

**Compte rendu de la réunion n°7 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 06/04/2017**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

- Carnet des interventions : Prise en charge par la Commission Technique..... 2
- Carnet d'entretien : Prise en charge par la Commission Technique..... 2
- Adhésion de la copropriété à l'ARC 2
- Règlement de copropriété : Liste des imprécisions avant envoi au Syndic 2
- Fissures dans les appartements : envoi au Syndic 2
- Cahier des charges Entretien Parties Communes 2
- Cahier des charges Syndic 3
- Points divers..... 3
 - Nettoyage du parking 3
 - Problème de propreté des copropriétaires..... 3
 - Réception des documents comptables du 1^{er} trimestre 2017..... 3
 - Fête des voisins 3
 - Mise à jour du rapport d'immeuble..... 3
 - Passage chez les copropriétaires (mois d'Avril) 4
 - Ascenseurs 4
 - Espaces verts..... 4
 - Compteurs Eau..... 4

Début de la réunion : 18h40 heures.

➤ Carnet des interventions : Prise en charge par la Commission Technique

La Commission Technique se charge de constituer un carnet des interventions. Pour cela, elle doit s'assurer, auprès du Syndic, qu'une fiche d'intervention soit récupérée après chaque intervention.

➤ Carnet d'entretien : Prise en charge par la Commission Technique

Le Conseil Syndical va insister auprès du Syndic pour qu'un carnet d'entretien soit mis en place. Pour cela, une lettre AR lui sera adressée, afin d'obtenir un état des passages des intervenants. Le Syndic devra rendre ce carnet accessible via l'extranet. Le Commission Technique se chargera de son suivi.

➤ Adhésion de la copropriété à l'ARC

Le Conseil Syndical est d'accord pour adhérer à une association pour conseil syndical, mais décide de comparer les prestations proposées par l'ARC avec celles d'autres associations (Le Particulier, CLCV, ANCC, ARC) et choisira lors de la prochaine réunion.

➤ Règlement de copropriété : Liste des imprécisions avant envoi au Syndic

Nous relevons des différences entre les plans électriques et les autres plans, concernant la répartition des pièces de certains appartements de la résidence.

Suite au retour des copropriétaires concernant la communication sur les imprécisions du règlement de copropriété et à une vérification par le Conseil Syndical, une liste des imprécisions sera envoyée au Syndic.

Le Syndic n'a pas eu de retour de Verrecchia, concernant la prise en charge totale des modifications sur le règlement de copropriété.

➤ Fissures dans les appartements : envoi au Syndic

À la suite du mot distribué dans les boîtes à lettres par le Conseil Syndical, plusieurs copropriétaires lui ont envoyé un mail, à propos des fissures présentes dans les appartements et/ou sur les balcons. Le Conseil Syndical les transmet au Syndic qui définira s'il s'agit de réserves personnelles (fissures à l'intérieur des appartements) ou de réserves liées aux parties communes.

➤ Cahier des charges Entretien Parties Communes

Mr BAUDIC et Mr POLLEUX s'occupent de rédiger un document de travail concernant le cahier des charges pour l'entretien des parties communes, en vue du remplacement éventuel de l'entreprise Tip Top Net. Ce document sera partagé par la suite aux autres membres du Conseil Syndical.

➤ Cahier des charges Syndic

Un cahier des charges du Syndic va être rédigé.

Dans la lettre AR adressée au Syndic, il faudra dresser un bilan de l'action qu'il a mené jusqu'à présent et insister sur l'insatisfaction du Conseil Syndical face à un trop grand immobilisme. Il faudra aussi préciser que le Syndic n'est pas mandaté pour choisir unilatéralement les entreprises et modifier les contrats.

Le Conseil Syndical se renseignera afin de pouvoir présenter des devis d'autres syndicats lors de l'AG du mois de Novembre prochain.

➤ Points divers

• Nettoyage du parking

Lors du nettoyage du parking, la société Tip Top Net a rencontré un problème lié à une machine, suite à cela le nettoyage a duré une demi-journée supplémentaire. Il faudra donc être vigilant quant au montant finalement facturé, la facture initiale s'élevant à 840€.

• Problème de propreté des copropriétaires

Le Conseil Syndical continuera d'afficher des mots rappelant les règles de courtoisie à respecter au sein de la copropriété. Il reparlera de ces problèmes lors de la prochaine AG.

• Réception des documents comptables du 1^{er} trimestre 2017

Le Président du Conseil récupérera, auprès du Syndic, l'ensemble des documents comptables du 1^{er} trimestre 2017, la semaine prochaine.

• Fête des voisins

Le Conseil Syndical donne son accord pour que la fête des voisins soit organisée le Vendredi 19 mai 2017. Le lieu et la répartition des tâches seront discutées lors de la prochaine réunion, suite à cela, une communication sera effectuée aux copropriétaires.

• Mise à jour du rapport d'immeuble

Peu de choses ont changé depuis le 2 janvier 2017.

Le digicode du portillon du Bâtiment B est toujours en panne, l'électricien est passé et doit voir avec la société Comelit pour le remplacement. Lors de son passage il a également réglé une anomalie électrique présente dans l'espace vélo du 1^{er} sous-sol, une autre au 3^{ème} étage du Bâtiment B concernant un détecteur de présence HS ainsi qu'un autre détecteur mal positionné dans l'escalier du Bâtiment A.

Avant toute modification du réseau, EDF souhaite un rapport concernant les surtensions (ampoules HS) d'un électricien. Le Syndic en a fait la demande auprès de la société qui a fait les travaux. Le Conseil Syndical propose de se renseigner sur le coût d'une analyse par une entreprise tierce.

Le Syndic n'a toujours pas de retour de la part de l'architecte concernant les stores bannes.

Le Conseil Syndical relève deux points à mentionner lors de la prochaine visite d'immeuble : une trainée d'eau dans la descente du 2^e sous-sol (infiltration ?) et une fuite près de la « bande vélos » au 1^{er} sous-sol.

- **Passage chez les copropriétaires (mois d'Avril)**

Après avoir fait un point comptabilité, Mr Polleux et Mr Patry feront le tour des copropriétaires pour tout ce qui concerne le parking, les charges, le linge étendu aux balcons et pour se présenter auprès des nouveaux résidents.

- **Ascenseurs**

La société OTIS est passée. Il semble qu'un devis ait été envoyé au Syndic, malgré le contrat de maintenance établi avec la société. OTIS reste donc en discussion avec le Syndic.

- **Espaces verts**

Les demandes de devis ont été envoyées par le Syndic avec respect du cahier des charges.

- **Compteurs Eau**

Après avoir accepté le contrat pour les compteurs Eau (comprenant le relevé et la maintenance des compteurs), Proxiserve souhaitait avoir la liste des numéros de compteurs et les lots associés. Une proposition d'un montant de 300€ HT (aussi cher que le coût du contrat) a été soumise au Syndic pour effectuer cette tâche, le président du Conseil Syndical l'a refusée, le Conseil Syndical fournira lui-même cette liste au Syndic, qui le fournira à la société Proxiserve.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 4 Mai 2017 à 18h30.

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

Fin de cette réunion à 20h10.