

## P.V. Réunion du Conseil Syndical du 3 mai 2011

### Présents :

**Membres Titulaires** : Araujo, Assouline, Berrier, Beurrier, Durand, Eriau, Fedotoff, Girard, Herbinet, Hervé Kroon, Le Jeloux, Leseq, Letourneur, Lordonnois, Pinpernet, Six, Sonntag, Stockmann, Willms.

**Suppléants** : Allafranchino, Six

**Absents** : Boullard, Chazal, Gout, Maulvault, Vannier

Conseil sans la présence du Cabinet LANGLOIS

Le président ouvre la séance vers 19 h.

Il souhaite rappeler les règles de fonctionnement du CS et demande que chaque membre respecte les règles afin d'éviter tous litiges ou malentendus.

### 1. Commission Chauffage :

Un entretien avec COFELY est fixé au 24/05/2011 à 14h en présence du syndic et des membres disponibles de la commission. Après rappel des précédentes négociations avec M. Marqués responsable de COFELY, et chiffrage par le syndic des préjudices, il sera demandé au cabinet Langlois d'adresser des lettres RAR à notre prestataire afin de préserver, au mieux le droit des copropriétaires :

- a) **Litige sinistre fuite ECS de 2007.**
- b) **Non-exécution des termes du contrat** d'après les remarques du cabinet Giffard selon contrôle du 20/05/2010 ainsi que celles reprises à chaque trimestre. Le syndic demandera à Giffard d'établir le chiffrage tant de la fuite ECS que des prestations non exécutées.
- c) **Consultation de prestataires** pour le suivi du contrat Cofely en remplacement éventuel du Cabinet Giffard.  
4 réponses sont parvenues à ce jour dont la conformité avec le cahier des charges sera étudiée prochainement par la commission chauffage. Le nouveau cahier des charges proposé par la commission sera également analysé avec le syndic et pourra faire l'objet de nouveaux appels d'offres si cela s'avère nécessaire. Il devrait être statué sur ce dossier avant fin juin.
- d) S'agissant de la **Légionnelle** et de la décision prise en AG sur le sujet, le Cabinet Langlois a adressé en date du 21/04/2011 une lettre à l'ARS (DDASS) afin d'organiser rapidement une réunion avec le représentant d'ARIONIC ainsi que tous les membres concernés du CS. Le CS demande que dans l'attente d'une autre solution, compte-tenu des dernières analyses satisfaisantes, le cabinet Langlois intervienne auprès du cabinet Giffard afin de voir dans quelle mesure le rythme actuel de 5 semaines pour injections de chlore pourrait être modifié. Pour rappel le chlore endommage nos canalisations.
- e) Le CS opte pour que chauffage reste en position veille pendant la période d'été sauf demande expresse de coupure par COFELY pour travaux. Le coût engendré par ce maintien étant dérisoire.

## 2. Commission Espaces Verts :

Validation du contrat d'entretien du puits à la société FOREM suite à appel d'offres.

Le devis à concurrence de **485 €** est validé. L'entrée en vigueur du contrat est fixée au 01/11/2011.

Mise en place du réseau à goutte à goutte devant bâtiment A alimenté par l'eau de la Lyonnaise des eaux.

Scarification : Prévue derrière les bâtiments B et C Les copropriétaires seront informés des dates d'intervention.

Un expert paysagiste sera consulté pour le plan d'action de l'hiver 2012. Les résidents sont invités à faire connaître leurs souhaits quant aux aménagements ou élagages, arbres, massifs ou autres avant le 10 juin. Les demandes devront être formulées sur le cahier « espaces verts » de la loge ou par tout moyen à convenance, boîte aux lettres de la loge ou courrier électronique ([lesjardinsdeconcy@wanadoo.fr](mailto:lesjardinsdeconcy@wanadoo.fr)).

Les réclamations portées sur le cahier de la loge feront l'objet de réponses nominatives par le cabinet Langlois.

## 3. Commission des Comptes :

Situation des comptes à mi-exercice.

Les chiffres ayant été communiqués trop tard, le point sera porté au prochain conseil.

Mme Herbinet demande à pouvoir bénéficier des factures en ligne.

Une réunion de la commission est prévue le 6 mai au cabinet Langlois et les présidents des diverses commissions sont invités à y participer pour le contrôle des imputations.

Il est fait rappel sur la nécessité de renégocier les contrats en cours et plus particulièrement EDF.

## 4. Commission Travaux :

- **Travaux au sol** dans l'entrée du bâtiment 9 Loti : prévus par la société **MBA**.

- **Ramonnage des gaines de ventilation statique** : Opération jamais réalisée depuis 40 ans malgré la législation. Le devis **ISS** de **2363,20€** pour l'ensemble des ponctuels maintenu à sa valorisation du 12/08/2010 est approuvé à l'unanimité des membres présents.

- **Atelcom : programme d'intervention pour mise à niveau des antennes**.

Les travaux des antennes hertziennes votés en AG ont débuté le 21 avril par les bâtiments P1 P2. 2 Bâtiments seront rénovés tous les jeudis et la fin de chantier est prévue fin juin.

Pour rappel, les anciens « râteaux hertziens » ont été remplacés par des antennes UHF-Wisi-EB 66 à bandes larges 21/69. Les bâtiments non encore équipés de station programmable le seront également et une nouvelle mémorisation des canaux sera réalisée.

L'émetteur de la Tour Eiffel étant toujours en réfection, quelques désagréments sont susceptibles d'être présents sur le téléviseur (mosaïque passagère ou pixellisation momentanée) L'ensemble des travaux est supervisé par la commission.

- Demande à la société Couvrex d'une pré-réunion pour **l'étanchéité de la casquette des magasins**. Elle est fixée au 19 mai.

- **Réclamation de M. Deplanque**, propriétaire de la place n°251 au 2<sup>ème</sup> sous-sol : une relance écrite comportant plusieurs points (cf compte-rendu du 22/10/2010) dont une demande de solution sera adressée à l'entreprise SERFA.

- **Problème d'étanchéité ou d'infiltration dans l'appartement de M. Tisserand** (9 Renoir).

- **La Sté Couvrex** doit intervenir en même temps que le RDV casquette commerces.

## SDC Résidence « Les Jardins de Concy »

---

- **Ascenseurs** : validation du contrôle quinquennal confié à la Sté ECOMEX pour un montant de **295 €HT** par ascenseur.
- **Platine interphone 16 loti**. Le devis « **Ouvrard** » est retenu pour **894 € TTC**.
- **Réalimentation éclairage allée pompiers et d'une partie de la rue Renoir** entraînant l'arrêt de l'éclairage temporaire des 11 et 12 Renoir.
- **Modalités pour le règlement des factures travaux** : Pour permettre à la loge de valider les factures le cabinet Langlois lui adressera l'OS et le devis validé par le conseil.
- **Dossier Faye/Gourdelier** : recherche de l'origine des fuites en cours. Des investigations complémentaires devront être faites dans l'appartement de M. Gourdelier.
- **Inspection caméra** par la Sté **Augusto** chez M. Mme Leuvre au 2 Renoir validée par le CS.
- **Transmission du tableau de suivi des dépenses** remis en cours de réunion aux présidents de commissions.
- **Platine interphone 2 Renoir** : **Devis Ouvrard** retenu sans le système VIGIK pour un montant de **4302 € TTC**. Le modèle «Urmet» conforme à la législation applicable depuis 2009, pourra être généralisé à l'ensemble de la résidence dès que le système d'interphonie nécessitera son remplacement.
- Après rencontre avec l'architecte M. Mercier le 29 avril après midi concernant **les parkings souterrains** un appel d'offres a été lancé et le dépouillement des propositions des candidats s'effectuera le 21 juin 2011.
- **Porte cave du 2 Loti** : Le cabinet Langlois doit négocier le meilleur devis soit celui de SPG afin d'être au niveau de l'indemnisation accordée par l'assurance.
- **La porte ascenseur du 9 Renoir** a été remplacée ce jour.

### 5. Commission Ravalement :

#### *Couvertines en acrotère.*

Le dossier fera l'objet de la réunion du 9 mai prévue au Cabinet Langlois afin de préparer le dossier à remettre à l'avocat.

### 6. Divers Résidence :

#### *Courriers des copropriétaires*

- Courrier de M. Braux concernant l'éclairage de la voie menant au parc. L'éclairage de cette voie n'a pas fait l'objet de mention. Ce point pourra être revu lors de la municipalisation en cours.
- Courrier de M et Mme Danelli. Dans le cadre du respect du règlement de copropriété il sera demandé à M. et Mme Danelli de renoncer au filet de protection.
- Pétition de copropriétaires du Bâtiment D. La demande de fermeture du raccourci créant des nuisances sera portée à l'ordre du jour de la prochaine AG car il constitue une modification de la circulation piétonne dans la résidence.
- Il sera indiqué par courrier à M. Raoult que l'élagage des tilleuls provoquant des salissures sur les véhicules ayant été récemment réalisé, il ne peut plus à priori s'effectuer avant plusieurs années.
- **Téléphone portable** loge. Le CS décide qu'un téléphone portable soit disponible en permanence à la loge au lieu du téléphone personnel de M. Bombled et demande au Cabinet Langlois de souscrire un **abonnement forfait bloqué 2 h** et d'annuler l'indemnisation mensuelle de 30 € accordée à M. Bombled.
- Le CS valide l'achat de **tableaux d'affichage** commande passée le 22 avril par Langlois pour bénéficier des tarifs 2011 pour la somme de **1035,79**.
- Le CS valide **l'achat plaques contre démarchage (devis ASG 676,70 €)**
- Le devis concernant la numérotation des **BOXES** devra être réactualisé et validé prochainement.

## SDC Résidence « Les Jardins de Concy »

---

- **Les plans d'évacuation** dans les halls d'entrée feront l'objet d'un contrôle et d'un remplacement si nécessaire.

- **Nettoyage parkings souterrains.**

Le nettoyage des parkings par la société Harmonia est prévu du 23 au 27 mai 2011. L'information sera affichée. Les propriétaires de véhicules sont priés de ne pas stationner à l'intérieur des parkings pendant l'exécution du nettoyage.

- **Accès aux stages des personnels.**

L'absence de M. Bomblet n'a pas permis à Mme Poret de participer au stage informatique prévu. Le prochain stage de formation est reporté à la rentrée. Le cabinet Langlois fera le nécessaire pour une inscription en temps utile.

- **Respect du règlement de copropriété.**

La majorité du Conseil Syndical demande aux copropriétaires vendeurs ou acheteurs de retirer les pancartes publicitaires des agences immobilières dès que la vente est effective. Le CS demande au Syndic LANGLOIS de faire appliquer cette sollicitation ainsi que l'exige le règlement de copropriété et les règles de bonne conduite.

Toutes les infractions au règlement de copropriété feront l'objet d'une lettre adressée par le syndic qui sera suivie d'une mise en demeure aux frais du copropriétaire en cas de manquement.

- **Réflexion sur fonctionnement du Cabinet Langlois.**

Les délais d'exécution des travaux courants sont d'une manière générale trop longs.

Les copropriétaires des bâtiments qui réalisent les travaux de rénovation ou autres déplorent le manque d'implication du cabinet Langlois.

Le CS constate aussi qu'il y a souvent un manque de coordination entre le gestionnaire de la copropriété et les assistantes.

Les conseils font défaut et peu de nouveaux prestataires adaptés à la taille et aux problèmes de la résidence ont été présentés.

Afin de pallier aux remarques, le cabinet Langlois suggère de réduire le nombre de devis pour les petits travaux. Ce point sera abordé lors du prochain conseil.

Conscients des besoins de «Concy» le cabinet Langlois a décidé de revoir son organisation ce qui permettra à M. Hildenbrand de bénéficier d'une plus grande disponibilité pour être à la disposition des membres du conseil un jeudi après-midi sur 2 en alternance avec les permanences «copropriétaires».

La réunion se termine vers 22h

Le prochain Conseil est fixé au 7 juin à 19 h

**Le Conseil Syndical**

**Signature du Président :**

