

<p style="text-align: center;">Compte rendu de la réunion n°3 du Conseil Syndical COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY » En date du 01/12/2016</p>
--

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

- Conseil Syndical : décision à prendre sur le montant du budget alloué à son fonctionnement
- Cannisse / Brise-vue: décision à prendre suite aux mises en demeure effectuées par le Syndic
- Barbecue : décision à prendre suite aux mises en demeure effectuées par le Syndic
- Conseil Syndical : Règlement de fonctionnement
- Nettoyage des parties communes : décision à prendre suite à l'état des lieux effectué avec Mr Fily (société Tip Top Net)
- Parkings : décision à prendre concernant l'état de certaines places de parking
- Pot de bienvenue / nouvelle année : organisation à prévoir
- Site web de la Copropriété : gestion et validation des posts et mise en conformité avec la législation
- Parking vélos : décision à prendre concernant sa réalisation
- Suivi des Réserves : état des lieux des réserves en cours et nouvelles
- Réunion Comptabilité Décembre : analyse et commentaires sur les perspectives d'évolution des dépenses concernant les exercices 2016/2017 et 2017/2018
- Conseil Syndical : décision à prendre sur la mise en place d'une permanence à destination des copropriétaires souhaitant rencontrer les membres du Conseil Syndical
- Entretien Extérieur : définir un cahier des charges à soumettre aux entreprises contactées
- Divers / Interventions :
 - Changement Container Bâtiment B
 - Intervention concernant l'alarme de la VMC du Bâtiment A
 - Clé GRDF
 - Seconde Clé Local Télécom
 - Fissures dans les appartements
 - Faire passer un huissier pour faire un constat avant la construction de la résidence "Les Cottages 2"

- Affichage Tableaux sur les portes des locaux poubelles
- Affichage coordonnées Conseil Syndical / Syndic dans les halls
- Affichage information Sapin de Noël
- Communication Règles de Vie

Début de la réunion : 19 heures.

➤ **Conseil Syndical : décision à prendre sur le montant du budget alloué à son fonctionnement**

Un budget de 500,00 €/an est approuvé par l'ensemble des membres du Conseil Syndical. Ce budget sera soumis à un vote lors de la prochaine assemblée générale.

Les factures d'achats divers par les membres du Conseil Syndical pour le compte de la copropriété seront adressées à Mme. Ruiz-Poupart qui sera chargée d'assurer la transmission au Syndic (par mail) pour la suite à donner, en mettant le président, Mr Polleux, en copie.

➤ **Cannisse / Brise-vue : décision à prendre suite aux mises en demeure effectuées par le Syndic**

➤ **Barbecue : décision à prendre suite aux mises en demeure effectuées par le Syndic**

Après échange sur ces sujets, les membres du Conseil Syndical décident que le règlement de copropriété établi et porté à la connaissance de tous les copropriétaires doit être respecté.

Messieurs Polleux, Patry et Baudic se proposent d'aller voir les copropriétaires pour leur faire un rappel du règlement de copropriété.

Suite aux mises en demeure adressées récemment par le Syndic aux quelques copropriétaires contrevenants, le Conseil Syndical décide de leur laisser jusqu'au 15 décembre pour se conformer au règlement.

Ces points seront portés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

➤ **Conseil Syndical : règlement de fonctionnement**

Les membres du Conseil Syndical élus lors de l'Assemblée Générale se partagent les différentes commissions, aidés de Mr. Patry qui souhaite s'investir dans le bon fonctionnement de la résidence. Mr Baudic proposera un Règlement de Fonctionnement qui sera étudié pour la prochaine réunion du Conseil Syndical. Une demande sera faite au Syndic concernant la conformité légale de celui-ci. Une fois validé par le Conseil Syndical, le règlement sera porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

➤ **Nettoyage des parties communes : décision à prendre suite l'état des lieux effectué avec Mr Fily**

D'une façon générale, le constat est fait que les prestations de l'entreprise TIP TOP NET ne donnent pas entièrement satisfaction.

La décision est prise de faire établir d'autres devis par d'autres sociétés.

Il sera demandé également au promoteur (Société Verrecchia) par l'intermédiaire du Syndic, de procéder au nettoyage des parties communes (notamment traces de peinture aux sols) salies avant la livraison des bâtiments A, B et P.

➤ **Parkings : décision à prendre concernant l'état de certaines places de parking**

Lors de la visite de la copropriété du 1^{er} décembre 2016, Mr. Clapiès a noté les numéros de parkings sur lesquels il a été constaté la présence d'encombrants.

Messieurs Polleux, Patry et Baudic se proposent d'aller voir les copropriétaires pour leur faire un rappel du règlement de copropriété.

Le Conseil Syndical décide de leur laisser jusqu'au 15 décembre pour se conformer au règlement avant une éventuelle mise en demeure.

➤ **Pot de bienvenue / nouvelle année : organisation à prévoir**

Les membres du Conseil Syndical décident d'organiser un pot à mi-janvier 2017 dans le parking pour se présenter aux copropriétaires et pouvoir discuter avec eux et découvrir leurs problèmes tout en leur présentant leurs vœux de nouvelle année.

➤ **Site web de la Copropriété : gestion et validation des posts et mise en conformité avec la législation**

Avant la diffusion de l'adresse du Site WEB, Mr. Patry fera une demande de déclaration à la CNIL. Il est responsable du site au nom du Conseil Syndical.

Les échanges avec les copropriétaires seront effectués par mail à l'aide de l'adresse de contact du site WEB.

Une demande auprès du promoteur Verrecchia sera faite afin de pouvoir utiliser le logo « Les Cottages » et les images représentant la résidence à des fins non lucratives. Ces illustrations seront utilisées pour le Site WEB de la copropriété et pour la communication du Conseil Syndical auprès des copropriétaires (via mail ou impression).

➤ **Parking vélos : décision à prendre concernant sa réalisation**

Des demandes de devis ont d'ores et déjà été formulées.

Mr. Baudic évoque un décret de 2011 qui obligerait le promoteur à fournir un stationnement sécurisé en matière de stationnement des deux roues. Une recherche complémentaire sera nécessaire.

En parallèle, un cahier des charges doit être établi et des devis seront demandés à des entreprises en vue du vote d'un budget lors de la prochaine assemblée générale.

➤ **Suivi des Réserves : état des lieux des réserves en cours et nouvelles**

Lors de la visite de la copropriété du 1^{er} décembre en compagnie de messieurs Clapiès (Syndic) et Verrecchia (promoteur), différentes réserves ont été réglées.

D'autres réserves sont encore en cours de traitement.

➤ **Réunion Comptabilité Décembre : analyse et commentaires sur les perspectives d'évolution des dépenses concernant les exercices 2016/2017 et 2017/2018**

Certains membres du Conseil Syndical seront reçus par le Syndic le 15 décembre prochain afin de procéder à une vérification des comptes de la copropriété.

Pour préparer cette réunion, Mme. Ruiz-Pouparta transmis aux autres membres du Conseil Syndical un tableau analytique des dépenses à prévoir à la fin des exercices 2016/2017 et 2017/2018 en comparant ces dépenses par rapport aux budgets proposés par le Syndic et votés lors de la dernière assemblée générale.

Il ressort de cette analyse que le budget voté est nettement sous-évalué par rapport à certains postes de dépenses (notamment nettoyage des locaux et électricité). Par ailleurs certains contrats prévus n'ont toujours pas été signés (notamment espaces verts). Ces contrats viendront augmenter le dépassement lorsqu'ils seront contractés.

Le risque d'impayés de la part de certains copropriétaires n'est pas à exclure.

La question est posée de savoir comment le déficit qui viendra nécessairement sera résorbé. Faudra-t-il la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avec le vote d'un budget complémentaire? Cette question sera abordée lors du rendez-vous du 15 décembre avec le Syndic.

➤ **Conseil Syndical : décision à prendre sur la mise en place d'une permanence à destination des copropriétaires souhaitant rencontrer les membres du Conseil Syndical**

Le Conseil Syndical décide d'assurer une permanence de 20h00 à 20h30, à l'issue de chaque réunion de Conseil Syndical. Celle-ci aura lieu dans le local technique du Bâtiment A.

➤ **Entretien Extérieur : définir un cahier des charges à soumettre aux entreprises contactées**

Le Conseil Syndical décide de demander des devis à plusieurs entreprises après avoir établi un cahier des charges. Mrs. Baudic et Patry rédigeront ce document.

Il est rappelé que le Syndic doit nous transmettre prochainement plusieurs devis sur ce point.

Evocation du problème du jardin du rez-de-chaussée à l'entrée du bâtiment B : mise en demeure à faire par le Syndic concernant l'entretien du jardin privatif.

➤ **Divers / Interventions :**

• **Changement Container Bâtiment B**

Le remplacement a été effectué gratuitement par les services de la Mairie.

• **Intervention concernant l'alarme de la VMC du Bâtiment A**

En cas de déclenchement intempestif contacter le Syndic pendant les jours ouvrés, mais pas de solution à priori durant les week-ends.

A voir avec le Syndic si possibilité d'un numéro d'urgence.

• **Clé GRDF**

Malgré plusieurs demandes effectuées par le Syndic auprès des services concernés, il n'y a toujours pas de clé dans les boîtiers sécurité.

- **Seconde Clé Local Télécom**

Une seconde clé du local télécom a été remise à Mr. Patry par le Syndic lors de la visite de la copropriété du 1^{er} décembre.

- **Fissures dans les appartements**

Les membres du Conseil Syndical échangent sur la présence de fissures dans certains appartements et balcons de la résidence. Des réserves privatives ont été émises auprès du promoteur, mais aucune intervention de celui-ci ne semble possible avant la fin du premier trimestre 2017. Un point sera effectué au printemps 2017.

- **Faire passer un huissier pour faire un constat avant la construction de la résidence "Les Cottages 2"**

Prévoir avec le Syndic la démarche à suivre pour le passage d'un huissier dans la résidence avant le début des travaux de la deuxième tranche (Cottages 2).

Début des travaux : probablement fin du premier trimestre 2017).

- **Affichage Tableaux sur les portes des locaux poubelles**

L'installation a été effectuée ce jour par Mr. Patry sur un mur à l'intérieur de chaque local poubelles (bâtiments A et B).

- **Affichage coordonnées Conseil Syndical / Syndic dans les halls**

L'affichage comportera le nom des membres du Conseil Syndical, la commission pour laquelle ils interviennent ainsi que l'adresse contact du site WEB.

- **Affichage information Sapin de Noël**

Mettre une affiche avant les fêtes afin d'inciter les résidents à jeter leurs sapins à la déchèterie ou le déposer dans le parc de récupération à proximité de la résidence.

- **Communication Règle de Vie**

Mrs. Polleux, Baudic et Patry se concerteront pour leurs visites chez les résidents qui ne respectent pas le règlement de copropriété.

Une communication sera effectuée par Mr Polleux concernant les règles de vie à respecter et sera distribuer à tous les copropriétaires (mail / impression).

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 5 janvier 2017 à 18h30.

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

Fin de cette réunion à 20h30.