

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical – 16/12/2014

Résidence Patricia (SDC 84)

Lieu	Sushi Yin, allée des Saules, Guyancourt	Date	16 décembre 2014
Présents	Julian Arnaud, Pascal Corny, François Emond, Guy Lauer, Audrey Quintard-Letourneur, Bruno Vici		

Sujets en cours sur l'exercice 2013-2014

Remplacement des parties privatives visibles en mauvais état					
Référence	1112-4 (ex 8)	Ouvert depuis	2011/2012	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : 2 copropriétaires ont changé leurs volets. Demander un statut à jour à EIC pour le 3 ^{ème} .					
25/11/2014 : OK pour les volets (sauf l'appartement incendié), Didier refait une tournée pour les portillons de jardins.					
16/12/2014 : courrier prévu pour les derniers copropriétaires concernés					

Incendie au RDC 6 Gauguin appartement de Mr Bentalem					
Référence	1213-14	Ouvert depuis	04/12/2012	Porteur	Pascal
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Travaux parties communes terminés Toujours pas d'amélioration visible concernant l'appartement incendié, Demander à EIC de relancer et voir comment avancer pour les travaux suivants : fenêtres, volets et jardins.					
25/11/2014 : mise à jour EIC reçue ces-jours-ci, pas d'amélioration donc lancement de procédure avocat.					
16/12/2014 : Fenêtre côté cour remplacée, volets commandés avec livraison prévue en février. Travaux jardins non démarrés					

Récirage des tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales					
Référence	1314-3	Ouvert depuis	22/10/2013	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Point mis en attente le temps de pouvoir évaluer les charges sur la résidence cette année					
25/11/2014 : A voir si le CS peut faire le nettoyage des regards milieu placette pour économiser.					
16/12/2014 : Décalé au printemps avec nettoyage de la résidence					

Changement des portes d'entrée					
Référence	1314-5	Ouvert depuis	22/10/2013	Porteur	Audrey-Julian
...Cf CR précédents...					
<p>14/10/2014 : 3 cages d'escalier votées en AG. Devis à réajuster et négocier avant d'organiser une réunion avec chaque cage. Garder au vote en prochain AG les autres cages d'escalier au cas où certaines entrées changeraient d'avis.</p> <p>25/11/2014 : Visites d'entreprises planifiées en décembre pour finaliser les devis</p> <p>16/12/2014 : 4 sociétés vues, 2 devis reçus (un rentre dans le budget voté en AG), en attente des 2 autres. Reste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier si une déclaration à la mairie est nécessaire pour un changement de porte (Didier se renseigne à la mairie) - Statuer sur le type d'interphone à installer (loi pas claire, avis divergents...) 					

Souscription à une assurance habitation de tous les copropriétaires					
Référence	1314-9	Ouvert depuis	25/11/2013	Porteur	Pascal
...Cf CR précédents...					
<p>14/10/2014 : Demander à EIC de mettre une relance avec le prochain appel de fond (Pascal les contacte). Montrer que tous les copropriétaires sont assurés permet de négocier u meilleur tarif auprès de l'assurance de la résidence.</p> <p>25/11/2014 : refaire demande courrier par EIC + prévenir pour détecteur d'alarme incendie obligatoire mars 2015 (voir si incorporation réf des bons détecteurs)</p> <p>16/12/2014 : un rappel par courrier sera envoyé début d'année uniquement aux copropriétaires qui ne l'ont pas fait.</p>					

Sujets en cours sur l'exercice 2014-2015

Contrat assurance de la résidence					
Référence	1415-01	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Christian
14/10/2014 : contrat annulé par l'assureur, nouveau contrat à trouver. En discussion avec le cabinet Collet (va proposer un nouveau contrat).					
25/11/2014 : en cours (2 propositions reçues), Collet en préférence !					
16/12/2014 : contrat IMMASUR signé en urgence en décembre. Relancer une négociation dès le printemps pour avoir un contrat avec de meilleures conditions.					

Contrat entretien des toitures					
Référence	1415-02	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Pascal- Didier
14/10/2014 : entreprise Dieu a résilié le contrat car pas assez rentable pour lui en l'état. A voir avec EIC pour un nouveau contrat.					
25/11/2014 : visite le 27/11 pour autre contrat avec Attila					
16/12/2014 : Devis Dieu et Attila reçus mais à revoir totalement car beaucoup trop imprécis. Une nouvelle visite est à organiser avec ces sociétés (Didier).					
Problème de toiture au 12 Gauguin à creuser.					

Porte local poubelle Bâtiment B					
Référence	1415-03	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Pascal - Christian
14/10/2014 : très rouillé sur le bas de porte. Devis reçu mais jugé excessif					
25/11/2014 : en attente, Christian recherche éventuellement un autre devis					
16/12/2014 : en attente de 2 devis					
Globalement, l'inventaire des portes de la résidence a été fait. Des devis seront demandés pour d'autres portes également.					

Etude ouverture des garages avec télécommande					
Référence	1415-04	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Guy
14/10/2014 : Les fréquences utilisées pour les garages ont été reprises par l'Etat donc impossible de se procurer une télécommande dans le commerce.					
Etude à mener : installation d'un second récepteur en parallèle à l'existant sur une fréquence publique. Permet de faciliter l'achat d'une télécommande par les copropriétaires.					
Guy recherche un récepteur adéquat pour installation au parking A' dans un premier temps.					
25/11/2014 : en cours (Guy)					
16/12/2014 : Tests sur le garage A' prévus en début d'année.					

Etude des frais non prévus dans la résidence					
Référence	1415-05	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Audrey-Julian
<p>14/10/2014 : Beaucoup de sinistres ces dernières années avec un coût non négligeable. Etude à mener pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regarder tous les contrats d'entretien et ce qu'ils contiennent - Regarder tous les sinistres de ces dernières années - Déterminer si il y a des économies à faire en modifiant les contrats d'entretien pour éviter les sinistres (plus de préventif pour moins de curatif permet-il d'économiser ?) <p>25/11/2014 : en cours, RDV chez EIC planifié</p> <p>16/12/2014 : RDV le 19/12 chez EIC</p>					

étude rénovation de l'allée traversant la résidence					
Référence	1415-06	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Fabien
<p>14/10/2014 : Beaucoup de trous sur l'allée principale suite aux hivers de ces dernières années. Demander un devis à EIC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boucher les trous uniquement - Refaire l'allée entièrement ou partiellement (les zones à trous) <p>A comparer avec le coût d'un rebouchage des trous par le CS</p> <p>25/11/2014 : en cours</p> <p>16/12/2014 : Devis prévus en début d'année</p>					

Etude carnet d'entretien de la résidence					
Référence	1415-08	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Didier
<p>14/10/2014 : Récupération des plans de la résidence . Didier passe en novembre chez EIC pour collecter les plans manquants.</p> <p>25/11/2014 : nombreux plans récupérés, exercice toujours en cours</p> <p>16/12/2014 : Tous les plans sont récupérés, liste des contrats à demander à EIC, voir comment organiser la synthèse ensuite.</p>					

Etude pour l'électricité dans les parties communes de la résidence					
Référence	1415-09	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Didier/Christian
<p>14/10/2014 : Etude à lancer et à proposer en AG suivant son coût pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des plots extérieurs - Amélioration de l'éclairage des parkings (sujet récurrent mais pas résolu) - Eclairage des descendes d'escalier vers les parkings. <p>25/11/2014 : en cours</p> <p>16/12/2014 : sujet non lancé encore</p>					

Sujets récurrents

Suivi du recouvrement des impayés de certains copropriétaires					
Référence	N/A	Ouvert depuis	N/A	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Demande de MAJ faite en septembre. En attente de retour EIC.					
25/11/2014 : en cours					
16/12/2014 : Reste un seul copropriétaire avec des sommes importantes					

Suivi des consommations d'eau					
Référence	N/A	Ouvert depuis	N/A	Porteur	Guy-Didier
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : demander des relevés à jour à EIC suite au passage de septembre					
25/11/2014 : relevés reçus fin novembre, à étudier.					
16/12/2014 : relevé à jour et cohérent, forfait appliqué à ceux qui ne fournissent pas l'information. Prochain point au printemps après le nouveau passage de Proxiserve.					

Suivi de l'entretien des espaces verts					
Référence	N/A	Ouvert depuis	N/A	Porteur	Bruno
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : suivre l'entretien des espaces verts de la résidence selon le contrat établi.					
25/11/2014 : vérifier date d'intervention pour les platanes					
16/12/2014 : Coupe platanes prévu à l'automne 2015, sujet clos. Demander une intervention à De Oliveira pour ajouter des plantes sous le balcon en face du 8 Gauguin côté square des 4 sapins.					

Planning prévisionnel du Conseil Syndical

Réunions internes au Conseil Syndical	<ul style="list-style-type: none">- 14 octobre 2014- 25 Novembre 2014- 16 décembre 2014- 20 janvier 2015- 3 mars 2015
Conseil syndical avec EIC :	<ul style="list-style-type: none">- A planifier en avril après fin exercice 2014/2015 (avec examen des comptes)- Autres ?
Examen des comptes	A planifier en avril après fin exercice 2014/2015
Conseil syndical préparatoire	A planifier
Assemblée Générale	Valider une date dès que possible avec EIC

Prochaine réunion le 20 janvier 2015

Date prévisionnelle Assemblée Générale : à planifier avec EIC

Liste des points clos traités sur l'exercice 2014-2015

Nombreux problèmes de VMC					
Référence	1112-2 (ex 5)	Ouvert depuis	2011/2012	Porteur	Pascal
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Problème réglé. Point clos.					

Chasse roue au Parking A					
Référence	1314-4	Ouvert depuis	22/10/2013	Porteur	Fabien
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Devis accepté en mai, travaux réalisés mi-octobre. Point clos					

Problème toiture fuites					
Référence	1314-7	Ouvert depuis	21/01/2014	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Toutes ont été réparées cet été.					
Nouvelle fuite dans un appartement au 8 Gauguin (déjà impacté en début d'année), intervention de Dieu réalisée.					
Point clos.					

Réparation des colonnes cheminées					
Référence	1314-10	Ouvert depuis	12/05/2014	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Travaux réalisés cet été. Point clos					

Serrure local poubelle proche 2 Gauguin					
Référence	1314-11	Ouvert depuis	12/05/2014	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
14/10/2014 : Réparation faite avant l'été. Point clos.					

Appel de fonds des jardinières sera récupéré par apurement des comptes					
Référence	1213-2	Ouvert depuis	25/09/2012	Porteur	CS
...Cf CR précédents...					
16/12/2014 : Plantations Faites début décembre. Point clos					

Etude dos d'âne rue braque avant et après le virage					
Référence	1415-07	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Didier
<p>14/10/2014 : pour pallier aux véhicules qui roulent beaucoup trop vite aux abords de la résidence à ce niveau-là. A voir comment procéder auprès de la mairie.</p> <p>25/11/2014 : faire la demande + convention TAG</p> <p>16/12/2014 : Pas possible suite au retour de la mairie. Point clos</p>					

Autour de la résidence					
Référence	1415-10	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Didier
<p>14/10/2014 : 3 sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Détérioration de la résidence voisine (Logirep). Mairie à relancer. - Square des 4 sapins inondé en cas de forte pluie + enfants qui montent sur le transformateur EDF. Mairie à sensibiliser - Déménagement d'Orange du bâtiment Prisme (rue Braque). Voir qui va les remplacer. <p>25/11/2014 : en cours</p> <p>16/12/2014 : Rénovation de la résidence Logirep prévue en 2015 par isolation extérieure, mairie sensibilisée pour les enfants sur le transformateur EDF. Point clos.</p>					