

LE SEQUOIA

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

Procès-verbal de réunion

Lieu : Résidence le Séquoia – 37/39 rue des Landes – 78400 CHATOU

Date : 3 juin 2021

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

Heure : 14h30 – 16h00

Mardi 15/06 à partir de 17h

Points inscrits à l'ordre du jour

- **Réception des travaux Loge/appartement des gardiens (3/6 à 8h30)**
- **Fonctionnement A2BCD - Conseil Syndical**
- **Réunion salle Dagand : Revue des points en cours (Mme Ragon)**

Réception des travaux

- Réception des travaux de peinture de la loge et appartement des gardiens
 - Participants : Entreprise Hamon, Mme Ragon, Mr Audoux, Mme Moutte
 - **Travaux réceptionnés sans réserve**
 - Prochains travaux à budgéter :
 - Demander des devis pour le changement des fenêtres de l'appartement/loge et proposer ces travaux lors de la prochaine AG (décembre 2021)
 - Faire chiffrer travaux de rénovation de la salle de bain (avec baignoire ou douche), WC et de la cuisine
- Proposer aux copropriétaires de faire visiter la loge pour montrer les travaux effectués (avec proposition d'une boîte à idées 'Mettez-vous dans la peau des gardiens ! Que souhaiteriez-vous changer ?')

Fonctionnement A2BCD - Conseil Syndical (CS)

Le CS demande à A2BCD un nouveau mode de fonctionnement pour avancer sur tous les sujets et surtout ceux toujours en attente depuis plus de 6 mois.

Plusieurs suggestions sont faites par le CS :

- Diminuer le nombre de copropriétés à la charge de notre gestionnaire Mme Ragon
- Avoir 2 gestionnaires pour gérer notre copropriété Le Séquoia
- Avoir un autre gestionnaire

Réponse de Mme Ragon:

- 1 gestionnaire supplémentaire est en cours de recrutement chez A2BCD ce qui augmentera le nombre à 4
- Le nouveau gestionnaire récupèrera des copropriétés de gestionnaires actuellement en poste. Cela entraînera une diminution de 10 copropriétés pour les 3 gestionnaires en poste actuellement

Pour information, chaque gestionnaire a à sa charge 46-47 copropriétés ce qui correspond à un nombre de lots compris entre 1800-2000.

- Le partage entre gestionnaires de copropriétés n'est pas envisageable
- Chaque gestionnaire a son assistante et son comptable (en règle générale)

Ce qui a été retenu :

- 1 réunion tous les 15 jours (Mme Ragon / 1 membre du CS)
- Mme Ragon envoie au CS (demande déjà faite au mois de février et avril mais pas mise en application) toutes les factures à valider (contractuelles ou non) pour valida-

tion (afin d'éviter que des factures envoyées par des fournisseurs soient payées alors que des contrats ont été résiliés)

- Le CS demande à être en copie (cslesequoia@gmail.com) de toutes les réponses d'A2BCD à des mails de copropriétaires concernant la vie de la copropriété et n'étant pas des demandes personnelles/privatives afin de pouvoir vérifier et/ou valider certains faits (A2BCD n'étant pas en mesure de vérifier toutes les demandes qui nécessiteraient d'être sur place)
- Le CS demande des réponses ou des accusés de réception des requêtes envoyées à A2BCD dans les 48/72h afin que la vie de la résidence ne soit pas impactée
- **Le CS mentionne qu'un courrier recommandé sera envoyé à A2BCD si les éléments de ce compte rendu ne sont pas résolus ou sérieusement pris en compte d'ici le 30 juin 2021**

Revue des points en cours

Suite au mail envoyé par A2BCD le 21 mai 2021 concernant la demande de distribution du courrier par La Poste, Mme Ragon renvoie un mail à tous les copropriétaires, pour expliquer cette démarche et répondre aux interrogations de certaines personnes qui ont posé des questions à A2BCD et au CS.

Murs mitoyens côté aire de jeux (nécessité de prévenir les voisins concernés de la dégradation de leur mur) : **Mme Ragon contacte les voisins courant semaine du 7 juin**

Rayures de la dalle de marbre et mur sali, suite aux travaux réalisés aux escaliers 5 et 6 : **Mme Ragon contacte les propriétaires des appartements où les travaux ont été réalisés pour convenir d'une visite et constater les dégradations**

Déclaration de sinistres / Procédures

- 2 sinistres déclarés par des copropriétaires (4ème étage), **Mme Ragon envoie la DO aux copropriétaires concernés et au CS au plus vite (7 juin 2021)**
- 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 et éventuellement contacter une autre entreprise. Mme Ragon a reçu un mail de réponse de l'avocate mais n'a pas eu le temps de le lire. **Dès prise de connaissance Mme Ragon revient vers les copropriétaires concernés et le CS (7 juin 2021)**
 - A ce jour aucune nouvelle de l'avocate suite à la conclusion de l'expert concernant les transactions engagées avec NABAIS. **Le CS demande d'avoir un retour au plus vite (avant le 15 juin 2021)**

Réfection de l'enrobé

- Le CS envoie à Mme Ragon le CDC et les plans afin que les entreprises mettent les devis à jour

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 AU PLUS VITE (7 juin 2021)**

Travaux plafonds halls 7&8

- **Mme Ragon mandate (semaine du 7 juin 2021)** 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 concernant les bâtiments 4,5, 7

CAVANNA / AGOTHERM (chauffagiste)

- Cavanna a émis un remboursement suite à la non mise en place de la télésurveillance comme mentionné dans le contrat d'origine. A ce jour Cavanna refuse de mettre en oeuvre la télésurveillance
- Cavanna propose un avenant au contrat actuel suite à sa non possibilité de mettre en oeuvre la télésurveillance. Mme Ragon sollicite un rendez-vous avec Cavanna, Agotherm, le CS et le syndic afin de clarifier la situation. **Demande de rendez-vous toujours en attente depuis la demande du 14 avril 2021)**
- **Toujours en attente depuis la réunion du 14 avril 2021**, le CS demande aussi de clarifier la position de la société Agotherm
- **Toujours en attente depuis la réunion du 14 avril 2021**, 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). **Cette demande est urgente car pour que la résidence puisse bénéficier de l'aide en vigueur, la commande doit être passée avant le 30 juin 2021**

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.
- **Le CS demande à recevoir une copie de la résiliation ainsi qu'un état des lieux financier suite à la non réalisation de la prestation de 2019 (un remboursement de la société ENERPUR est donc attendu). A gérer avant le 30 juin 2021**

DOMATEC (Vigiks et portails/portillons)

- Mme Ragon relance Domatec pour qu'ils finalisent les travaux concernant les changements de vigiks. **DOMATEC doit intervenir la semaine du 7 juin 2021 (en attente de confirmation de Mme Ragon)**
- **Toujours en attente depuis la réunion du 14 avril 2021**, 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
- **Toujours en attente depuis la réunion du 14 avril 2021**, 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. De plus lors de son intervention SICLI n'a pas procédé au remplacement de l'extincteur, ni du sceau manquant.
- **Mme Ragon mandate la société ANTILIS pour effectuer la révision complète avant le 30 juin 2021**

ELASTISOL (Aire de jeux)

Toujours en attente depuis la réunion du 14 avril 2021

- 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)

- La société AVH pour effectuer les travaux de ramonage votés lors de l'AG du 30 novembre 2020, a été mandatée, un affichage sera apposé pour prévenir les copropriétaires de la date d'intervention

Prochains travaux à budgéter pour prochaine AG (décembre 2021)

- Faire établir des devis pour étancher/rénover les édicules et cheminées des terrasses

Validation

Mme Ragon (A2BCD) et les Membres présents du Conseil Syndical ont tous approuvé ce procès-verbal, le x/06/2021

Magali Moutte
Grégoire Delannoy
Gaétan Gourmelon