

**Compte rendu de la réunion n°5 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 02/02/2017**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

- Règlement de copropriété..... 3
 - Action à mener avec le syndic 3
 - Action à mener avec les copropriétaires 3
- Retour sur le pot de bienvenue du 26/01/2017..... 3
 - Compte rendu 3
- Mise à jour du fichier « Rapport de Visite » concernant les problèmes de la copropriété..... 3
 - Points ajoutés au 02 février 3
- Local Vélo : Retour sur le mail de Mr Clapiès 4
 - Échange de mails 4
- Électricité 4
 - État des consommations des bâtiments 4
 - Décision concernant la commande d'ampoules / néons / spots 5
- Retour sur le mail de Mr Clapiès concernant le passage d'un huissier..... 5
- Point Comptabilité..... 6
 - Récupération des éléments comptables 6
- Point sur les encombrants et sur l'utilisation des emplacements dédiés dans les locaux OM.. 6
- Retour sur les actions devant être effectuées par le Syndic suite à la réunion Comptabilité du 15 Décembre 2016 6
- Points Divers 8
 - Déplacer les visites d'immeuble à un autre jour que le jeudi si cela permet aux membres du Conseil Syndical d'y assister plus facilement 8
 - Cahier des charges Entretien Espaces Verts 8
 - Communication Site Web 8
 - Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical 8
 - Mise à jour de la liste des appartements vendus 8
 - Taxe Local Equipement 8

- Visite du 20 Janvier avec Tip Top Net 8
- Support vélo local poussette Bât B 8

Début de la réunion : 18h40.

➤ Règlement de copropriété

● **Action à mener avec le syndic**

Un rendez-vous sera pris par Mme Ruiz-Poupart avec le responsable coté Syndic (Citya) afin d'avoir plus d'information concernant l'évolution de la correction du règlement de copropriété.

Dans le cas où cette demande de rendez-vous ou ce rendez-vous ne serait pas suivi d'effet, le conseil syndical enverra une lettre avec AR au Syndic.

● **Action à mener avec les copropriétaires**

Un poste sur le site web ainsi qu'un mailing boîte à lettres pour vérifier le règlement de copropriété sera fait courant février afin que chaque copropriétaire se manifeste concernant la description erronée de son logement ou tout autre problème rencontré dans le règlement de copropriété.

➤ Retour sur le pot de bienvenue du 26/01/2017

● **Compte rendu**

De l'avis de tous les conseillers, le pot était sympathique. Seul point à revoir, il aurait été préférable que les membres du Conseil Syndical se présentent, ce qui sera fait lors de la fête des voisins.

Pour ce prochain pot, une communication sera faite sur le site ainsi qu'un mailing boîte à lettres.

➤ Mise à jour du fichier « Rapport de Visite » concernant les problèmes de la copropriété

● **Points ajoutés au 02 février**

- La lumière, du bâtiment B au 3^{ème} étage, est tout le temps allumée
- La porte de parking est bruyante (claque)
- La plinthe de carrelage dans l'entrée du hall du bâtiment A se décolle
- Le portillon côté rue, Bâtiment B, claque de nouveau

➤ **Local Vélo : Retour sur le mail de Mr Clapiès**

• **Échange de mails**

<p>Mr Clapiès bonjour,</p> <p>Suite à la visite de l'entreprise BATECO hier matin pour la création du local vélo, plusieurs interrogations réglementaires reste non levées :</p> <p>Doit-on mettre une porte anti-panique pour fermer cet emplacement ?</p> <p>Y a-t-il une réglementation à respecter pour la pose de la porte (sens d'ouverture, taille, fermeture par clé ...)</p> <p>La fermeture oblige-t-elle la pose d'un bloc de secours à l'intérieur de ce nouveau local ?</p> <p>Merci de votre retour sur ces questions</p> <p>Cordialement</p> <p>Arnaud PATRY</p>
<p>Bonsoir mr POLLEUX, Mr PATRY,</p> <p>Suite à votre mail, le local vélo ne pourra avoir de cloison pleine, il faudra obligatoirement mettre une cloison grillagée afin de permettre l'intervention des pompiers en cas d'incendie.</p> <p>Par voie de conséquence, la pose d'un bloc autonome semble optionnel puisque le local bénéficiera de l'éclairage du reste du parking.</p> <p>La barre anti-panique n'est pas obligatoire sur ce type de porte, une simple fermeture par clé avec poignée suffi.</p> <p>Néanmoins, une barre anti-panique est bien plus résistante qu'une simple poignée.</p> <p>Bien à vous,</p> <p>Louis CLAPIES</p>

➤ **Électricité**

• **État des consommations des bâtiments**

➤ Consommation Électricité :

(en KWh)	Bâtiment A		Bâtiment B		Bâtiment P	
Dates	Globale	Éclairage	Globale	Éclairage	Globale	Éclairage
30/01/2017	8551	455	8062	825,5	14720	1629
17/01/2017	-	-	7593	786	-	-
05/01/2017	7557	-	7152	-	12968	-
15/12/2017	-	-	6350	-	-	-
01/12/2016	-	-	5400	-	-	-

La consommation est semblable sur l'ensemble des parties communes.

- **Décision concernant la commande d'ampoules / néons / spots**

Suite à une conversation téléphonique entre Mr Gloux (électricien) et Mr Polleux, le problème du nombre important d'équipement HS pourrait être dû à une surintensité, pour ce faire, Mr Polleux contactera EDF afin d'effectuer une vérification du voltage ou de la présence de surtension.

Pour éviter une facturation importante du fait du remplacement des éléments HS par l'entreprise de nettoyage Tip Top Net, le conseil syndical pense à remplacer par lui-même ces éléments. De ce fait, Mr Patry s'est renseigné sur leurs tarifs, chez un grossiste de matériel électrique, qui sont les suivants :

- Tube Fluo 58W840 2.84 € ht
- Dicro (plafonnier) 9.56 € ht
- Ampoule Led 20 € ht les 5

Ces tarifs seront comparés avec la facturation de Tip Top Net suite au remplacement d'un néon, de spots et d'un dicro effectué au mois de Janvier.

Néanmoins, avant toute commande, le conseil syndical attend le passage d'EDF.

➤ **[Retour sur le mail de Mr Clapiès concernant le passage d'un huissier](#)**

Bonjour,

Le Conseil Syndical souhaiterait connaître la démarche à suivre concernant le passage d'un huissier pour vérifier l'état des parties communes avant le démarrage des travaux des Cottages 2.

Merci,

Cordialement,

Thomas POLLEUX

Bonsoir Mr POLLEUX,

Il n'est pas à exclure que VERRECHIA procède à un référé préventif dans le cadre du démarrage de la construction des COTTAGES 2.

Si tel est le cas, il y aura des réunions d'expertise à cet effet sur place.

Il conviendra de voir avec le conseil et/ou l'assemblée l'opportunité de faire appel à un conseil pour représenter le syndicat des copropriétaires dans ce cas.

Nous nous rapprocherons de VERRECCHIA et ne manquerons pas de vous tenir informés.

Vous souhaitant un bon weekend.

Bien à vous,

Louis CLAPIES

Suite à cet échange de mail, le conseil syndical pense que la copropriété doit prendre son propre Huissier et être représenté par un conseil.

Nous demanderons au copropriétaire qui s'est fait assister lors de son état des lieux la société qui l'avait assisté.

Concernant les Cottages 2, certains bâtiments auront une servitude sur le parking des Cottages, de ce fait, le conseil syndical se demande s'il y a besoin d'un changement du règlement de copropriété et comment sera répercuté le paiement de cette servitude ? Ces questions seront posées au Syndic.

➤ Point Comptabilité

● **Récupération des éléments comptables**

Mr Polleux se déplacera à l'agence Citya pour récupérer les informations concernant la comptabilité de la résidence (impayés, factures, relevé de comptes, ...)

Le Syndic nous a informé des éléments suivants :

- Remboursement de la facture d'un montant de 216€ facturé suite à la réunion comptabilité du mois de Décembre 2015.
- Solde de tout compte de la part de Verrecchia concernant ses impayés.

➤ Point sur les encombrants et sur l'utilisation des emplacements dédiés dans les locaux OM

Lors de la réunion, il est rappelé que la société Tip Top Net sort les encombrants 1 fois par mois la veille du ramassage.

Un rappel est à faire sur le site et par affichage concernant les points suivants :

- Date de collecte
- Présence d'une déchèterie à Rosny-Sous-Bois
- La bonne tenue des locaux poubelles

➤ Retour sur les actions devant être effectuées par le Syndic suite à la réunion Comptabilité du 15 Décembre 2016

- Le syndic a contacté les copropriétaires qui avaient des Canisses
- Remboursement des pénalités pour la facture d'eau, ce qui sera vérifié par Mr Polleux lors de sa visite chez le Syndic
- Citya n'a pas trouvé de second prestataire pour les relevés / entretien des compteurs d'eau, une relance sera faite
- Certificat de conformité pompier non reçu, une relance auprès du Syndic et de Verrecchia sera effectuée

Bonjour,

Suite à la réunion du 15 Décembre 2016, pouvez-vous m'indiquer si les actions suivantes ont bien été effectuées :

- Envoi des appels de fonds par voie postal pour ceux ayant des impayés

Cela avait été fait le jour même par la comptable.

- Envoi des mises en demeure pour les appartements ayant des canisses/encombrants
(Pour information, les appartements n°B002, B004 et B203 sont occupés par leur propriétaire qui sont respectivement Mr et Mme Mouadden Oussama, Mme Kumar et Mme Ofosu, présents sur la feuille de présence)

Les mises en demeure avaient bien été adressées en date du 19/12/16.

Pour continuer dans nos démarches, nous avons engagés les démarches suivantes ce jour :

- Nous avons joint Mr MOUADDEN qui va se rapprocher de son locataire pour la dépose de son canisse

- Nous avons laissé un message à Mme KUMAR à cet effet

- Nous avons joint Mme OFOSU et lui avons également laissé un message à cet effet

- Remboursement des 12€72 de pénalité de retard de la facture d'eau Veolia du 14/09/2016

Traité par Mme MATHIAS le jour même de la réunion

- Retour du prestataire concernant la surfacturation des factures colonnes sèches des deux bâtiments en comparaison du montant des contrats.

Toujours dans l'attente d'un retour.

- Transfert de facture EDF Entreprise du 16/07/2016 de 80€45 imputé au bâtiment A au lieu du bâtiment B

Traité par Mme MATHIAS le jour même de la réunion

- Réception du certificat de conformité ?

Rien reçu à ce jour de la part de VERRECCHIA.

- Plusieurs contrats d'entretien pour les compteurs d'eau, pour l'instant une seule proposition reçue.

Pas d'autres propositions reçues.

Merci d'avance pour votre retour,

Cordialement,

Thomas POLLEUX

➤ Points Divers

- **Déplacer les visites d'immeuble à un autre jour que le jeudi si cela permet aux membres du Conseil Syndical d'y assister plus facilement**
Nous demanderons à Mr Clapiès que les prochaines visites aient lieu le mercredi, matin de préférence sinon après midi
- **Cahier des charges Entretien Espaces Verts**
Le Point est à faire par la commission technique pour la prochaine réunion.
- **Communication Site Web**
Nous distribuerons le flyer dans les boites à lettres et un mail sera envoyé par Citya courant Février.
- **Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical**
Suite à la création d'une trame de ce document par Mr Baudic et Mr Polleux, le planning de ce point est le suivant :
 - Les membres du conseil syndical ont jusqu'au 20 février pour faire un retour à Mr Polleux
 - Validation lors de la réunion du mois de Mars
 - Vérification avec le syndic pour vérifier la conformité avec la législation
 - Mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour validation par les copropriétaires
- **Mise à jour de la liste des appartements vendus**
D'après les informations du Syndic, il ne reste que 3 appartements à vendre (A104, A204 et le B401 qui serait en cours de vente)
- **Taxe Local Equipement**
N'ayant pas plus d'information, ce point reste en suspens et est reporté à la prochaine réunion du conseil.
- **Visite du 20 Janvier avec Tip Top Net**
Point fait avec le nouveau gestionnaire Jonathan JANSSENS (j.janssens@s-proprete.com)
Le conseil syndical demandera le nettoyage du parking pour le mois de Mars / Avril, de ce fait, une communication sera faite aux copropriétaires.
- **Support vélo local poussette Bât B**
Pour les vélos des enfants, un rail à vélo sera installé dans le local.
Il n'y en aura pas dans le local poussette du bâtiment A car le local n'est pas assez grand.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : Jeudi 2 Mars 2017 à 18h30.
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A – Local Télécoms.

Fin de cette réunion à 19h50.