

# Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical du 4 septembre 2019

**Présents :** O. Lefèvre-Pontalis, J.C. Vallot, C. Legendre, J. Testot-Ferry, J. Duminil, C.H. Chaineau, R. Wunenburger

**Excusé :** P. Barbet

## 1. Election d'un nouveau président

Suite à la démission de J.C. Vallot, O. Lefèvre-Pontalis est élue Présidente du Conseil Syndical à l'unanimité des présents.

## 2. Fonctionnement du Conseil Syndical

- Décisions concernant le fonctionnement du Conseil Syndical :
  - **Décisions du CS :** Le CS confirme le mode de prises de décisions observé jusque là. Toutes les décisions font l'objet d'une délibération et en l'absence de consensus les décisions sont prises à la majorité par un vote à main levée. En cas d'égalité de voix, celle du président compte double.
  - **Dialogue avec le Syndic :** Le Syndic ayant émis le souhait que tous ses mails soient envoyés à tous les membres du CS, le Syndic s'adresse à la Présidente en mettant en copie les autres membres du CS. Lorsque le message du Syndic appelle une réponse du CS, la Présidente confie éventuellement aux responsables concernés la tâche de préparer une réponse, et répond au Syndic au nom du CS avec l'accord du CS.
  - **Fréquence des réunions :** approximativement trimestrielle, adaptable et variable selon les dossiers en cours.
  - **Répartition des tâches :**
    - **Suivi des interventions, autorisations de paiement des factures, suivi comptable des dépenses engagées par le Syndic :** O. Lefèvre-Pontalis. J.C. Vallot assure le suivi des comptes en biseau avec O. Lefèvre-Pontalis jusqu'à la fin de l'année civile.
    - **Chaudières :** J. Testot-Ferry
    - **Jardin :** C.H. Chaineau
    - **Communication avec le gardien :** O. Lefèvre-Pontalis
    - **Suivi des contrats :** O. Lefèvre-Pontalis et R. Wunenburger. J. Duminil se propose de concevoir le tableau de suivi.
    - **Compte-rendus, dates de réunion :** R. Wunenburger
  - Les compte-rendus sont amendés et approuvés par le CS, éventuellement au début de la réunion suivante si besoin, avant diffusion sur le site de la copropriété.

## 3. Compte-rendu de la réunion tenue avec le Syndic le 2 septembre 2019

- Présents : O. Lefèvre-Pontalis, C. Legendre, J. Testot-Ferry, M. Hardy, M. Cogé :
- Ce qu'a dit le Syndic :
  - Situation de l'emprunt collectif :
    - Le dossier complet a été transmis le 20 août à M. Coué de la Caisse d'Épargne d'Île de France (CEIF).
    - Le délai de réponse de la CEIF est de 3 mois, si le prêt est accordé, les fonds sont débloqués en 1 mois.
    - La probabilité d'un refus de prêt est très faible.

- Le début des travaux est maintenu pour début janvier compte tenu du manque de visibilité sur la date de réponse de la CEIF. Cette date de début des travaux figure sur les ordres de services adressés aux entreprises.
  - Relations avec les entreprises :
    - la demande d'acompte de l'entreprise RONCAJOLI de 77k€ pour commander des matériaux avant l'éventuel Brexit a été honorée.
    - Le Syndic se charge d'interroger les copropriétaires sur le modèle de récepteur interphone (audio ou vidéo) qu'ils souhaitent installer chez eux pour permettre à BOUGUIN de passer commande.
  - Informations générales :
    - Une assurance garantie chantier n'est pas nécessaire pour des travaux de cette nature.
    - Le Syndic enverra une note d'information aux copropriétaires pour les rassurer sur le devenir du projet de rénovation.
    - Les relations Syndic-CS sont à préciser par le CS (voir décision du CS plus haut).
    - L'intervention du Syndic pendant les travaux comprend :
      - une visite à l'ouverture du chantier
      - quelques visites intermédiaires
      - surtout la réception des travaux
      - éventuellement à notre demande
- Discussion-bilan du CS :
  - J.C. Vallot produit au CS une copie d'un échange de mails entre lui-même et M. Coué (voir PJ) dans lequel ce dernier indique clairement qu'il a informé le syndic de ce que la réponse de ses services à notre demande de prêt serait faite dans un délai maximum de 3 mois avec un débloqué des fonds 1 mois plus tard. M. Vallot dit ne pas comprendre dans ces conditions pourquoi les travaux ne commencent pas le 15 octobre comme initialement prévu puisque dans la pire des hypothèses les copropriétaires concernés par l'emprunt seraient informés au plus tard fin novembre de la nécessité ou pas de trouver un mode de financement alternatif, ce qui leur laisse largement plus de 45 jours pour s'acquitter de leur quote-part avant la fin des travaux comme réclamés par le syndic pour justifier sa décision de report.
  - Débat sur une alternative à l'interphonie filaire prévue initialement : interphonie par téléphonie sans fil (avec abonnement) de l'interphone des entrées vers des téléphones fixes ou portables des habitants ⇒ ACTION : se documenter et recueillir témoignages.
  - ACTION : Demander et obtenir du syndic copie de la pièce justificative (extension ou avenant au contrat multirisque Immeuble) dans laquelle est définie la garantie Chantier à hauteur de 50 000€ dont il fait mention dans sa lettre du 17 juin.
  - ACTION : faire préciser par le Syndic que celui-ci n'engage des fonds qu'à réception de l'accord émis par le CS.
  - ACTION : demander au Syndic de verser un acompte de 40% à Versailles Aluminium.

#### **4. Composition de l'équipe « travaux de rénovation »**

- Approuvée à l'unanimité :
  - J.C. Vallot
  - C. Legendre
  - J. Testot-Ferry
  - O. Lefèvre-Pontalis en deuxième ligne
  - J. Duminil en soutien, souhaite pouvoir consulter les devis acceptés et être présent à la réunion de lancement du chantier avec les entreprises.
- L'équipe fixe les rendez-vous et donnera les informations concernant l'avancement des travaux au CS.
- J.C. Vallot s'engage à suivre les travaux jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

## **5. Planning prévisionnel du lancement des travaux**

L'équipe « travaux de rénovation » va se remettre rapidement au travail pour définir les derniers éléments du projet non encore finalisés et mettre en place une coordination efficace des travaux à venir en échangeant avec les entreprises sur les délais d'intervention et le séquençage des travaux.

## **6. Questions diverses**

- J.C. Vallot rédigera un compte-rendu écrit de son entretien téléphonique avec Maître Gerber à réception du remboursement des frais avancés.
- Lampadaires du jardin : ACTION : J. Duminil regarde les modèles sélectionnés par le CS l'année dernière et se renseigne.
- Dégradation du revêtement mural bâtiment 19 façade ouest : ACTION : O. Lefèvre-Pontalis prend des photos qui permettront à J. Duminil d'obtenir un diagnostic indicatif.
- Les discussions sur les autres actions concernant l'aire de jeux, le bassin, les cheminées, les volets roulants, les boîtes de dépôt des colis, sont reportées.
- Marronnier empiétant sur l'établissement Saint Jean : M. Chaineau va demander à M. Vétil, élagueur déjà employé par la résidence, de donner son avis sur la coupe de la branche et de faire un devis le cas échéant pour une intervention dans l'hiver.