des échéances réglementaires applicable à la résidence dans les prochaines années

## 11. Sujets divers

## SYNTHÈSE DES ACTIONS ARRÊTÉES EN SÉANCE

Responsable	Sujet	Action
Conseil syndical	Cambriolages	Insérer dans la synthèse à afficher une mise en garde au sujet des cambriolages
Syndic	Travaux de ventilation – peinture – carrelage des parties communes au 9 et 11, route du Chancelier Séguier	Convoquer l'assemblée générale du bâtiment 3 afin de faire voter les travaux dans les communs avec une répartition des charges conformes au règlement en copropriété
Syndic	Mise à jour du règlement de copropriété	Transmettre au conseil syndical la liste des modificatifs qu'il avait construite
Syndic	Compte bancaire séparé	Modifier le titulaire du compte afin qu'il corresponde au nom exact du syndicat des copropriétaires
Syndic	Compte bancaire séparé	Transmettre au conseil syndical la convention d'ouverture du compte séparé
Syndic	Inspection des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier	Transmettre au conseil syndical une copie de ce courrier adressé à Dalkia le 1 <sup>er</sup> décembre pour inspection des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier
Syndic	Inspection par Dalkia des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier	Relancer Dalkia pour l'inspection des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier
Syndic	Inspection par Dalkia d'une installation modifiée au 15, route du Chancelier Séguier	Transmettre au conseil syndical une copie du courrier adressé à un copropriétaire du 15, route du Chancelier Séguier concernant la modification de son installation de chauffage
Syndic	Devis pour siphons de chaufferies au 8, avenue du Château et 7, square Saint-Germain	Redemander un devis respectant les normes en vigueur pour les siphons de chaufferies au 8, avenue du Château (bâtiment 9) et 7, square st Germain (bâtiment 6).
Syndic	Achat d'un thermomètre TESTO 110	Commander la ou les sondes nécessaires pour compléter la commande du thermomètre TESTO 110
Syndic	Actions suite aux rapports de visite d'Énergie & Service	Entreprendre les actions préconisées par Énergie & Service dans ses rapports de visite des chaufferies
Syndic	Devis ARBOR ESSENCES	Relancer la société ARBOR ESSENCES pour obtenir son devis
Syndic	Contrat d'entretien des terrasses	Vérifier la bonne modification du contrat d'étanchéité des terrasses pour passer sur une fréquence d'entretien bisannuelle

Syndic	Aménagement d'une rampe entre la résidence et la mairie	Transmettre au conseil syndical le devis pour l'aménagement d'un plan incliné entre la résidence et la mairie
Syndic	Réfection des balcons et garde-corps	Transmettre au conseil syndical la pré-étude du cabinet d'architectes Croué & Landaz sur la rénovation des balcons et garde-corps
Syndic	Intervention sur chapeaux sur sortie de ventilation	Vérifier la bonne exécution des actions à mener sur les chapeaux sur sortie de ventilation.
Syndic	Pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs de boîtes aux lettres	Transmettre à Monsieur Duchemin le courrier envoyé à la Poste de Noisy-le-Roi
Conseil syndical (M. Duchemin)	Pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs de boîtes aux lettres	Se déplacer à la poste de Noisy-le-Roi pour demander la pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs de boîtes aux lettres.
Syndic	Suite au sinistre chaufferie du 17, route du Chancelier Séguier	Demander des devis pour la remise en état du palier du 3ème étage au 17, route du Chancelier Séguier
Syndic	Suite au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château	Demander à la société APY de venir procéder aux finitions suite aux travaux effectués au 2, avenue du Château
Syndic	Suite au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château	Ouvrir auprès de l'assurance de la copropriété un dossier relatif au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château
Conseil syndical	Stationnement devant le bâtiment 6	Envisager la pose de bornes béton devant le bâtiment 6 pour constituer une zone piétonne et empêcher le stationnement sauvage
Conseil syndical (Commission Gros travaux)	Réfection des balcons et garde-corps	Monter un dossier sur les travaux de réfection des balcons et garde-corps pour la prochaine Assemblée Générale
Syndic	Assurance de la résidence	Présenter à la prochaine réunion du conseil syndical, le 5 mars 2015, une proposition de police d'assurance
Syndic	Carnet d'entretien de la résidence	Mettre à jour le carnet d'entretien de la résidence en tenant compte des remarques transmises le 8 janvier 2015

**DEBUT DE LA REUNION À 18H30.**

## 1. Actualité de la résidence

---

### ▪ Cambriolages

Un nouveau cambriolage s'est produit dans le bâtiment 3 (11, route du Chancelier Séguier) le 4 janvier. Le mode opératoire était identique aux cambriolages précédents. Les résidents doivent continuer à faire preuve de vigilance ; la synthèse du compte-rendu de ce conseil syndical, qui sera affichée dans les entrées, mettra à nouveau en garde les résidents.

**Action conseil syndical :** Insérer dans la synthèse à afficher une mise en garde au sujet des cambriolages.

### ▪ Courrier relatif à la circulation dans la résidence

Le conseil syndical a été contacté par un copropriétaire au sujet de la circulation dans la résidence (voitures roulant à vive allure, stationnement sauvage, dommages causés aux véhicules stationnés) et de l'éventualité de fermer la résidence.

Le conseil syndical s'accorde à dire que vu les cambriolages et vols de voiture dans la résidence, vu le stationnement sauvage notamment de personnes étrangères à la résidence, et vu les logements qui vont se construire au-dessus de la résidence, la question de fermer au moins les voies de circulation se pose. Une étude avait été menée il y a quelques années ; elle va être reprise pour présenter un projet lors d'une prochaine Assemblée Générale.

### ▪ Résident mordu par un chien

Un résident a été mordu dans la résidence par un chien agressif, tenu en laisse mais non muselé et non maîtrisé au moment de l'incident. Le conseil syndical rappelle que les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes de la copropriété.

### ▪ Détecteurs de fumée dans les appartements

Pour rappel, la présence de détecteurs de fumée dans les appartements devient obligatoire au 8 mars 2015.

## 2. Suivi de l'application des décisions de l'Assemblée Générale

---

### ▪ Travaux de ventilation – peinture – carrelage des parties communes des chambres de service

#### ▪ État d'avancement du dossier

Les travaux relatifs aux VMC sont maintenant terminés ; les travaux de peinture et de carrelage ont commencé dans certains bâtiments.

Plusieurs membres du conseil syndical, par ailleurs informés par le gardien de la résidence, émettent des réserves sur l'entreprise SOPAR ayant réalisé les travaux de VMC : ouvriers peu compétents et très mal équipés, pas de chef de chantier sur place, approximations dans les travaux, nettoyage du chantier très partiel, etc. Le conseil syndical réfléchit à ne plus solliciter cette société, et demande au syndic d'être particulièrement vigilant sur les travaux de peinture à venir.

#### ▪ Traitement du cas particulier des 9 et 11, route du Chancelier Séguier

Comme annoncé à la précédente réunion du conseil syndical, suite à la contestation sur la répartition des charges, le syndic a fait suspendre les travaux dans ce bâtiment. Le conseil syndical fait remarquer que seuls les travaux concernant les couloirs étaient sujets à contestation, les autres



travaux auraient pu continuer. Le syndic répond que pour le bon suivi du chantier, il est préférable de ne pas dissocier la réalisation des différents travaux.

Le syndic réaffirme son intention de convoquer l'Assemblée Générale de ce bâtiment afin de faire voter et répartir les charges afférentes aux travaux selon la clé de répartition prévue au règlement de copropriété, à savoir comme des charges spéciales à ce bâtiment.

La position initiale prise par le syndic lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2014 prenait en compte l'inutilité de ces travaux pour les résidents des 13 et 15, route du Chancelier Séguier, où il n'y a pas de chambres de service. Cependant, le règlement de copropriété ne prévoyant aucune disposition particulière dans ce cadre, c'est bien la répartition en charges spéciales à ce bâtiment qui doit s'appliquer.

**Action syndic :** convoquer l'assemblée générale du bâtiment 3 afin de faire voter les travaux dans les communs avec une répartition des charges conformes au règlement en copropriété.

- **Retour sur l'ordonnancement des travaux partagé lors du conseil syndical du 16 septembre 2014**

Contrairement à ce qui avait été décidé à la réunion du conseil syndical du 16 septembre 2014, les travaux de carrelage et de peinture ont commencé par un bâtiment sinistré lors des inondations de cet été, à savoir le bâtiment 6 (7-13, Square Saint-Germain). Le conseil syndical fait remarquer que les sols et les murs n'étaient toujours pas secs dans ce bâtiment, qu'il est donc vraisemblable qu'il faille reprendre ces travaux dans un futur proche.

- **Mise à jour du règlement de copropriété**
  - **État d'avancement du dossier**

Le groupe de travail s'est réuni deux fois depuis la dernière réunion du conseil syndical, et n'a pas encore parcouru la moitié du règlement de copropriété. De plus, les modificatifs envisagés jusqu'à lors n'incluent pas les nouveautés apportées par la loi ALUR, qu'il faudra cependant intégrer. Le conseil syndical partage le constat que l'Assemblée Générale dédiée à ce dossier ne pourra pas se tenir en mars, comme initialement prévu.

Une nouvelle réunion de travail est prévue le 19 janvier. Afin de faciliter les travaux du conseil syndical, celui-ci demande au syndic de lui fournir la liste des modificatifs qu'il avait constituée en vue d'une Assemblée Générale.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical la liste des modificatifs qu'il avait construite.

- **Modification des grilles de répartition des charges d'ascenseur**
  - **État d'avancement du dossier**

Une première version d'un cahier des charges à soumettre à un expert-géomètre est quasiment finalisée. Elle sera partagée dans les jours suivant la réunion du conseil syndical.

- **Ouverture d'un compte bancaire séparé au Crédit Mutuel**
  - **Suivi des actions CR CS 06/11/2014 : "Le syndic transmettra au conseil syndical le RIB du compte dès son activation."**

Le nouveau compte séparé de la résidence a été activé le 8 décembre 2014 ; le syndic a transmis un RIB au conseil syndical le 7 janvier 2015.

Le syndic commente le RIB ; la désignation du titulaire laisse à penser que le compte ouvert au Crédit Mutuel est bel et bien un compte séparé, le syndicat des copropriétaires étant clairement indiqué.

Le conseil syndical fait remarquer que la désignation du syndicat des copropriétaires n'est pas correcte. En effet le RIB indique « SDC RESIDENCE LE PARC », or le syndicat est dénommé « LE PARC DE L'ETANG-LA-VILLE ». Le syndic fera donc modifier le titulaire du compte en conséquence.



Par ailleurs, devant les craintes exprimées par quelques copropriétaires, le conseil syndical demande au syndic de lui adresser la convention d'ouverture du compte afin de procéder à des contrôles plus poussés.

**Action syndic :** Modifier le titulaire du compte afin qu'il corresponde au nom exact du syndicat des copropriétaires.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical la convention d'ouverture du compte séparé.

### 3. Dossier « ru »

- Information sur le dossier assurance « indemnisations communes et privatives »

- État d'avancement des indemnisations pour les parties communes, pour les parties privatives**

Le syndic a reçu une proposition d'indemnisation du syndicat des copropriétaires pour un montant de 15 315.96 €, qui couvre totalement les dépenses engagées pour la remise en état des parties communes et des ascenseurs.

Il a en outre reçu des propositions d'indemnisation des copropriétaires sinistrés.

Le versement des indemnisations a pris du retard suite à la contestation du montant proposé à un des copropriétaires.

- Réalisation de travaux conservatoires (nettoyage des caniveaux et grilles, pose de tampons ajourés, contrôle du réseau par AVH)

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014 :** *"Monsieur Brossard a rencontré la société AVH en charge de l'entretien du réseau d'évacuation. Le syndic fera un compte-rendu de cette réunion au conseil syndical."*

Les caniveaux et les grilles ont été entretenus ; des retours positifs sont revenus de copropriétaires. Un suivi périodique est mis en place.

- Travaux à mener côté ru

Le syndic a reçu un devis de la société AVH pour l'exploration de la partie canalisée du ru :

Location du matériel (caméra) :	1880 € HT
Main d'œuvre :	1120 € HT
<b>Total :</b>	<b>3000 € HT</b>

Le conseil syndical décide de ne pas faire suite à ce devis tant que le groupe de travail « ru » n'a pas clarifié avec la mairie les rôles et responsabilités concernant l'entretien du ru.

- Travaux à mener côté Chancelier Séguier et discussions avec le SIELV

A la dernière Assemblée Générale du SIELV, les représentants du conseil syndical ont présenté les travaux envisagés sur la route du Chancelier Séguier, à savoir la pose de bordures de 20 cm de haut le long de la route, ceci afin de dévier les écoulements déferlant sur le bâtiment 2 (17-21, route du Chancelier Séguier). Le SIELV a donné son accord de principe sous réserve que ces travaux n'aient pas d'impacts négatifs sur la route, comme par exemple la formation de flaques d'eau. Le SIELV souhaite que le projet soit un peu mieux étudié ou que d'autres solutions soient envisagées avant de donner son accord pour la pose des bordures.

## 4. Chauffage

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014
  - **Courrier du syndic à Dalkia pour inspection des installations au 3, route du chancelier Séguier (teneur en aluminium élevée dans le circuit de chauffage).**

Le syndic a envoyé un courrier à Dalkia le 1<sup>er</sup> décembre 2014, sans réponse à ce jour.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical une copie de ce courrier adressé à Dalkia le 1<sup>er</sup> décembre pour inspection des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier.

**Action syndic :** Relancer Dalkia pour l'inspection des installations de chauffage au 3, route du Chancelier Séguier.

- **Courrier du syndic à Dalkia pour inspection d'une installation modifiée au 15, route du chancelier Séguier.**

Avant de contacter directement Dalkia, le syndic a jugé plus courtois d'adresser un courrier au copropriétaire ayant modifié son installation. Ce courrier, envoyé le 1<sup>er</sup> décembre, est néanmoins resté sans réponse à ce jour.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical une copie du courrier adressé à un copropriétaire du 15, route du Chancelier Séguier concernant la modification de son installation de chauffage.

- **Deux devis en cours de la société EJP pour les siphons de chaufferies au 8, avenue du Château (bâtiment 9) et 7, square st Germain (bâtiment 6) : "Oralia doit vérifier la conformité de ces siphons avant de passer la commande."**

La conformité des siphons proposés dans le devis de la société EJP n'a pas été vérifiée, le conseil syndical ne peut donc pas valider le devis.

*Note post-réunion : Monsieur Duchemin a contacté Énergie & Service pour connaître les normes en la matière. Il s'avère que les siphons proposés par la société EJP ne sont pas conformes, le syndic doit donc faire refaire un devis.*

**Action syndic :** Redemander un devis respectant les normes en vigueur pour les siphons de chaufferies au 8, avenue du Château (bâtiment 9) et 7, square st Germain (bâtiment 6).

- **Achat TESTO 110 pour enregistrements température ambiante : "Le syndic notifiera au conseil syndical la réception du matériel."**

Le syndic a commandé le thermomètre en question le 6 janvier 2015. Le conseil syndical fait remarquer que seul le boîtier du thermomètre a été commandé, il faut en outre commander les sondes adéquates.

**Action syndic :** Commander la ou les sondes nécessaires pour compléter la commande du thermomètre TESTO 110.

- **Information sur la mise en gestion du contrat Gaz de Paris**

Le 6 octobre 2014, le conseil syndical s'est réuni pour choisir un nouveau contrat de fourniture de gaz. Son choix s'est porté sur le fournisseur Gaz de Paris.

Le 14 octobre 2014, le syndic a transmis au conseil syndical une copie du contrat signé par ses soins le 9 octobre 2014.

Le 17 décembre 2014, Monsieur Duchemin s'étonne que le syndic reçoive encore des factures de GDF Suez et non pas de Gaz de Paris, alors que le nouveau contrat devait prendre effet au 1<sup>er</sup> novembre 2014.

Après investigation les jours suivants par Messieurs Duchemin et Taricco, par le syndic et par Énergie & Service, il s'avère que Gaz de Paris a bien reçu le contrat signé mais ne l'a pas mis en gestion ; confirmation est faite par écrit par Monsieur Deforge (commercial de Gaz de Paris) le 23 décembre 2014.

Afin de régulariser la situation avant l'échéance du 31 décembre 2014, date à laquelle la souscription d'un contrat au tarif non réglementé était obligatoire, la solution suivante a été trouvée :

- Le nouveau contrat de gaz prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
- L'échéance du contrat reste inchangée, à savoir qu'il se termine au 31 octobre 2017 ;
- Gaz de Paris prend à sa charge le différentiel entre le tarif réglementé et le tarif du nouveau contrat sur les deux mois où le contrat Gaz de Paris aurait dû être actif en lieu et place de l'ancien contrat GDF Suez (novembre et décembre 2014).

Le conseil syndical remercie le syndic pour sa réactivité sur ce dossier alors qu'il était en congés.

- **Rattrapage du coût gaz par GDF Suez sur la facture de septembre 2014 (suivant les arrêtés du 21 mars 2014)**

Suite à l'arrêté du 21 mars 2014 relatif au tarif réglementé, GDF Suez a procédé à un rattrapage sur la facture de septembre 2014, d'un montant d'environ 20000 €. Les dépenses de gaz ne devraient cependant pas dépasser celles prévues au budget de l'année.

- **Anomalie sur compteur gaz (3 château toujours en dérive sur le comptage m<sup>3</sup> gaz)**

Le compteur de gaz du 3, avenue du Château présente une forte divergence entre le télérelevage, qui semble fortement sous-évalué, et le relevage visuel qui semble correct. GDF Suez se base sur le télérelevage pour facturer la résidence, les factures du 3, avenue du Château sont donc sous-évaluées.

Il est possible qu'un relevé visuel soit fait à l'occasion du changement de contrat, ce qui pourrait entraîner un rattrapage de plusieurs milliers d'euros pour cette entrée.

Sans attendre cet éventuel rattrapage, le conseil syndical s'accorde à dire que le syndic devrait appeler auprès des copropriétaires de cette adresse des provisions de charges en se basant sur les relevages visuels.

- **Actions suite aux rapports de visite d'Énergie & Service**

Le conseil syndical note que les rapports d'Énergie & Service suite aux visites des chaufferies font état d'un certain nombre d'actions à mener. Le syndic reprendra ces rapports et entreprendra les actions nécessaires.

**Action syndic :** Entreprendre les actions préconisées par Énergie & Service dans ses rapports de visite des chaufferies.

## 5. Espaces verts

- **Suivi des actions CR CS 06/11/2014**

- **Devis ARBOR ESSENCES :** *"Le syndic relancera la société ARBOR ESSENCES pour obtenir le devis que cette dernière devait envoyer suite à la visite du site le 30 septembre."*

Le gérant de la société ARBOR ESSENCES s'était engagé auprès du syndic à fournir ce devis pour la réunion du conseil syndical, ce qu'il n'a pas fait.

**Action syndic :** Relancer la société ARBOR ESSENCES pour obtenir son devis.

## 6. Travaux

- Suivi des actions CR CS 06/11/2014
  - **Intervention de la société ITEC (entretien de l'étanchéité des toitures terrasses) :** *"Le conseil syndical souhaite par ailleurs que lui soit communiquée une copie du contrat d'entretien de l'étanchéité des terrasses."*

Les travaux d'entretien sont terminés, cependant la facture et le rapport n'ont pas encore été réceptionnés. Le conseil syndical fait remarquer que des bâches ont été apparemment oubliées sur le toit du bâtiment 5.

Le syndic a transmis au conseil syndical le contrat d'entretien de l'étanchéité des terrasses. Le conseil syndical fait remarquer que ledit contrat prévoit l'entretien de toutes les terrasses une fois par an, alors qu'il avait été convenu de faire l'entretien des terrasses une fois tous les deux ans (la moitié des terrasses une année, l'autre moitié l'année suivante). Le syndic a d'ores et déjà envoyé un courriel à la société ITEC pour lui demander de modifier le contrat en conséquence.

**Action syndic :** Vérifier la bonne modification du contrat d'étanchéité des terrasses pour passer sur une fréquence d'entretien bisannuelle.

- **Demande de devis pour l'aménagement des entrées des 19, route du Chancelier Séguier ; 5, avenue du Château et 1, square Saint-Germain :** *"Le conseil syndical demande donc la consultation de deux autres sociétés et l'établissement d'un croquis sur l'aménagement de ces entrées."*

Le syndic indique qu'il est compliqué d'obtenir des devis pour l'aménagement de rampes dans les entrées, et qu'il est encore plus compliqué d'obtenir des croquis. L'action est toujours en cours.

Le conseil syndical demande à ce que les devis des entreprises consultées chiffrant l'aménagement de l'ensemble des entrées des bâtiments concernés ; cela permettrait peut-être de réduire les coûts, tout en prévoyant de futures demandes d'aménagement.

Le conseil syndical demande par ailleurs à ce que lui soit communiqué le devis concernant l'aménagement d'une rampe vers la mairie.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical le devis pour l'aménagement d'un plan incliné entre la résidence et la mairie.

- **Demande de devis remise en place des blocs de grès rose en face du bâtiment 9 (8/10/12, avenue du Château) :** *"Le sujet sera étudié par le syndic."*

Le sujet n'a pas été traité par le syndic.

Le conseil syndical rappelle au syndic de quoi il s'agit : des blocs de grès rose, initialement disposés au-dessus de l'entrée de la partie canalisée du ru devant le bâtiment 9 (12, avenue du Château) sont tombés dans le lit du ru. Le conseil syndical demande à ce que ces blocs soient remis en place.

- **Remise en état de l'escalier jouxtant le bâtiment 9 (8/10/12 avenue du Château) :** *"Le syndic se rapprochera de la société MRTTP pour la reprise de ces travaux dans le cadre de sa garantie."*

La société MRTTP doit intervenir la semaine prochaine pour remettre en état l'escalier.

- **Demande de devis complémentaires pour réfection des parties communes aux 11, square Saint-Germain et 5, route du Chancelier Séguier :** *"Est demandé au syndic de venir vérifier la qualité des travaux [au 5, route du Chancelier Séguier] avant tout paiement de la société APY."*

Le syndic a reçu des devis de la société SOPAR pour la réfection des entrées aux 11, square Saint-Germain et 5, route du Chancelier Séguier. Il attend un devis de la société ATPE AMIB sur le

contrôle d'accès afin de mettre en concurrence la société VISA 2000, en situation de monopole sur la résidence.

Les travaux sur le palier du 3<sup>ème</sup> étage au 5, route du Chancelier Séguier ont été vérifiés par le conseil syndical et sont jugés satisfaisants. Monsieur Brossard est aussi passé vérifier la qualité des travaux.

▪ **Courrier de M. BARAL du 12/10/2014 : chute de bris de béton**

- *"Le syndic va donc demander, pour le balcon surplombant celui de Monsieur Baral, une purge des parties dégradées (chute volontaire des débris jugés dangereux) et une passivation des fers apparents (afin d'éviter que la rouille ne se propage)."*

Un produit destiné à passiver les ferrailles apparentes a été remis au personnel de l'immeuble ; Monsieur Brossard a tenu le copropriétaire concerné au courant de l'avancée du dossier.

À la demande du copropriétaire, l'intervention du personnel de l'immeuble afin de purger les parties dégradées a été repoussée au mois de janvier.

- *"Le conseil syndical demande qu'un point soit réalisé sur l'ensemble de la résidence. Le syndic se rapprochera du gardien de la résidence pour effectuer un sondage auprès des résidents sur l'état de leurs balcons ; la commission « Travaux d'entretien » ira constater sur place et fera un retour au syndic si nécessaire."*

Ce sondage reste à organiser.

- *"La commission « Gros travaux » demande au syndic de lui transmettre l'étude sur les travaux de ravalement, réfection des balcons et rénovation énergétique réalisés par le cabinet d'architecte Croué & Landaz."*

Le syndic donne en séance quelques exemplaires du cahier des charges et des réponses des entreprises consultées pour la rénovation des balcons et garde-corps.

En outre, l'état des lieux réalisé en 2012 par le cabinet d'architectes Croué & Landaz sera scanné pour l'envoyer à tous les membres du conseil syndical.

Le syndic va transmettre au conseil syndical une pré-étude qui avait été réalisée par le même architecte.

**Action syndic :** Transmettre au conseil syndical la pré-étude du cabinet d'architectes Croué & Landaz sur la rénovation des balcons et garde-corps.

- **Travaux de terrasse du bâtiment 1 ; les chapeaux sur sortie de ventilation ont-ils été changés et déplacés des évacuations / ventilation ?** : *"Un contrôle sera réalisé après l'entretien de l'étanchéité des toitures terrasses par la société ITEC."*

Le syndic a envoyé un courriel à la société ITEC le 6 janvier 2015 pour action. Monsieur Brossard vérifiera sa bonne exécution.

**Action syndic :** Vérifier la bonne exécution des actions à mener sur les chapeaux sur sortie de ventilation.

- **Relance du service de la poste pour la pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs boîtes aux lettres** : *"Une nouvelle relance sera adressée par le syndic au service de La Poste de Noisy-le-Roi."*

La relance n'a pas été faite. Monsieur Duchemin se propose pour aller personnellement solliciter les personnes compétentes à la Poste de Noisy-le-Roi.

**Action syndic :** Transmettre à Monsieur Duchemin le courrier envoyé à la Poste de Noisy-le-Roi  
**Action Conseil syndical (Monsieur Duchemin) :** Se déplacer à la poste de Noisy-le-Roi pour demander la pose de serrures PTT sur les nouveaux blocs de boîtes aux lettres.

- **Achats de panneaux signalétiques :** *"Une commande a été passée pour le remplacement des panneaux signalétiques dans la descente avant le bâtiment 9 (8/10/12, avenue du Château)."*

Les panneaux signalétiques ont été remplacés.

- **Suite au sinistre chaufferie du 17, route du Chancelier Séguier :** *"le syndic vérifiera la prise en charge par l'assurance de la copropriété et fera procéder aux travaux."*

Après vérification de l'historique par le syndic, il s'avère qu'un des copropriétaires du palier sinistré avait fait ajourner la remise en état dudit palier, ce qui explique le statu quo depuis le sinistre. Un dossier avait été néanmoins ouvert auprès de l'assurance de la résidence.

Le syndic va demander des devis pour la remise en état des parties communes sinistrées.

**Action syndic :** Demander des devis pour la remise en état du palier du 3<sup>ème</sup> étage au 17, route du Chancelier Séguier.

- **Suite au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château :** *"La société APY a été missionnée pour la remise en état des parties communes."*

La société APY est intervenue pour remettre en état le palier du 3<sup>ème</sup> étage du 2, avenue du Château. Le conseil syndical note que les finitions n'ont pas été correctement faites : les bâtis de porte n'ont pas été peints, et les angles des murs recouverts par de la fibre de verre sont coupants. Le syndic demandera à la société APY de venir procéder à ces finitions.

**Action syndic :** Demander à la société APY de venir procéder aux finitions suite aux travaux effectués au 2, avenue du Château.

Par ailleurs, le conseil syndical demande si un dossier de sinistre a été ouvert auprès de l'assurance de la copropriété. Le syndic répond qu'aucune déclaration n'a été faite suite à ce sinistre mais qu'il est toujours possible de faire une déclaration, même après la remise en état des parties communes.

**Action syndic :** Ouvrir auprès de l'assurance de la copropriété un dossier relatif au sinistre chaufferie du 2, avenue du Château.

- **Pose d'une signalétique d'interdiction de stationnement devant le bâtiment 6 :** *"Le syndic se rapprochera du conseil syndical pour déterminer l'emplacement de cette signalétique."*

Une réflexion s'engage en séance sur l'effet qu'aura la signalétique sur les habitudes des résidents. L'effet est jugé très faible, l'idée de peindre une signalétique d'interdiction de stationnement devant le bâtiment 6 est donc abandonnée.

En revanche, il est envisageable d'aménager une zone piétonne le long du bâtiment par le biais de bornes béton, ce qui réduirait la largeur de la zone de circulation en voiture et par conséquent rendrait impossible le stationnement.

**Action conseil syndical :** Envisager la pose de bornes béton devant le bâtiment 6 pour constituer une zone piétonne et empêcher le stationnement sauvage.

- **Retour sur réunion commission Gros Travaux du 27/12/2014**

La commission « Gros Travaux » s'est réunie le 27 décembre 2014. Au cours de cette réunion ont été passés en revue les chantiers qui ont déjà fait l'objet d'études (par exemple la réfection des balcons et des garde-corps) qui devront être lancés dans les années à venir (par exemple l'audit énergétique de la résidence et travaux subséquents) ou qui pourraient être envisagés (par exemple la pose de VMC communes).

La commission s'accorde à dire que les travaux les plus urgents concernent les garde-corps, travaux qui doivent s'inscrire dans une réflexion plus globale concernant la réfection des façades (ravalement, rénovation énergétique). Elle se donne pour objectif d'assembler un dossier d'ici la



prochaine Assemblée Générale, présentant à tout le moins la nécessité de faire réaliser un audit énergétique de la résidence.

**Action conseil syndical (commission Gros travaux) :** Constituer un dossier sur les travaux de façade (réfection des balcons et garde-corps, ravalement, rénovation énergétique) pour la prochaine Assemblée Générale.

## 7. Finances

- **Suivi des actions CR CS 06/11/2014 :** *"Un compte-rendu de [la vérification intermédiaire des comptes du 10 octobre 2014] a été remis au syndic. Il est accompagné d'une liste de demandes de précision et de questions posées par le conseil syndical, auxquelles le syndic répondra."*

Le syndic n'a pas encore répondu à ce questionnaire. Il s'engage à le faire sous huit jours.

## 8. SIELV

*Pour rappel, le SIELV (Syndicat Immobilier de l'Étang-la-Ville) est le syndicat immobilier qui regroupe l'ensemble des riverains de la route du Chancelier Séguier et qui a pour vocation la gestion de cette voie privée. Le syndicat des copropriétaires « le Parc de l'Étang-la-Ville » y participe à hauteur de 20 voix sur 70.*

- **Changement de président du SIELV**

L'ancien président a déménagé en fin d'année 2014. L'ancien vice-président a pris sa place.

- **Pose de plots le long de la route du Chancelier Séguier**

Le SIELV a voté la pose de plots le long de la route du Chancelier Séguier afin d'empêcher le stationnement dans cette route, qui est interdit. Ces travaux interviendront le 19 janvier 2015.

Le conseil syndical note qu'il faudra au préalable entreprendre une action auprès des propriétaires des véhicules stationnés afin qu'ils les déplacent. Cette action pourrait être portée par le gardien.

- **Achat du terrain de Mme Vieillard-Baron par l'Établissement Public Foncier des Yvelines au profit de la Mairie**

L'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) a acheté au profit de la mairie le terrain au nord de la résidence. Ce terrain fera l'objet de construction de logements, dont une partie à caractère social. Après réunion entre le SIELV et le maire, il apparaît que les travaux devraient s'achever en 2018.

- **Prochaine assemblée générale**

La prochaine Assemblée Générale du SIELV se tiendra dans le courant de l'année 2015. Il y sera notamment discuté de la fermeture de la route du Chancelier Séguier.

## 9. Assurance de la résidence

- **Présentation par le syndic d'une proposition de police d'assurance**

Le syndic n'a pas encore de proposition de contrat d'assurance à présenter au conseil syndical. Pour information, le syndic précise que les primes devraient être diminuées de 10%, sans réévaluation sur l'année suivante et que la copropriété ne souffrira pas de franchises quelconques.

Cette proposition sera présentée lors de la prochaine réunion.



**Action syndic** : Présenter à la prochaine réunion du conseil syndical, le 5 mars 2015, une proposition de police d'assurance.

## 10. Présentation par le syndic des échéances réglementaires applicable à la résidence dans les prochaines années

Le syndic rappelle les quelques échéances règlementaires à venir :

- En 2016 : Le contrôle quinquennal des ascenseurs devra avoir lieu ;
- Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017 :
  - o Le syndic devra inscrire la copropriété au registre national des copropriétés prévu ;
  - o Un audit énergétique de la résidence devra être fait ;
  - o Le syndicat des copropriétaires devra mettre en place un fonds travaux.

## 11. Sujets divers

### ▪ Ampoules ascenseurs

Les ampoules dans les ascenseurs claquent régulièrement, et ne sont changés qu'au moment du passage du technicien de maintenance. Le conseil syndical demande à ce que soit déposé chez le gardien une réserve d'ampoules pour les ascenseurs, afin que le personnel de l'immeuble puisse procéder lui-même aux remplacements.

### ▪ Carnet d'entretien de la résidence

Le conseil syndical note que, malgré la mise à jour annoncée par le syndic lors de la dernière réunion, des incohérences persistent dans le carnet d'entretien de la résidence. Le conseil syndical donne au syndic un exemplaire papier du carnet d'entretien annoté afin qu'il puisse procéder à une mise à jour approfondie.

**Action syndic** : Mettre à jour le carnet d'entretien de la résidence en tenant compte des remarques transmises le 8 janvier 2015.

**Prochain conseil syndical la 5 mars 2015 à 19h30.**

**FIN DE LA REUNION À 22H50.**

*L'Étang-la-Ville, le lundi 16 janvier 2015*

—  
Fin du document  
—