

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 05/02/2013

Réunion en présence du cabinet Langlois représenté par Mme Emorine et M. Hildenbrand

Présents Titulaires :

Mmes : Beurrier, Girard, Herbinet, Lesec, Maulvault, Raulin, Willms

MM Assouline, Berrier, Charton, Chazal, Durand, Eriau, Lejeloux, Letourneur, Pomares, Robillard, Vannier

Présents Suppléants : M. Allafranchino

Absents Titulaires :

Mmes Lordonnois, Fédotoff, MM Gout, Hervé, Pinpernet, Sonntag

Absents Suppléants : M. Six

La séance ouverte vers 19h est présidée par Michel Berrier.

Pour rappel, la présente réunion du CS est tout particulièrement destinée à valider, avec Mme Emorine et M. Hildenbrand la liste et le texte des résolutions qui seront présentées à l'AGO du 4 avril 2013.

Seuls sont abordés en dehors des résolutions de l'AG, les dossiers urgents et la validation des devis.

1. Point sur les résultats des AGS 2^{ème} lecture

- **Améliorations Ascenseurs** Bat. 4Renoir, 6Renoir, 9Renoir, 5Loti.

Résultats : votes positifs à l'exception du 6Renoir.

Les échantillons remis par M. Hildenbrand circuleront à l'initiative des CS responsables des ponctuels en vue d'une présélection pour le choix des matériaux et couleurs.

- **Améliorations Electricité intérieure des Bat. B et D.**

Résultats : votes positifs pour les 2 bâtiments.

Les cages d'escaliers que le souhaitent peuvent demander la Convocation d'une AGS pour adopter l'option « habillage bois » du hall.

- **Améliorations Electricité intérieure des Bat. A et C.**

Suite au résultat des votes de l'AG du 26 novembre, les « bâtiments » A & C ne pouvaient pas présenter ces améliorations en 2^{ème} lecture, par contre, grâce à la résolution 30, adoptée lors de la même AG, **chaque cage d'escalier peut demander de convoquer une AG spéciale à cet effet.**

Or ces travaux sont proposés dans un but de confort, de sécurité, **mais aussi d'économie sur les charges.** Les tests réalisés par le groupe « rénovation des linéaires » sont plus que probants.

Pour Information des Copropriétaires des Bat. A et C :

- ♦ D'une part le CS trouve que le Compte Rendu fidèle des résultats et notes pris en cours de leurs deux AGS, et diffusé aux Bât. B & D par l'Association « Le Lien de Concy », apporte, sous une introduction imagée, des informations intéressantes les 4 bâtiments. Aussi, le CS souhaiterait que les Bat. A & C bénéficient de cette note. Le Président du CS prendra donc contact avec la Présidente du « Lien de Concy » pour voir si elle peut être diffusée aux Bat. A & C.

- ♦ D'autre part, à la demande de Mme Maulvault, MM Charton et Vannier acceptent d'animer une nouvelle réunion d'information (date à convenir) à l'intention des Bât. A & C, et le Syndic adressera aux copropriétaires une note pour leur rappeler la démarche d'organisation des AGS par escalier et les convier à cette réunion d'information.

- ♦ Enfin, l'entrepreneur qui a été retenu pour les travaux s'est engagé à appliquer les mêmes prix.

2. Validation des résolutions à présenter à l'AGO du 4/4/2013 :

- **Principales résolutions obligatoires et de base :**

Ont été notamment abordés :

- ✓ **Approbation des comptes de charges 2011-2012** (budget respecté).

Points particuliers :

Vacations du Syndic : Sur 2011-2012 Mme EMORINE recense environ 200 heures de vacations non contractuelles dont 64 heures qui seraient facturables sans ambiguïté. Elle demande l'accord du CS pour en facturer la moitié, soit 32 heures pour un Montant de 2634€ TTC. Accord à l'unanimité des présents.

Comptes Travaux : Mme EMORINE établira, pour l'AG, un récapitulatif des travaux adoptés, avec l'état d'avancement.

- ✓ **Actualisation du budget de fonctionnement 2012-2013 & prévisionnel 2013-2014.**
Mme EMORINE remet en séance une 1^{ère} version de budget 2012-2013 actualisé en légère hausse (environ 2%). La Commission des Comptes, assistée des Responsables de Commissions doit l'étudier dans les prochains jours pour une concertation avant soumission à l'AG.
A noter que certains bâtiments ponctuels souhaitent que leur budget « travaux d'entretien » intègre des travaux de peinture pour remise en état, dans l'exercice en cours, de parties communes très dégradées. Cela concerne les Bât. 4Renoir, 9Renoir, 10Renoir, 5Loti & 7Loti.
- ✓ **Débiteurs et contentieux divers.**
Les comptes débiteurs sont en régression constante depuis le début de la gestion Langlois (cf CR CS du 15/01/2013).
- ✓ **Election du Conseil Syndical :**
Messieurs Hervé et Six ont informé le Syndic qu'ils ne souhaitent pas le renouvellement de leur mandat.

Il est demandé au Syndic de faire un affichage, dans les meilleurs délais, pour appel à candidatures au mandat de Conseiller Syndical

• **Résolutions particulières à la demande du Syndic et/ou du Conseil Syndical**

- ✓ **Pose d'une station de dégazage sur le réseau de chauffage** (2^{ème} présentation/argumentaire par M. GOUT, Président de la Commission Chauffage), à financer sur fonds de réserve travaux (Objet : retirer l'air de l'eau pour réduire la corrosion des canalisations)
- ✓ **Travaux VMC 2Loti** selon le devis COFELY pour un montant de 5957,87€. Le Syndic soumet à l'AG ces *travaux refusés lors du CS du 20/11/2012*, car il pense qu'ils sont complémentaires aux améliorations « chauffage » à apporter par COFELY à cette extrémité du Bat. A.
- ✓ **Loge 30Loti. Travaux de remise en état des locaux destinés aux personnels.**
La copropriété est tenue de respecter les règles d'hygiène et de sécurité imposées par le code du travail et de la santé publique quant à la mise à disposition de locaux au personnel.
Or de nombreux désordres sont à constater dans l'espace « Loge » du 30Loti. Il nécessite une remise en état et en conformité des équipements : sanitaires, réfectoire, vestiaires, remplacement porte entrée, électricité, étanchéité des murs, sécurité du personnel ...
Le Syndic fera réaliser par le personnel la remise en peinture et le réaménagement des bureaux, mais au préalable les autres travaux doivent être confiés à des entreprises compétentes.
Les devis seront joints à la convocation de l'AG après inventaire exhaustif des travaux.
- ✓ **Local 42Loti. Travaux de remise en état du 42 loti pour espace « personnels » des entreprises intervenant sur la résidence.**
Les entreprises extérieures réalisant des gros travaux ont l'obligation de mettre des locaux à disposition de leur personnel pendant la durée des travaux.
L'équipement minimal comprend, deux emplacements l'un pour le réfectoire avec point d'eau, chauffage, éclairage, aération et prises électriques et l'autre pour les vestiaires et les sanitaires.
Si la copropriété ne peut pas proposer des locaux adaptés, les entreprises ont recours à des structures mobiles type « Algeco » dont le coût s'ajoute au coût des travaux (Prix indicatif d'un « Algeco » = 1000€/mois, et il en faut au minimum deux).

Depuis un an nous avons différé la réalisation des travaux de réhabilitation votés pour l'ex-loge 12Renoir, pour en laisser l'usage aux personnels des entreprises (INEO), mais le Conseil Syndical souhaite que ces travaux, déjà payés, soient réalisés.

Par ailleurs, sur la seule base des travaux récemment votés (Parkings sous-sol, ascenseurs, bâtiments linéaires) nous aurons déjà une présence d'entreprises pendant au moins deux ans sur la résidence. Et l'entretien de la résidence en nécessitera d'autres (cf « aperçu » associé au projet fonds de travaux)
Par conséquent la réhabilitation, à cet effet, d'un local quasi inemployé au 42Loti sera rapidement amortie par l'économie faite sur la location « d'Algecos ».
Tous les devis et éléments de comparaison seront soumis à l'AG pour décision.
NDLR : Suggestion pour ne pas augmenter les appels de charges travaux en cours, les travaux du 30Loti et du 42Loti pourraient être financés sur le fonds travaux existant.
- ✓ **Mise en location de l'appartement/ex-loge du 12 Renoir après travaux.**
(Si la résolution précédente est adoptée)

✓ **Mandat au syndic pour louer et gérer ladite location**

✓ **Mise en location des places « parkings visiteurs ».**

La location exclusive aux copropriétaires de Concy serait gérée par le Syndic.

Un loyer de 30 € avait été envisagé. La pose des arceaux serait à la charge des locataires.

♦ Vote du CS :

Pour : Assouline, Berrier, Beurrier, Eriau, Le Jeloux, Pomares, Vannier, Willms, (8)

Contre : Charton, Chazal, Durand, Girard, Herbinet, Leseq, Letourneur, Maulvault, Raulin, Robillard (10)

Ce projet de résolution n'a pas recueilli l'avis favorable du CS ; Il ne sera pas présenté en AG.

✓ **Fermeture de l'accès piétons de la résidence (dit allée SNCF au 56Loti).**

Ce projet revient depuis des années à l'ordre du jour du CS, sans suite jusqu' alors.

Coût d'une solution simplifiée selon devis 5.671 € soit environ 11€ par copropriétaire+ badges à 7,5€ l'unité (un badge par usager, devis pour 2000 badges. dont les usagers Résidence du Lac).

Accès libre la journée (heures à définir) puis utilisation de badges idem parkings

NDLR : si la fermeture était adoptée les heures d'accès libre devraient être votées dans une résolution distincte ?

La réunion du Conseil Syndical a été précédée d'un RDV avec M. Gracia (entreprise SPG), lequel a fourni toutes les informations utiles (techniques et financières) sur les solutions de fermetures automatiques des accès piétons dits :

« SNCF » (vers rues Henri Barbusse, Marceau Baillet (arrêt de bus), le passage souterrain et les Godeaux)

et « LOGE » (arrêt de bus Henri Barbusse, rue Gabriel Péri, et vers Intermarché et Gare SNCF)

Cette pré-réunion s'est tenue en présence de M. Hildenbrand, du Président du Conseil Syndical et des membres disponibles.

En séance du CS un débat s'engage sur les objectifs, les avantages et les inconvénients d'une telle réalisation.

♦ Vote du CS :

Pour : Assouline, Berrier, Beurrier, Charton, Pomares, Raulin, Robillard, Willms (8)

Contre : Chazal, Durand, Eriau, Girard, Herbinet, Leseq, Letourneur, Maulvault, Vannier (9)

Abstention : Lejeloux (1)

Ce projet de résolution n'a pas recueilli l'avis favorable du CS.

Cependant, la « fermeture » ayant été demandée au Syndic par des copropriétaires (à nommer), et s'agissant d'une recommandation verbale de l'inspecteur du Commissariat de Police de Montgeron, venu sur place le 14 novembre 2012 ; cette visite faisant suite à notre demande faite à la Mairie d'intensifier les rondes nocturnes de la Police suite aux divers vols, dégradations et incivilités que venait de connaître notre Résidence.

Le Syndic portera cette résolution à l'ODJ de l'AG malgré l'opposition du CS.

NDLR : Vu les avis partagés et pour assurer une totale transparence dans le débat, le CS pourrait rédiger une note de synthèse sur ce point, à l'attention des copropriétaires et résidents, en rappelant les objectifs du projet de fermeture et énumérer « en toute sérénité » les arguments « pour » d'une part et les arguments « contre » d'autre part ?

✓ **Fermeture de l'accès piétons de la résidence (dit LOGE au 30Loti).**

♦ Vote du CS :

Pour : Assouline, Berrier, Charton, Maulvault, Raulin, Robillard, Willms (7)

Contre : Chazal, Durand, Eriau, Girard, Herbinet, Leseq, Letourneur, Vannier (8)

Abstention : Beurrier, LeJeloux, Pomares (3)

Ce projet de résolution n'a pas recueilli l'avis favorable du CS ; il ne sera pas proposé à l'AG.

✓ **Fonds Travaux : Constitution d'une provision Travaux utilisable sur décision d'AG :** Une information sera donnée en AG par le Syndic sur l'objet et les règles de fonctionnement d'un fonds de provisions travaux en copropriété et les possibilités de placements bancaires.

Il s'agit d'une recommandation forte des organismes compétents en matière de copropriété.

Un vote sur la constitution d'un tel fonds sera proposé à l'AG.

Ce fonds ne sera pas pré-affecté à des travaux désignés d'avance. Il ne pourra être utilisé que sur décision de l'AG, sur présentation des devis et selon les modalités usuelles de votes « travaux ».

En concertation avec le CS, le Syndic propose la constitution d'un fonds annuel de 100.000 € soit 25.000€ par appel de charges trimestriel, soit 46€ en moyenne par lot principal et par trimestre.

Date 1^{er} appel : 01/10/2013, soit après la fin des appels de fonds travaux en cours (sauf pour les travaux étanchéité parkings S/S).

⇒ *Le CS et le Syndic joindront à la convocation un 1^{er} aperçu des travaux à envisager.*

• **Demandes de copropriétaires :**

Mme Emorine informe le CS des réponses qu'elle a apportées aux demandes de Mme CAYLA COTE (2Loti) et de Mme LANTELME de la Pharmacie de Concy.

Les CS n'ont pas de commentaires à formuler et certaines demandes feront l'objet de résolutions soumises à l'AG du 04 avril prochain, avec les dossiers fournis par les demandeurs.

3. Vie et activité de la résidence :

• **Validation de devis**

- ♦ Achat de 2 Enregistreurs de températures pour mesures en appartements (PU 150€ X 2) soit **300 €HT**.
- ♦ Vêtements personnel dotation annuelle : SECU-POINT **897,16 € TTC**.
- ♦ Devis SGM pour prospection vide sanitaire au 9Loti : **2296,92€ TTC** (charges chauffage).
- ♦ Fontes défectueuses dans plusieurs bâtiments, selon inventaire pré-établi : devis adopté : **2AAZ 6944,59€ TTC** (autres devis : CELAS 7415,67€ TTC ; CPYC 9498,87€ TTC).
- ♦ Devis Cofely pour achat de sel pour **1047,08 € TTC** (Consommation à faire contrôler par Ecic).
- ♦ Devis Martinez pour **123,59 € TTC** pour la dépose des hublots posés provisoirement en façade des bâtiments 2, 4, 7 et 9 rue Renoir

⇒ *Les six devis ci-dessus sont approuvés par le CS.*

• **Création restaurant Mme BOISSINOT, Copropriétaire bailleur M. GOURY.**

♦ Aucune demande n'a été adressée au Syndic. Mais des travaux sont en cours. L'information « création restaurant », circulant par le bouche à oreille, a été confirmée verbalement par la Locataire notamment à un CS.

♦ Dès la 1^{ère} alerte le Syndic avait écrit au Bailleur pour l'interroger sur l'activité prévue et l'alerter sur le Règlement de Copropriété, mais il ne peut joindre le locataire faute des coordonnées précises.

♦ Une pétition de 9 copropriétaires du bât. A a été transmise au Syndic et au **Président du CS**.

♦ Le Syndic redemandera des précisions sur ce projet tant au bailleur (copie du bail, coordonnées du locataire et activité déclarée) qu'à la municipalité (autorisation d'activité et de travaux) en rappelant le règlement de copropriété et les contraintes pour l'installation d'un commerce de restauration dans des équipements collectifs.

• **Procédure Mme ANTOINE, 2Loti, 4^{ème} étage, assignation pour insuffisance de chauffage.**

Le SDC a constitué avocat suite à l'assignation de Mme Antoine pour températures trop basses de chauffage. La société COFELY est également assignée.

• **Troubles de voisinage (7Loti)**

Le syndic adressera un courrier à l'intéressé.

• **Travaux « intempestifs » de certains copropriétaires** (en général de nouveaux arrivants)

Exemple récent au 12Renoir. Mme Emorine rappelle qu'elle adresse à tout nouveau copropriétaire un dossier déjà très complet. Elle y ajoutera un chapitre particulier relatif aux travaux privatifs, notamment ceux qui touchent aux installations communes (ex : murs porteurs, sols, plomberie, chauffage et ECS, etc) *Encore faut-il que les intéressés en prennent connaissance avant d'engager les travaux !*

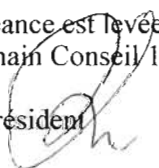
• **Rappel information** : Suite aux dernières réunions avec le personnel, Mme EMORINE rappelle que l'usage des WC de la loge est exclusivement réservé au personnel.

• **Demande de RDV avec la Mairie.**

Le Président du CS demande au Syndic d'organiser prochainement, soit avant l'AGO, un RDV avec la Mairie. Il invite les CS à lui formuler leurs demandes afin de compléter la liste de questions qu'il est en train de constituer.

La séance est levée vers 23h30
Prochain Conseil 19 mars à 19 h

Le Président



CR disponible à la Loge et sur le site Internet du CS : www.jardinsdeconcy.com