

LE SEQUOIA

Conseil Syndical - Meeting en présence du syndic A2BCD - Mme Ragon

Procès-verbal de réunion

Lieu : Résidence le Séquoia – 37 rue des Landes – 78400 CHATOU

Date : 14 avril 2021

Participants : **A2BCD** : Mme Ragon ; **CS** : Mme M. Moutte, Mr P. Audoux, Mr G. Delannoy, Mr G. Gourmelon (excusé), Mr A. Mostefa-Kara

Heure : 18h00 – 20h30

Points inscrits à l'ordre du jour

- **Visite de la résidence avec un focus particulier sur :**
 - Réception des travaux d'électricité de l'appartement et loge du gardien
 - Les travaux votés en AG
 - Les sujets en cours
- **Point sur les nuisances, escalier 6, 2ème étage**
- **Réunion salle Dagan : Revue des points en cours (Mme Ragon)**
- **Votes lors de l'AG du 5 mai 2021**

Visite de la résidence

- Réception des travaux d'électricité de la loge et appartement du gardien
 - Participants : Entreprise Rousseau, Mme Ragon, Mr Mostafa-Kara, Mr Delannoy
 - **Travaux réceptionnés sans réserve**
 - **Mme Ragon recontacte la société Hamon** qui est en charge des travaux de rénovation de peinture (démarrage dès que possible)
 - Prochains travaux à budgéter :
 - Demander des devis pour le changement des fenêtres de l'appartement/loge et et proposer ces travaux lors de la prochaine AG (décembre 2021)
 - Faire chiffrer travaux de rénovation de la salle de bain et de la cuisine
- Visualisation des travaux votés en AG du 5 mai 2021
 - Enrobé de sortie de la résidence
 - Travaux de réfection de l'enrobé
- Visualisation des autres sujets en cours
 - Remplacement de la porte vitrée à l'entrée de l'escalier 1 : **Mme Ragon rappelle l'entreprise qui doit intervenir (demande d'intervention envoyée à ARTUR SERVICE le 9 avril 2021)**
 - Murs mitoyens côté aire de jeux (nécessité de prévenir les voisins concernés de la dégradation de leur mur) : **Mme Ragon contacte les voisins**
 - Nettoyage de la dalle de marbre : GC Services a été mandaté, **Mme Ragon leur fait un rappel**
 - Rayures de la dalle de marbre suite aux travaux réalisés aux escaliers 5 et 6 : **Mme Ragon contacte les entreprises pour convenir d'une visite et constater les dégradations**

Point sur les travaux, escalier 6, 2ème étage

- Des copropriétaires de l'escalier 5 ont demandé au syndic l'intervention d'un architecte afin de contrôler que les travaux réalisés au 2ème étage n'ont pas endommagé la structure

- Le **Cabinet Mervane Architectes** a été mandaté par Mme Ragon, un rendez-vous va être fixé très prochainement en présence de Mme Ragon et du propriétaire concerné

Relation A2BCD - Revue des points en cours (retours/conclusions Mme Ragon)

Déclaration de sinistres / Procédures

- 2 sinistres déclarés par des copropriétaires (4ème étage), Mme Ragon fait le nécessaire :
 - 1 nouvelle déclaration Dommage/Ouvrage pour faire intervenir l'entreprise NABAIS
 - 1 relance auprès de la société NABAIS qui n'est pas intervenu depuis le 29 mars 2021, date de la demande d'intervention émise par le syndic
- 1 demande d'intervention datant du 19 mars 2021 auprès de la société FPA suite à la conclusion de l'expertise
 - FPA n'étant pas intervenu, Mme Ragon fait le nécessaire et contacte l'avocate du syndicat des copropriétaires pour trouver une solution en contactant une autre entreprise
- Prochains travaux à budgéter
 - Faire établir des devis pour étancher/rénover les édicules et cheminées des terrasses (pour soumettre à l'AG de décembre 2021)

Travaux plafonds halls 5&6

- Mme Ragon mandate la société AREHA pour effectuer les travaux (rénovation totale du plafond soumise et acceptée par l'assurance) **A CONFIRMER PAR MME RAGON**

Travaux plafonds halls 7&8

- Mme Ragon mandate la société AREHA pour effectuer les travaux de rénovation soumis à l'assurance

KONE (ascenseurs)

- Mme Ragon recontacte la société KONE pour que la totalité des rénovations soit effectuée (les plafonds n'ont pas à ce jour été rénovés)

CAVANNA / AGOTHERM (chauffagiste)

- Cavanna confirme qu'un avoir sera remboursé suite à la non mise en place de la télé-surveillance comme mentionné dans le contrat d'origine
- Cavanna propose un avenant au contrat actuel suite à sa non possibilité de mettre en oeuvre la télé-surveillance. Mme Ragon sollicite un rendez-vous avec Cavanna, Agotherm, le CS et le syndic afin de clarifier la situation.
- Le CS demande aussi de clarifier la position de la société Agotherm, laquelle à ce jour n'apporte pas vraiment de valeur ajoutée
- Mme Ragon vérifie le contenu du contrat avec la société Cavanna afin de vérifier que le calorifugeage n'en faisait pas partie. Si une tierce partie doit intervenir pour le calorifugeage, les rôles et responsabilités de chacune des parties devront être clairement établis (en cas d'incident)

ENERPUR (entretien des terrasses)

- Une lettre recommandée a été envoyée par le syndic à la société Enerpur afin de dénoncer le contrat. La société Enerpur n'a pas réalisé conformément au contrat en vigueur l'entretien des terrasses en 2019 et aucun entretien n'a été réalisé en 2020.
- Selon les recommandations de l'avocate, concernant l'importance de l'entretien des terrasses, une nouvelle entreprise va être mandatée pour effectuer un entretien complet annuel. Ce changement sera voté en AG du 5 mai 2021 (résolution 24)

DOMATEC (Vigiks et portails/portillons)

- Mme Ragon relance Domatec pour qu'ils finalisent les travaux concernant les changements de vigiks
- Mme Ragon revoit le contrat concernant les conditions d'interventions de Domatec pour des pannes du système d'ouverture/fermeture des grilles à l'entrée et à la sortie de la résidence
- Mme Ragon initie un sondage auprès des copropriétaires de la résidence afin de connaître le taux d'utilisation de la solution INTRATONE (app permettant d'ouvrir à distance les grilles) qui représente un coût non négligeable

- Mme Ragon demande à Domatec d'étendre la plage horaire en soirée concernant la possibilité d'ouvrir le portail en sortie avec la touche '0' : Fonctionnement jusque'à 22h30 à la place de 20h

ANTILIS (contrat extincteur et BAES)

- Mme Ragon vérifie que le contrat avec la société Antilis a bien été initié
- Mme Ragon contacte la société SICLI qui est intervenue récemment sur le site sans prévenir ni le syndic ni le CS

ELASTISOL (Aire de jeux)

- Suite à la visite de maintenance, ELASTISOL recommande le changement du 'mur à grimper' pour une somme de 1368,90€ TTC
- Le CS demande un devis concurrent pour cette réparation ainsi que pour un contrat de maintenance

AVH (ramonage cheminées)

- Mme Ragon mandate la société AVH pour effectuer les travaux de ramonage votés lors de l'AG du 30 novembre 2020

Votes lors de l'AG du 5 mai 2021

- **Lors de l'AG du 5 mai 2021, il sera possible de voter en ligne directement pendant l'AG qui sera en visioconférence.**
- **Un lien pour accéder à cette visioconférence sera envoyé à tous les copropriétaires directement par la société de prestation SDTI qui assurera la logistique de cette réunion.**
- Chaque copropriétaire peut toutefois voter par correspondance en respectant la date d'envoi limite de leur vote, via le formulaire papier joint à la convocation, soit en se connectant au formulaire en ligne selon les modalités décrites page 3 de la convocation
- Tout vote effectué pendant la réunion en visioconférence du 5 mai 2021 annulera un vote effectué par correspondance

Validation

Mme Ragon (A2BCD) et les Membres présents du Conseil Syndical ont tous approuvé ce procès-verbal, le 16/04/2021

Magali Moutte

Grégoire Delannoy

Amel Mostefa-Kara

Patrick Audoux (à l'exception du point déclaration de sinistres/procédure)