

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical – 03/03/2015

Résidence Patricia (SDC 84)

Lieu	Sushi Yin, allée des Saules, Guyancourt	Date	03 mars 2015
Présents	Julian Arnaud, Pascal Corny, François Emond, 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					
03/03/2015 : inventaire mis à jour, sera traité à la prochaine réunion.					

Incendie au RDC 6 Gauguin appartement de Mr Bentallem					
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					
03/03/2015 : volets posés mais non peints. Sera fait par le copropriétaire prochainement (à suivre)					

Récurage 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) <p>03/03/2015 : tous les devis sont reçus, confirmation qu'une déclaration à la mairie est préférable. Incertitude sur le type d'interphone toujours présente. Réunion avec ADIL puis les copropriétaires à organiser.</p>					

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
<p>14/10/2014 : contrat annulé par l'assureur, nouveau contrat à trouver. En discussion avec le cabinet Collet (va proposer un nouveau contrat).</p> <p>16/12/2014 : contrat IMMASUR signé en urgence en décembre. Relancer une négociation dès le printemps pour avoir un contrat avec de meilleures conditions.</p>					

Contrat entretien des toitures					
Référence	1415-02	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Pascal- Didier
<p>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.</p> <p>25/11/2014 : visite le 27/11 pour autre contrat avec Attila</p> <p>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).</p> <p>Problème de toiture au 12 Gauguin à creuser.</p> <p>03/03/2015 : Nouveau devis Dieu reçu, bien plus clair. Dans l'attente de la même chose sur Attila.</p>					

Porte local poubelle Bâtiment B					
Référence	1415-03	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Pascal - Christian
<p>14/10/2014 : très rouillé sur le bas de porte. Devis reçu mais jugé excessif</p> <p>25/11/2014 : en attente, Christian recherche éventuellement un autre devis</p> <p>Globalement, l'inventaire des portes de la résidence a été fait. Des devis seront demandés pour d'autres portes également.</p> <p>03/03/2015 : En attente des devis de la société Broyez avec 2 propositions.</p>					

Etude ouverture des garages avec télécommande					
Référence	1415-04	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Guy
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Guy recherche un récepteur adéquat pour installation au parking A' dans un premier temps.</p> <p>25/11/2014 : en cours (Guy)</p> <p>16/12/2014 : Tests sur le garage A' prévus en début d'année.</p> <p>03/03/2015 : Point fait avec APB : Il y a actuellement 2 types de boîtier sur la résidence avec deux fréquences différentes :</p> <ul style="list-style-type: none">• 30.900 MHz garage B (boîtier de télécommande Nice Vert)• 26.995 Mhz actuellement sur garage A', garage A et garage B (boîtier de télécommande KMF)					

Le garage B est équipé des deux fréquences et pourrait donc utiliser les deux boîtiers

A priori APB a encore en sa possession **une vingtaine de boîtier KMF**, donc compatible avec les 3 garages.

Recenser le nombre de demandes de télécommande pour chaque garage.

Etude des frais non prévus dans la résidence

Référence	1415-05	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Audrey-Julian
-----------	---------	---------------	------------	---------	---------------

14/10/2014 : Beaucoup de sinistres ces dernières années avec un coût non négligeable. Etude à mener pour :

- 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 ?)

16/12/2014 : RDV le 19/12 chez EIC

03/03/2015 : plusieurs contrats sont anciens sans trace de renégociation. De plus, les prestations fournies par certains ne sont pas claires. Décision d'étudier les contrats suivants dans un premier temps pour renégociation :

- APB : contrat à jour en 2015 suite a reconduction en début d'année
- Courteille
- Sici

Analyse dégâts des eaux en attente le temps d'y voir plus clair sur les contrats (sera surement abordé en réunion de préparation à l'AG avec EIC)

étude rénovation de l'allée traversant la résidence

Référence	1415-06	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Fabien
-----------	---------	---------------	------------	---------	--------

14/10/2014 : Beaucoup de trous sur l'allée principale suite aux hivers de ces dernières années. Demander un devis à EIC pour :

- Boucher les trous uniquement
- Refaire l'allée entièrement ou partiellement (les zones à trous)

A comparer avec le coût d'un rebouchage des trous par le CS

16/12/2014 : Devis prévus en début d'année

03/03/2015 : 3 sociétés sont passées, dans l'attente des devis pour chacun d'entre elles (Sotrafran, France Renovation et Watelet). Plusieurs possibilités ont été demandées dans les devis : béton désactivé, béton normal, recouvrement bitume rouge, partiel (les 2 extrémités + devant le 6 et le 8) ou total

Etude carnet d'entretien de la résidence

Référence	1415-08	Ouvert depuis	14/10/2014	Porteur	Didier
-----------	---------	---------------	------------	---------	--------

14/10/2014 : Récupération des plans de la résidence . Didier passe en novembre chez EIC pour collecter les plans manquants.

25/11/2014 : nombreux plans récupérés, exercice toujours en cours

16/12/2014 : Tous les plans sont récupérés, liste des contrats à demander à EIC, voir comment organiser la synthèse ensuite.

03/03/2015 : tant que le point sur les contrats en cours n'est pas clair, ce point est suspendu.

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> <p>03/03/2015 : Société Eiffage Electricité passée, en attente de devis (bornes / boutons poussoirs lumineux dans les escaliers / blocs secours...)</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.					
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					
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.					

Achat fournitures pour la résidence					
Référence	N/A	Ouvert depuis	N/A	Porteur	Didier
03/03/2015 : Comment sont gérés les cadenas des échelles pour atteindre les toits ? qui a la clé ? Point à travailler avec EIC.					

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- 7 avril 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 07 avril 2015
Date prévisionnelle Assemblée Générale : 23 juin 2015

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>					

Suivi de l'entretien des espaces verts					
Référence	N/A	Ouvert depuis	N/A	Porteur	Bruno
<p>...Cf CR précédents...</p> <p>14/10/2014 : suivre l'entretien des espaces verts de la résidence selon le contrat établi.</p> <p>16/12/2014 : Coupe platanes faite, 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.</p> <p>03/03/2015: coupe réalisée. Point clos</p>					