

**Compte rendu de la réunion n°12 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 05/10/2017**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

- Mr BAUDIC : Présent
- Mme KUMAR : Absente
- Mr NESTORET : Absent
- Mr PATRY : Présent
- Mme PELLAN : Présente
- Mr POLLEUX : Présent
- Mme RUIZ-POUPART : Présente

Invité(s)

- Mme LECLAIRE (B401)

Ordre du jour :

- Retours sur les contrats de Syndic HD et Dauchez 2
- Liste des résolutions pour l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires 2
- Retour sur la comptabilité de la résidence 3
- Points divers 7
 - Assemblée Générale des Copropriétaires 7
 - Passage chez les copropriétaires 7
 - Incivilités (Urine et Cigarettes) 7
 - RDV Conseil Syndical – Syndic pour établissement de l'ordre du jour de la prochaine AG ... 7
 - Passage Tip Top Services 7
 - Achats effectués par le Conseil Syndical 7
 - Sondage Parking Verrecchia 7
 - Arbre partie privative 7
 - Attestation Chaudière 8
 - Désordre Électrique 8
 - Poteaux Stationnement Entrée Parking 8
 - Changement Code Digicode 8

Début de la réunion : 18h45.

➤ Retours sur les contrats de Syndic HD et Dauchez

- Dauchez : La durée du Contrat a été modifiée et portée à 18 mois. (6 visites par an)
- HD : Aucune négociation possible. Ce qu'il ressort de la conversation téléphonique entre Mr Polleux et le Syndic : « Laissez-nous gérer, faites-nous confiance »

Une demande sera effectuée au Syndic actuel pour savoir ce qu'il propose.
Les différentes offres seront soumises au vote de l'AG.

➤ Liste des résolutions pour l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires

#	Résolution	
1	Contrat de Syndic	
2	Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire : 100€	
3	Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire : 500€	
4	Délégation à donner au Conseil Syndical concernant le choix de l'entreprise pour l'entretien des parties communes (montant max : 15K€)	
5	Décision d'attribution d'un montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale : 2500€ TTC	
6	Délégation à donner au Conseil Syndical concernant le choix de l'entreprise pour la création d'un local vélo (montant max : 5K€ TTC)	
7	Délégation à donner au Conseil Syndical concernant le choix de l'entreprise pour l'installation de la vidéo-surveillance (montant max : 5K€ TTC)	- Une demande sera effectuée à VERRECCHIA pour savoir si la vidéo surveillance sera disponible pour les Cottages 2 - Vérifier qui peut avoir accès et consulter les vidéos
8	Montant consultation Conseil Syndical 100€	
9	Individualisation Eau froide	Déjà portée par un copropriétaire
10	Modification du Règlement de Copropriété	
11	Uniformisation des étiquettes de boîte à lettres	
12	Règlement de fonctionnement du Conseil Syndical	
13	RAL à utiliser pour les canisses	- Prévoir 2 résolutions, une pour le RDC et une autre pour les étages - Suivant chaque résolution, 2 types seront proposés, un en plexiglas blanc translucide et un autre en tôle thermo

	laquée ayant la même couleur que la barrière
14 RAL pour pose de Stores	
15 Modèle porte de box	Si le Conseil Syndical trouve un modèle d'ici le 18 Octobre

➤ [Retour sur la comptabilité de la résidence](#)

I. ETAT DES DEPENSES			
EAU			
60100100	FACTURES EAU - VEOLIA EAU D'IDF	12 636,69 €	Le relevé des compteurs d'eau individuels a-t-il été effectué, si oui quand sera-t-il appliqué ? Si non, quand sera-t-il effectué ?
AUTRES HONORAIRES SYNDIC			
62230300	ARTICLE 20B SCCV LOTS 16/86	120,00 €	Nous n'avons toujours pas reçu de réponse de votre part concernant nos relances suite aux factures liés à l'Art 20B (vente de lots), merci de nous fournir les informations nécessaires car rien n'indique dans votre contrat la prestation de ces honoraires. Cette facture n'est pas à la charge de la copropriété.
62230300	ARTICLE 20BIS VENTE SCCV LOT 9	120,00 €	Nous n'avons toujours pas reçu de réponse de votre part concernant nos relances suite aux factures liés à l'Art 20B (vente de lots), merci de nous fournir les informations nécessaires car rien n'indique dans votre contrat la prestation de ces honoraires. Cette facture n'est pas à la charge de la copropriété.
FRAIS BANQUE			
66200300	FRAIS DE BANQUE	24,00 €	Merci d'imputer cette facture (24€ Arrêté compte 01/04/2017-30/06/2017) sur l'exercice 2016-2017 au lieu de l'exercice 2017-2018
BATIMENT A - NETTOYAGE DES LOCAUX			
61103100	TIP TOP NET - ENTRETIEN 06/2017	780,00 €	Merci d'annuler cette facture et de demander une facture pour le nettoyage du Bâtiment A et une pour le nettoyage du parking (Bâtiment P). Et de les appliquer sur les bâtiments correspondants.
BATIMENT B - NETTOYAGE DES LOCAUX			
61104100	TIP TOP NET - ENTRETIEN 06/2017	780,00 €	Merci d'annuler cette facture et de demander une facture pour le nettoyage du Bâtiment B seulement et de l'appliquer sur ce bâtiment
PARKING - FOURNITURES			
60601300	SFPA - FOURNITURES ET PROGRAMMATION 40 EMETTEURS	1 872,00 €	Combien d'émetteurs vous restent-ils ?

ASCENSEURS A - CONTRATS				
61421200	OTIS - 16/06/17 - 30/06/17		108,49 €	D'après les informations suivantes : BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au I-E-2 § 250. et Article 279-0 bis du CGI) La TVA doit être de 10% au lieu de 20% comme indiquée. Merci de faire le nécessaire avant la clôture des comptes
ASCENSEURS B - CONTRATS				
61421200	OTIS - 16/06/17 - 30/06/17		110,97 €	D'après les informations suivantes : BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au I-E-2 § 250. et Article 279-0 bis du CGI) La TVA doit être de 10% au lieu de 20% comme indiquée. Merci de faire le nécessaire avant la clôture des comptes
OBSERVATIONS DIVERSES				
LES CONTRATS				
		<p>- PRINCIPE D'INTERDEPENDANCE DES EXERCICES (*)</p> <p>(*) Principe de l'interdépendance des exercices : chaque produit encaissé et chaque charge supportée doit être rattaché, en comptabilité, à l'exercice comptable auquel il se rapporte. Le non respect de ce principe peut avoir des conséquences financières pour des copropriétaires.</p>	473,92 €	<p>- Afin de respecter la règle sur l'interdépendance des exercices (*), il est impératif que les facturations des prestations, notamment pour les contrats, soient imputées strictement aux exercices concernés. Diverses facturations ne respectent pas cette règle.</p> <p>Font défaut au principe d'interdépendance des exercices les contrats suivants :</p> <p>- <u>Entretien des compteurs</u> : aucune facturation n'apparaît sur l'exercice 2016/2017 – ce contrat est-il opérationnel ? Les relevés des compteurs individuels ont-ils été effectués au 30/06/2017 ?</p> <p>- <u>SEMI (contrat d'entretien VMC 2017</u> : la facturation concerne l'année 2017 (jusqu'au 31/12). Faire la distinction entre l'exercice 2016/2017 et l'exercice 2017/2018.: Merci d'appliquer la règle sur l'interdépendance des exercices</p>

	289,88 €	- SEMI (pompe de relevage) : la facturation concerne l'année 2017 (jusqu'au 31/12). Faire la distinction entre l'exercice 2016/2017 et l'exercice 2017/2018 : Merci d'appliquer la règle sur l'interdépendance des exercices
	495,00 €	- SEMI (ramonage réseaux aérauliques VMC) : la facturation concerne les années 2017 à 2019. Elle doit être comptabilisée par exercice comptable : Merci d'appliquer la règle sur l'interdépendance des exercices
	43,06 €	- Gaz Technic (Entretien chaudières) : Facturation Septembre 2016 - Septembre 2017 : Merci d'appliquer la règle sur l'interdépendance des exercices OVH.COM 06/11/2016 - 05/11/2017 : Merci d'appliquer la règle sur l'interdépendance des exercices
LES FACTURES		
- VEOLIA	4 019,29 €	- facture du 10/06/2017 : Nous n'avons pas le détail du verso, merci de nous le transmettre
- EDF (bâtiments A/B/Parking)	698,14 €	- les 3 factures du 01/06/2017 : Nous n'avons pas le détail du verso, merci de nous le transmettre
- ACHAT 1 EMETTEUR BAUDIC	46,80 €	Le chèque n'est pas une facture, merci de nous transmettre cette facture.
- FRAIS D'AG ET CS (visite conformité pompiers)	216,00 €	- Visite conformité pompiers du 14/09/2016 : Avez-vous reçu ce document, si nous n'avons pas de document, il n'y a aucune 'preuve' de cette visite ...

II. RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31/03/2017

Total des virements du 01/09/2016	49,52 €	Ce montant correspond à priori à la facture d'abonnement du bâtiment A du 16/08/2016. Question : Pourquoi ce virement émis le 01/09/2016 n'est-il toujours pas passé sur le compte en banque de la copropriété ?
Virement PREVOST-LEGRAND	1 345,73 €	Pourquoi le virement de Mme PREVOST LEGRAND du 26/04/2017 de 1345,73€ n'est-il toujours pas crédité sur le compte bancaire de la copropriété ?

III. IMPAYES

055 - LES COTTAGES DE ROSNY	3 925,30 €	Merci de demander à VERRECCHIA de régulariser ses impayés.
-----------------------------	------------	--

IV. GRAND LIVRE

401000	JVJ SERRURERIE - FOURNITURE 5 PASS BRICARD	730,50 €	Avoir n° 2017/02/095 pour 730,50€ du 24/05/2017 suite à double paiement de la part de CITYA (le 31/03/2017 et le 27/04/2017 --> toujours en attente du remboursement de la part de JVJ SERRURERIE. Quelle action avez-vous menée pour obtenir ce remboursement ?
--------	--	----------	--

V. SUIVI DE LA PRECEDENTE VERIFICATION

OBSERVATIONS LORS DE LA DERNIERE VERIFICATION		NOUVELLES INTERROGATIONS
1. - ETAT DES DEPENSES - BATIMENT A		
BOUVIER - CONTRAT BLOC PORTES COUPE FEU 2016 : il manque cette facture	194,44 €	Qu'en est-il pour la facturation 2016 ? Est-ce VERRECCHIA qui en supportera la charge ?
2. - ETAT DES DEPENSES - BATIMENT B		
BOUVIER - CONTRAT BLOC PORTES COUPE FEU 2016 : aucune ligne de dépense pour ce contrat		Qu'en est-il pour la facturation 2016 ? Est-ce VERRECCHIA qui en supportera la charge ?
3. - LE GRAND LIVRE		
COMPTE 47199800 ARRONDIS RÉPARTITION : ce n'est pas grand-chose (0,50€) mais quelle explication ?	0,50 €	Merci de solder cette ligne pour la vérification des comptes

VI. ETAT DES DEPENSES - EXERCICE 2017 / 2018

OBSERVATIONS LORS DE LA DERNIERE VERIFICATION		NOUVELLES INTERROGATIONS
1. - CHARGES GENERALES		
EDF ENTREPRISE (PARIS 19) – DU 01/08/2017 – 3992 KWH	594,97 €	Merci de régulariser cette facture pour le Bâtiment B
FOURNITURES NON RECUPERABLES -LEROY MERLIN MIROIRS PARKING	138,00 €	Merci de régulariser cette facture pour le Bâtiment P (Parking)
AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC - ARTICLE 20BIS VENTE GERMAIN	120,00 €	Nous n'avons toujours pas reçu de réponse de votre part concernant nos relances suite aux factures liés à l'Art 20B (vente de lots), merci de nous fournir les informations nécessaires car rien n'indique dans votre contrat la prestation de ces honoraires. Cette facture n'est pas à la charge de la copropriété.
2. - BATIMENT A		
TIP TOP NET - ENTRETIEN 072017	780,00 €	Erreur de facturation, merci d'obtenir une nouvelle facture
3. - BATIMENT B		
TIP TOP NET - ENTRETIEN 072017	780,00 €	Erreur de facturation, merci d'obtenir une nouvelle facture

➤ Points divers

• Assemblée Générale des Copropriétaires

La prochaine Assemblée Générale aura lieu le Jeudi 30 Novembre 2017 à 18h à la Maison des Associations de Rosny (4 ter rue Saint Denis 93110 Rosny-sous-Bois).

• Passage chez les copropriétaires

Prévu pour la dernière semaine d'Octobre.

• Incivilités (Urine et Cigarettes)

Durant l'AG un point sera effectué, notamment pour prévenir les copropriétaires que le Conseil Syndical fera intervenir la société de nettoyage si les incivilités continuent.

• RDV Conseil Syndical – Syndic pour établissement de l'ordre du jour de la prochaine AG

Le RDV aura lieu le 18 Octobre 2017 à 10h.

• Passage Tip Top Services

Une visite a eu lieu le Jeudi 5 Octobre 2017 avec le responsable Tip Top Services de la copropriété Mr JANSSENS. Un compte-rendu sera fait par l'entreprise.

Un passage machine sera effectué dans les prochains jours pour remettre à niveau l'état des parties communes (Locaux poubelles et SAS parking).

Nous continuerons nos points avec le responsable du site à raison d'une visite par trimestre.

• Achats effectués par le Conseil Syndical

Les deux miroirs ont été installés dans le parking courant Septembre.

Un meuble de rangement a été acheté pour un montant de 156€ TTC et monter dans le local télécom courant Septembre afin de ranger les outils du Conseil Syndical

Pour le mois d'Octobre, les achats suivants sont prévus :

- Minuterie pour le local technique – Bâtiment P
- Lampe plafonnier Hall + support (suite à la disparition de la bague de maintien) – Bâtiment B
- Lampe pour extérieur – Bâtiment A

• Sondage Parking Verrecchia

Un sondage pour le futur passage du parking pour les Cottages 2 a été effectué au niveau – 1.

Pour rappel, comme indiqué dans l'acte notarié, VERRECCHIA à la possibilité d'effectuer ce passage au niveau – 1 ainsi qu'au niveau - 2.

• Arbre partie privative

Suite à une demande lors de la dernière réunion du Conseil Syndical et après retour du Syndic, l'enlèvement des arbres sur les parties privatives nécessite une résolution lors de l'AG (le syndicat dispose en effet d'un droit de regard, les jardins constituant des parties communes à jouissance exclusive).

Conditions de vote : majorité qualifiée de l'article 26 (le règlement de copropriété ne permettant pas une majorité inférieure) avec une obligation de replantation.

- **Attestation Chaudière**

Une attestation doit être envoyée au Syndic de la part de GAZ Technic. Une vérification sera effectuée.

- **Désordre Électrique**

Au bâtiment A, 2^{ème} étage, un détecteur ne fonctionne plus. Du fait de la garantie biennale, le Syndic a été alerté et le remplacement doit être effectué par l'électricien du promoteur.

- **Poteaux Stationnement Entrée Parking**

Suite à l'intervention de la mairie, les poteaux sur la rue Missak Manouchian ont été changés/redressés. Un poteau est prévu pour éviter que les voitures ne stationnent à l'entrée du parking (vérification en cours entre la mairie et le département, la rue Missak Manouchian étant une rue départementale).

- **Changement Code Digicode**

Le point sera vu avec le Syndic pour connaître les démarches à effectuer. Il serait judicieux de mettre un code différent entre les 2 première portes d'accès à la résidence et celle avec le visiophone.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 9 Novembre 2017 à 18h30.

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

Fin de cette réunion à 20h45.