

**Compte rendu de la réunion n°8 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 04/05/2017**

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

Copropriétaires présents :

- Mr MEDJDOUBI (A206)

Ordre du jour :

- Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical..... 3
- Retour sur le suivi du sinistre 'UZAN' 3
- Validation avant envoi de la LRAR concernant la gestion de la copropriété par le Syndic 3
- Planning concernant le changement de Syndic 3
- Retour sur la vérification de la comptabilité par la Commission Financière 4
- Retour sur le passage chez les copropriétaires..... 4
- Comparaison des prestations et adhésion à un organisme pour aider le Conseil Syndical (ARC, Le Particulier, ANCC et CLCV) 4
- Résiliation du contrat de l'entretien des parties communes..... 4
- Validation du cahier des charges pour l'entretien des parties communes 4
- Points divers 4
 - Disposition pour la fête des Voisins du 19 Mai 4
 - Espaces Verts..... 4
 - Électricité..... 4
 - Règlement de Copropriété..... 5
 - GRDF (Clés GAZ) 5
 - OTIS 5

- Pose de store..... 5
- Visite d'immeuble du 24 Mai 5
- Vols dans le parking..... 5
- Fissures..... 5
- GAZ TECHNIC..... 5

Début de la réunion : 18h45 heures.

➤ Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical

D'après l'article 22 du décret N°67-223 du 17 Mars 1967, le règlement de fonctionnement doit être validé en AG.

Après délibération, le Conseil Syndical a décidé que la Validation du règlement de fonctionnement se fera en une seule fois en AG. Une clause de révision annuelle sera insérée dans le document afin de prévoir le vote en AG en cas de changement.

Un rappel sera effectué au Syndic qui ne semble pas au courant de cet article.

➤ Retour sur le suivi du sinistre 'UZAN'

Une demande de devis a été faite par la copropriétaire (montant du devis : 3877 €).

Les fenêtres et volets sont bien des parties privatives (pages 57 du règlement de copropriété).

Dans le cadre des échanges entre assurances, le syndic a dû intervenir (facturation de 108€ par intervention) pour mettre en relation les deux assureurs.

La copropriétaire peut faire une demande au syndic de suivi de son dossier mais nous devons nous assurer que ce sera à ses frais.

Nous avons contacté Citya pour le suivi de ce dossier, nous sommes en attente d'un retour de leur part.

Résolutions :

- Il faut prévenir la copropriétaire qu'elle doit mettre le même modèle de fenêtre / volets.
- Prévenir Mr CLAPIÈS qu'il doit nous prévenir avant toute opération facturée de ce type.

➤ Validation avant envoi de la LRAR concernant la gestion de la copropriété par le Syndic

Modification en séance du document qui sera envoyé courant Mai.

➤ Planning concernant le changement de Syndic

- Fin du contrat du Syndic : 31/12/2017,
- Date pour l'Assemblée Générale en accord avec le Syndic : 30/11/2017 au plus tard, pour éviter de ne pas avoir de Syndic à la fin de l'AG,
- Rédaction et Vérification de l'ordre du jour en accord avec le Syndic : 30/09/2017, les convocations doivent être reçues 21 jours au moins avant l'AG,
- Convocation en accord avec le Syndic de l'AG : Jusqu'au 31/08/2017
- Rédaction d'un cahier des charges et obtention de contrats : Aujourd'hui jusqu'au 31/08/2017

Le cahier des charges du Syndic sera validé lors de la prochaine réunion.

➤ Retour sur la vérification de la comptabilité par la Commission Financière

- Les impayés : Verrecchia (3500 €), les autres impayés sont pour la plupart dû à un défaut de gestion de Citya.
- Pénalités sur les factures pour retard : les pénalités seront à la charge de Citya.
- Différentes erreurs ont été relevées pour des petits montants (demande de correction)

La balance des copropriétaires sera demandée pour le 15 Mai pour vérification.

➤ Retour sur le passage chez les copropriétaires

Pour la plupart des impayés : erreur du Syndic qui n'envoie pas aux bonnes adresses.

Présentation aux nouveaux propriétaires.

Plusieurs retours sur GAZ TECHNIC : erreur du syndic (liste copropriétaires incomplètes).

Problème d'éclairage aux étages du bâtiment A à gauche en sortant de l'ascenseur : Le détecteur est trop loin des portes, les copropriétaires ferment leur porte dans le noir.

➤ Comparaison des prestations et adhésion à un organisme pour aider le Conseil Syndical (ARC, Le Particulier, ANCC et CLCV)

Point remis à la prochaine réunion.

➤ Résiliation du contrat de l'entretien des parties communes

Envoi du recommandé ce mois-ci.

➤ Validation du cahier des charges pour l'entretien des parties communes

Retour sur le document de travail pour le 15 mai.

Attention à mettre l'ensemble des prestations attendues.

➤ Points divers

• Disposition pour la fête des Voisins du 19 Mai

Affiches officielles à installer. Chacun apporte ce qu'il veut. Lieux jardin commun ou parking suivant la météo. (Prévision de tonte le 13/14 mai)

• Espaces Verts

Nouvelle demande de devis faite auprès de l'entreprise 'Olea Jardin'.

Pas de retour de devis de l'entreprise Geysler.

• Électricité

- Balastres Parking : Il a été constaté un problème de faux contact, celui-ci a été rajouté aux réserves
- Vérification surtension : Demande faite auprès de deux électriciens ALVITEC et DST sécurité.

- **Règlement de Copropriété**

VERRECCHIA accepte de payer les frais de modification.

- **GRDF (Clés GAZ)**

Si la boîte est présente, les clés ont été fournies. Voir avec VERRECCHIA

- **OTIS**

Rien n'a changé depuis le mois d'Avril

- **Pose de store**

Nous allons proposer un modèle à l'Architecte (Mme PELLAN nous propose de nous fournir un catalogue pour en discuter lors de la prochaine réunion).

- **Visite d'immeuble du 24 Mai**

Initiative de Mr CLAPIÈS (Présence de Mr POLLEUX et peut être Mme PELLAN).

- **Vols dans le parking**

Plusieurs vols ont eu lieu dans le parking (vol et tentative de vol de batteries)

Un message sera diffusé auprès des copropriétaires afin de faire attention que personne d'extérieure à la copropriété ne rentre dans le parking.

Suite au vol (et tentative), un copropriétaire souhaite que la copropriété soit équipée en vidéo surveillance, nous l'informons qu'il doit poser la résolution pour l'AG et proposer des devis sinon, il faudra attendre la prochaine AG.

- **Fissures**

Les copropriétaires doivent envoyer leur liste de réserves mise à jour pour le 10/05/2017 au plus tard à VERRECCHIA.

- **GAZ TECHNIC**

Suite à divers problèmes constatés avec GAZ TECHNIC lors de la visite chez les copropriétaires, une mise à jour de la liste des copropriétaires sera envoyée et une demande d'information concernant l'entretien annuel des chaudières sera demandée (campagne ou demande ?).

Pour information, remettre de l'eau dans la chaudière ne fait pas partie du contrat. GAZ TECHNIC ne se déplace que pour une panne.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 8 Juin 2017 à 18h30.

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

Fin de cette réunion à 20h30.