

**Compte rendu de la réunion n°6 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 02/03/2017**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

- Mr Baudic : Présent
- Mme Fauvel : Absente
- Mme Kumar : Absente
- Mr Nestoret : Absent
- Mr Polleux : Présent
- Mme Ruiz-Poupart : Présente
- Mr Patry : Présent

Ordre du jour :

- Validation du Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical2
- Débats et Validation du Cahier des Charges concernant l'entretien des espaces verts.....2
- État des lieux de la comptabilité de la résidence3
- Points divers7
 - Nettoyage du parking.....7
 - Mise à jour du rapport d'immeuble.....7
 - Consommation Électrique7
 - Carnet d'entretien de l'immeuble7
 - Lampe HS.....7
 - Point fissures7

Début de la réunion : 18h45 heures.

➤ **Validation du Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical**

Suite à la relecture par l'ensemble des membres, voici les points modifiés :

- Convocation aux réunions : Par mail et non par courrier recommandé.
- Participation du syndic au réunion du conseil en remplacement d'une visite d'immeuble (en journée et 2 fois par an maximum)
- Les permanences après la réunion : Les copropriétaires doivent poser leur question à l'avance.

Le règlement va être soumis au syndic pour validation.

➤ **Débats et Validation du Cahier des Charges concernant l'entretien des espaces verts**

Modification en séance du document qui sera envoyé par mail au Syndic.

Les modifications sont les suivantes :

- Préavis de 3 mois.
- Ajout des contacts : Président du CS, membre Commission Technique

➤ **État des lieux de la comptabilité de la résidence (commission financière)**

Etat des lieux envoyé au Syndic pour vérification et modification. Aucune réponse reçue de la part du Syndic.

État des dépenses	
Charges Générales	
Fournitures - Achat Ampoules (20,23€)	Facture imputable au bâtiment B, merci de faire le changement. Ceci était indiqué dans le mail de transfert de facture et sur la facture.
Contrats - SEMI - Contrat Entretien VMC 2017 (473,92€)	Montant de la facture non conforme au contrat. Le contrôle du motoventilateur n'est pas inclus dans le contrat, son contrôle est peut-être nécessaire mais dans ce cas le contrat n'est pas conforme
Assurances - Assurances Citya	Date de fin de validité non correcte : 10/07/2016 au lieu de 10/07/2017, merci d'effectuer le changement
Bâtiment A	
Électricité - Facture 16/08/2016 (49,52€)	Merci de rajouter "Abonnement"
Électricité - Facture 01/12/2016 (736,81€)	KWh incorrect, 4214 KWh et non 6755 KWh, merci de faire le remplacement
Contrats - BOUVIER Contrat désenfumage 2016 (427,55€)	Merci de préciser "Désenfumage Horizontal", sinon cela prête à confusion avec l'autre contrat de désenfumage
Contrats - BOUVIER Contrat Colonnes Sèches 2016 (249,17€)	Le paiement de la chaînette pour bouchon et la plaque colonne doit être à la charge de Verrecchia et non de la copropriété (manquement Verrecchia) Merci de faire le nécessaire pour régularisation de cette facture
Bâtiment B	
Nettoyage - Tip Top Net (420€)	Indication erronées pour la facture du 12/2016, indiqué 16/2016 au lieu de 12/2016, merci de faire le changement
Contrats - BOUVIER - Contrat Désenfumage 2016 (402,95€)	Merci de préciser "Désenfumage Horizontal", sinon cela prête à confusion avec l'autre contrat de désenfumage
Contrats - BOUVIER Contrat Bloc Portes Coupe Feu 2016	Dépenses manquantes alors que celles du Bâtiment A est déjà présente.
Contrats - BOUVIER Contrat Colonnes Sèches 2016 (227,02€)	Le paiement de la plaque colonne doit être à la charge de Verrecchia et non de la copropriété (manquement Verrecchia) Merci de faire le nécessaire pour régularisation de cette facture
Électricité - Facture 12/07/2016 (49,52€)	Merci de rajouter "Abonnement"

Bâtiment P

Électricité - Facture 01/12/2016 (736,81€)	KWh incorrect, 4214 KWh et non 9256 KWh, merci de faire le remplacement
--	---

Factures

BOUVIER - Porte coupe-feu Bâtiment A	Facture manquante, merci de nous la transmettre
BOUVIER - Porte coupe-feu Bâtiment B	Facture manquante, merci de nous la transmettre
CYTIA - Achat Émetteur Baudic	Facture manquante, merci de nous la transmettre

Grand Livre

Page 6 -> Compte 40800000 Factures non parvenues (157,80€)	À quoi correspondent la facture et le virement pour "Ennebick" ? Facture 2016/11/0640 // Virement 001395 Une facture similaire a bien été réglée le 26/01/2017 (facture 2016/11/0640) pour JVJ Serrurerie
Page 20 -> Compte 47199800 Arrondis répartition (0,50€)	À quoi est-ce que cela correspond ?

Extranet

AUTRES HONORAIRES SYNDIC (108,00€)	Compte 622303, une vacation suivi sinistre UZAN-CAMBRIOL de 108 € le 20/02/2017 Pourquoi cette facture est présente sur le compte de la copropriété ? N'est-ce pas une facture privative ? Concernant la source du cambriolage, si la source est la vitre, est-elle comprise dans les parties communes ? Si non, alors ces honoraires ne devraient pas avoir lieu.
------------------------------------	--

Charges Copropriétaires

Etat des dépenses des copropriétaires	Merci de me fournir le document pour le 1 Mars 2017
Copropriétaires : - BENIN / FERRERO - GUIZEM - HEBERT - OFOSU	Par quel moyen leur avez-vous transmis leur appel de fonds (Mail / Courrier) ?
Copropriétaire : PREVOST-LEGRAND	État de la situation ? Arrangement ?
Copropriétaire : YATOU	État de la situation ?

Aucune réponse n'a été apportée par le Syndic en date du 1^{er} Mars.

➤ État des lieux de la résidence

Les Cottages 2	
Référé Préventif	Avez-vous reçu de nouvelles informations depuis le 15 Février 2017 ?
Avocat	Quelle serait la facturation si le Syndic se fait assister d'un avocat ? Charge au Syndic ou à la copropriété ? Peut-il intervenir en dehors de Paris ou est-il obligé d'avoir une aide pour le Val-de-Marne ? Le Conseil Syndical souhaiterait que le Syndic passe par un huissier.
Documents	
Certificat de Conformité	Avez-vous reçu ce document depuis le 15 Février 2017 ?
Intervention SEMI (13/01/2017 - Maintenance VMC)	Merci de les relancer si aucun document n'a été fourni depuis votre demande du 15 Février 2017
Local Vélo	Avez-vous reçu le 2ème devis depuis le 15 Février 2017 ? Merci de relancer si non reçu
Rapport Immeuble Conseil Syndical	En pièce jointe du mail. Merci de faire le nécessaire concernant les réserves Verrecchia qui sont inscrites en rouge. Si Verrecchia ne compte rien faire, le Conseil Syndical statuera sur l'envoi ou non d'une lettre en AR leur demandant de bien vouloir s'exécuter conformément à la réglementation. Concernant les désordres électriques, dans l'attente du passage EDF et de la réparation, merci de ne pas demander le changement des ampoules/spots/néons
Fournitures	
Porte-noms boîte à lettres	Les avez-vous reçus ?
Clés GRDF	Si toujours rien reçu merci de relancer avec AR
Électricité	
Intervention EDF - Problèmes Surtension	Que s'est-il passé depuis votre demande ?
Comptes EDF Entreprises	Avez-vous créé un compte EDF Entreprises ? Si oui, merci de nous fournir les codes accès, le Conseil Syndical pourra envoyer les relevés permettant d'avoir des factures suivant consommation
Eau	
Contrat Proxiserve	Merci de négocier le contrat Proxiserve concernant les détails suivants : - Refus de la révision du prix : prix fixe sur 10 ans (Geste Commercial) - 2 Contrôles dans l'année

Règlement de Copropriété

Liste des imprécisions	Où en êtes-vous ? Avez-vous reçu une réponse écrite de Verrecchia concernant le paiement en totalité (modification, publication, prise en charge notaire, temps de travail Syndic) de la modification du règlement de copropriété ?
------------------------	--

Ascenseurs

Intervention OTIS	Qu'en est-il de l'intervention d'OTIS concernant les problèmes des ascenseurs des 2 bâtiments ? <u>Problèmes :</u> Bâtiment A : <ul style="list-style-type: none">- Barrette lumière cassée- Coup sur panneau- Affichage Incorrect- Plinthe mal fixée Bâtiment B : <ul style="list-style-type: none">- Barrette Lumière cassée- Affichage Incorrect
-------------------	--

Contrats

Contrats SEMI	Merci de faire une mise à jour des contrats SEMI du fait des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none">- Révision des prix au 1er Janvier- Facture non conforme au contrat
---------------	---

Aucune réponse n'a été apportée par le Syndic en date du 1^{er} Mars.

➤ Points divers

- **Nettoyage du parking**

Prévus le 20 mars. Affichage sur site, porte d'accès parking et pare-brise.

- **Mise à jour du rapport d'immeuble**

Rien n'a changé depuis le 2 janvier. Le syndic et/ou le promoteur n'ont mené aucune action.

- **Consommation Électrique**

La consommation est identique aux mois précédents, soit environ 1000 Kw/h pour les bâtiments A et B, et environ 2000 Kw/h pour le bâtiment P.

- **Carnet d'entretien de l'immeuble**

Le carnet est obligatoire mais pour l'instant non présent/existant. Une demande sera faite au syndic à ce sujet.

- **Lampe HS**

Suite au nombre de lampes HS et dans un souci d'économie, validation de l'achat d'un paquet de tube fluo et d'ampoule par le Conseil Syndical et remplacement par les membres du conseil des lampes HS.

- **Point fissures**

Un mot sera mis sur le site et en mailing boîte à lettres pour que les copropriétaires se manifestent auprès du conseil syndical et du syndic.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 6 avril 2017 à 18h30.

➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A – Local Télécoms.

Fin de cette réunion à 20h00.