

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical – 07/04/2015

Résidence Patricia (SDC 84)

Lieu	Sushi Yin, allée des Saules, Guyancourt	Date	07 avril 2015
Présents	Julian Arnaud, Pascal Corny, François Emond, Audrey Quintard-Letourneur, Christian Rozé, 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 prochainement.					

Incendie au RDC 6 Gauguin appartement de Mr Bentaïem					
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)					

Récupération 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> <p>07/04/2015 : Réunion avec juriste ADIL faite. La loi est ambiguë mais il semblerait que le respect de la norme handicap soit obligatoire. Réunion avec copropriétaires à organiser pour suite à donner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non respect de la norme handicap - respect de la norme handicap avec mise à jour du budget (car les budgets votés lors de la dernière AG ne le permettent pas) - abandon du projet 					

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> <p>16/12/2014 : courrier jamais envoyé par EIC, point à relancer en AG avec de clore le sujet.</p>					

Sujets en cours sur l'exercice 2014-2015

Contrat assurance de la résidence					
Référence	1415-01	Ouvret depuis	14/10/2014	Porteur	?
<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	Ouvret 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	Ouvret 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	Ouvret 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.

07/04/2015 : Devis APB reçu pour le futur selon les demandes des copropriétaires. Les 3 restantes dans les locaux d'EIC seront récupérées le 6 mai. Sur demande d'un copropriétaire, la télécommande est donnée et sera facturée sur ses charges. Point clos et passé en sujet récurrent.

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>16/12/2014 : RDV le 19/12 chez EIC</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - APB : contrat à jour en 2015 suite a reconduction en début d'année - Courteille - Sici <p>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)</p> <p>07/04/2015 : Contrat APB et SICLI entièrement revus et mis à jour. Courteille reçu, en attente de devis. L'échéance de fin contrat pour ces derniers ne permet pas de mise en concurrence aujourd'hui. D'autres contrats suivront par la suite.</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>16/12/2014 : Devis prévus en début d'année</p> <p>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</p> <p>07/04/2015 : 1 devis reçu. Relance des autres sociétés.</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> <p>03/03/2015 : tant que le point sur les contrats en cours n'est pas clair, ce point est suspendu.</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> <p>03/03/2015 : Société Eiffage Electricité passée, en attente de devis (bornes / boutons poussoirs lumineux dans les escaliers / blocs secours)</p> <p>07/04/2015 : Devis Eiffage reçu. En attente de devis Sicli pour bloc secours, panneaux évacuation et plan d'intervention.</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					
07/04/2015 : EIC relancé pour faire un nouveau point avant l'AG.					

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.					
07/04/2015 : EIC relancé suite au passage Proxiserve. En attente relevé.					

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- 5 mai 2015- 9 juin 2015
Conseil syndical avec EIC :	6 mai 2015
Examen des comptes	6 mai 2015
Conseil syndical préparatoire	9 juin 2015
Assemblée Générale	23 juin 2015

Prochaine réunion le 05 mai 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>					