

**Compte rendu de la réunion n°9 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 15/06/2017**

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 : Excusée
- Mr POLLEUX : Présent
- Mme RUIZ-POUPART : Présente

Ordre du jour :

- Validation cahier des charges entretien parties communes 2
- Validation contrat espaces verts..... 2
- Validation association pour aider le Conseil Syndical..... 2
- Lettre du Syndic reçu le 10 Juin 2017 en réponse à la lettre du Conseil Syndical 2
- Electricité : Retour sur les passages des 2 entreprises mandatées par le Syndic..... 2
- Points divers 2
 - Gaz Technic..... 2
 - Réserves Fissures..... 2
 - Référé Préventif 2
 - Validation cahier des charges Syndic 3
 - Prochaine Visite sur Site..... 3

Début de la réunion : 18h45.

➤ Validation cahier des charges entretien parties communes

Mise à jour du document en séance. Suite aux modifications, le document est validé.

La recherche d'une nouvelle entreprise de nettoyage se fera au cours du mois de Septembre pour présentation des devis lors de la prochaine Assemblée Générale.

➤ Validation contrat espaces verts

Le contrat de l'entreprise LELIEVRE a été validé.

Une demande des tarifs des prestations hors contrat (arrosage, ...) sera demandée.

Pour éviter la facturation de la mise à niveau du jardin, un entretien sera réalisé par les membres du Conseil Syndical avant démarrage du contrat.

➤ Validation association pour aider le Conseil Syndical

Après comparaison entre différentes association (ARC, ANCC et CLCV), le contrat de l'ARC a été validé par les membres présents du Conseil Syndical.

➤ Lettre du Syndic reçu le 10 Juin 2017 en réponse à la lettre du Conseil Syndical

Nous prenons acte de la réponse qui ne satisfait pas les membres du Conseil Syndical.

➤ Electricité : Retour sur les passages des 2 entreprises mandatées par le Syndic

Suite au deux devis reçu par DST et ALVITEC, nous remplacerons nous-mêmes les ampoules halogènes par des LEDs. Pour les park étanche du parking, ce problème a été rajouté à la liste des réserves GPA.

➤ Points divers

• Gaz Technic

Le passage annuel est programmé au mois de Septembre. Présence obligatoire d'une personne dans l'appartement. Un affichage sera prévu dans les halls par l'entreprise fin août.

• Réserves Fissures

Mail reçu de Mme BERANGER par certains copropriétaires pour intervention en semaine 25-26. Un affichage sera à prévoir dans les parties communes pour prévenir l'ensemble des copropriétaires.

• Référé Préventif

Mme RUIZ-POUPART, Mr BAUDIC et Mr POLLEUX seront présents.

- Validation cahier des charges Syndic

Validation reportée pour la prochaine réunion du 6 Juillet.

- Prochaine Visite sur Site

21 Juin 14h : Visite Citya

22 Juin 9h30 : Passage Expert Référé préventif

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

➔ Date : Jeudi 6 Juillet 2017 à 18h30.

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

Fin de cette réunion à 20h00.

Conseil Syndical « Les Cottages de Rosny »
32 Rue Lavoisier / 9 rue Missak Manouchian
93110 Rosny-sous-Bois
contact@copro-les-cottages.ovh

Citya Val de Marne
102 Avenue du Général de Gaulle
94170 Le Perreux sur Marne

À Rosny, le 22 Mai 2017,

Madame,

Cela va bientôt faire un an que vous êtes en charge, en tant que Syndic professionnel, de la copropriété « Les Cottages de Rosny », située au 32 Rue Lavoisier / 9 Rue Missak Manouchian et le Conseil Syndical constate avec un certain regret la gestion approximative de votre part.

Par approximative, nous entendons la gestion administrative et financière de la copropriété.

Tout d'abord concernant la gestion administrative, nous avons pu constater les problèmes suivants :

- Appels de fonds envoyés par mail sans consentement des copropriétaires (RUIZ-POUPART, PATRY/BORNET, POLLEUX/SORBA notamment),
- Appels de fonds envoyés aux anciennes adresses des copropriétaires (GUIZEM, PREVOST-LEGRAND par exemple),
- Aucun appel de fonds reçu (HUNOU, AZZA, FREDJ notamment),
- Lettres de relance, mises en demeure et lettres de contentieux concernant les impayés envoyées aux mauvaises adresses ... ceci est totalement invraisemblable, si un minimum de vérification avait été effectuée, vous auriez pu constater que la plupart de vos courriers vous étaient revenus. Les problèmes d'impayés de beaucoup de copropriétaires auraient pu être réglés rapidement et facilement, notamment celui du copropriétaire PREVOST-LEGRAND,
- Les mises en demeure concernant le non-respect du règlement de copropriété envoyées là aussi aux mauvaises adresses. Il serait donc bon de revoir votre processus d'envoi et de réception de vos courriers (Appel de fonds, Mise en demeure, Relance, Contentieux),
- Documents de la copropriété non disponibles sur l'extranet, notamment les factures, les interventions des prestataires, le PV de l'Assemblée Générale du mois de Juin, les plans et le plus important le Carnet d'entretien. Merci de voir avec votre service

informatique pour que le compte de la copropriété soit mis à jour dans les plus brefs délais. Nous vous l'avions déjà demandé lors des mails du 28/11/2016 et du 21/04/2017,

- Aucun suivi des interventions des prestataires, aucune vérification n'est faite sur les prestations effectuées et aucun cahier des interventions n'est disponible. Il nous semble nécessaire, merci d'en mettre un à disposition.

Sur la gestion financière, nous avons pu constater les points suivants :

- Plusieurs factures avec des retards de paiement,
- Plusieurs factures avec des pénalités dues à des retards de paiement : facture Veolia du 14/09/2016, facture Veolia du 10/03/2017, factures EDF du 19/09/2016. Bien évidemment ces pénalités de retard sont à votre charge,
- Validation de contrat sans en informer le Conseil Syndical le 27/01/2017 concernant le Contrat SEMI VMC Sanitaires avec facturation au 31/01/2017,
- Facturation de la gestion du Sinistre du copropriétaire 'UZAN', même si elle est normale car contractuelle, la moindre des choses aurait été de nous en avertir,
- Facturation pour la visite Conformité Pompier pour un montant de 216€ en date du 14/09/2016 sans aucune information, ni même avertissement au préalable,
- Facturation des PASS BRICARD pour un montant de 750€ sans en aviser le Conseil Syndical.

Nous voudrions vous rappeler qu'en tant que Syndic, vous avez un devoir de conseil. De fait, vous auriez pu nous informer qu'il était possible de substituer les visites d'immeuble pour toute autre visite ayant un lien avec la copropriété. Ce qui aurait pu être le cas avec la visite Conformité Pompier. Ainsi la copropriété aurait pu économiser la somme de 216€.

Dernier point, celui concernant le promoteur, nous tenons à vous rappeler qu'il est un copropriétaire comme un autre et qu'il se doit de régler ses appels de fonds en temps et en heure.

À la mention des éléments cités ci-dessus, nous ne pouvons que constater qu'il y a des manquements dans votre gestion de la copropriété. Nous vous demandons donc de bien vouloir clarifier les différentes situations afin qu'elles ne se reproduisent pas à l'avenir.

Président du Conseil Syndical



Bien chez soi!

Mr Thomas POLLEUX
Président du conseil syndical
32 rue Lavoisier
93110 ROSNY SOUS BOIS

RECOMMANDEE AVEC AR
1A 131 494 4462 8

PLC/MR – 516

Le Perreux, le 5 juin 2017

Immeuble : *Résidence LES COTTAGES*
32/36, rue Lavoisier
9 rue Missak Manouchian
93110 ROSNY SOUS BOIS

Cher Monsieur, Chers membres du conseil syndical,

Nous faisons suite à votre courrier recommandé daté du 22 mai 2017 qui a retenu toute notre attention.

Vous revenez dans votre courrier sur un certain nombre de points sur lesquelles nous vous avons déjà répondu soit à l'oral ou par mail.

Vous parlez également d'une gestion « approximative » alors même que nous recensons depuis plus d'un an plusieurs centaines de correspondances mails, vous êtes par ailleurs systématiquement en copie de nos correspondances, que ce soit celles du promoteur, des prestataires et même de certains copropriétaires afin d'assurer une totale transparence.

Pour répondre plus particulièrement sur vos demandes, voici nos retours sur la gestion administrative :

- Pour l'envoi des appels de fonds par mail, nous avons donc paramétré les comptes de PATRY/BORNET, RUIZ-POUPART et POLLEUX/SORBA pour les recevoir par courrier
- Pour les appels de fonds aux anciennes adresses, il revient aux copropriétaires de nous signifier leur changement d'adresse (pour rappel, afin de ne pas nous tromper dans l'envoi de nos correspondances lors de notre nomination, nous avons adressé une fiche de renseignement à l'ensemble des copropriétaires pour que chacun nous notifie son adresse, le listing des adresses initial était basé sur les adresses transmis par VERRECCHIA et le notaire).
C'est le même problème pour l'envoi des mises en demeure.

Urbania Val de Marne - 102 avenue du Général de Gaulle
94170 Le Perreux-sur-Marne - Tél. 01 43 24 42 66 - Fax 01 43 24 06 87

SARL au capital de 259 532 € - RCS Créteil 309 408 177 - Carte professionnelle N° 91-722 délivrée par la préfecture du Val-de-Marne
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 14 003 433

CityaQualité

0 820 87 2007 Service 0,12 € / min + prix appel

qualite@citya.com

- S'agissant de l'envoi des appels de fonds aux autres copropriétaires, vous nous signifiez que certains d'entre eux n'ont pas reçu leur appel de fonds, il convient dans ce cas qu'ils se manifestent directement auprès de nos services.
Il est à noter par exemple que pour certains lots, nous n'avons jamais reçu l'attestation de vente notariée et donc la SCCV LES COTTAGES restent encore propriétaires de lots qui sont pourtant vendus (responsabilité du notaire).
- S'agissant des documents sur l'extranet, nous vérifions la mise à disposition des documents obligatoires (carnet d'entretien, etc...) et demandons la régularisation de ce point auprès du service informatique une nouvelle fois (le RCP apparaissant bien par exemple sur l'extranet).
Pour la mise à disposition des factures, ce n'est pas une obligation.
- Pour le suivi des interventions des prestataires, les rapports d'intervention reçus des prestataires vous ont été transmis par mail et l'ensemble des demandes étant référencées sur l'extranet.

Sur la gestion financière :

- Nous vous confirmons que s'il y avait des pénalités de retards imputés sur vos factures alors même que la trésorerie de l'immeuble était suffisante au moment de leur exigibilité, nous les prendrons à notre charge.
- S'agissant de la validation des contrats et notamment celui de la VMC, nous vous rappelons que délégation nous a été donné (résolution n°14 de l'assemblée constitutive du 16 juin 2017).
- Les facturations que vous remettez en question sont contractuelles, notre contrat de mandat de syndic était annexé à la convocation de l'assemblée générale constitutive, l'ensemble des copropriétaires en était donc avisé.
Notre contrat répond par ailleurs aux obligations de la loi ALUR, c'est un « contrat type » dont tous les syndicats doivent adoptés, nous avons donc tous la même grille de tarification.
- S'agissant de la facturation des pass BRICARD, nous avons un devoir d'assistance et de gestion.
Le nombre de pass délivré à la livraison était insuffisant pour l'ensemble des sociétés devant intervenir sur votre immeuble et nous vous rappelons par ailleurs qu'une partie de ces pass était à destination du conseil syndical qui en avait émis la demande.

Nous vous rappelons que le conseil syndical est un organe consultatif et le syndic, l'organe décisionnaire.

Nous espérons avoir clarifié les points que vous souleviez et ne souhaitons qu'une collaboration à long terme avec l'ensemble des copropriétaires.

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, chers membres, l'expression de nos sentiments les meilleurs.


Louis CLAPIES
Gestionnaire