

**Compte-rendu de la réunion n°15 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 11/01/2018**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

- Mr BAUDIC : Présent
- Mr BUISSON : Présent
- Mme LECLAIRE : Présente
- Mr MOLOMAN : Présent
- Mr RAMBINAISING : Présent
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent

Ordre du jour :

- Retour sur la visite d'immeuble avec VERRECCHIA..... 2
- Rappel sur l'historique des RDV avec VERRECCHIA 4
- PV de l'Assemblée Générale reçu courant Décembre 5
- Demande Personnel d'un propriétaire (Mme RUIZ) 5
- Achats 6
 - Panneaux Affichage 6
 - Clips Spots Ascenseur 6
- Points divers 6
 - Proposition Groupe Facebook..... 6
 - Codes Digicodes..... 6
 - Immatriculation Copropriété 6
 - Places de parking restantes..... 6
 - Désactivation PASS PTT sur les digicodes..... 6
 - Date Pot du Conseil Syndical 6
 - Alarmes Pompes de relevage 6
 - Points Contrats 6
 - Interventions 7
 - État des stocks..... 7

Début de la réunion : 18h45.

➤ Retour sur la visite d'immeuble avec VERRECCHIA

Réserves	Bâtiment	Commentaires
Plinthe carrelage cassée	Hall - Bâtiment A et Bâtiment B	2 butées de porte devront être posées afin d'éviter que les portes ne tapent dessus. Mme BERANGER nous indique qu'elles seront posées et le carrelage remplacées
Clés de secours GAZ manquantes	Hall - Bâtiment A et Bâtiment B	Ces clés ont toujours manquées dans leur boîtier. Mr CLAPIÈS en a fait la demande à GRDF qui a été infructueuse. Qui doit fournir ces clés ?
Problème de détection	Étages 1, 2, 3 et 4 - Bâtiment A	La cellule de détection située en sortie d'ascenseur est mal placée. Certains appartements n'ont pas de lumière dans le couloir lorsqu'ils sortent de chez eux. Il semble acquis que Mme BERANGER fera passer l'entreprise MEUSNIER.
Fissures	Escalier Bâtiment A	Mme BERANGER nous indique que cette fissure ne sera pas reprise
Nettoyage	Bâtiment A et Bâtiment B	Mme BERANGER a bien constaté que le nettoyage n'avait pas été correctement fait suite à la présence de diverses tâches de peintures à de nombreux étages
Détecteur HS	4 ^{ème} étage - Bâtiment B	Mme BERANGER demandera à l'entreprise Meusnier de passer. Demande déjà effectuée par le Syndic mais restée infructueuse
Câble électrique	Local Poussette - Bâtiment B	Un cache devra être posé. Il est constaté que le Groom est endommagé
Poteau Clôture Jardin	RDC - Bâtiment B	Il a été vu que le poteau de clôture jardin, en entrée extérieure, s'affaisse. Mme BERANGER fera passer une entreprise de jardinage qui peut faire ce travail
Stockage Portes Fenêtres	SAS Jardin - RDC	Stockage intempestif des menuiseries par l'entreprise COLLIN, dans le couloir des parties communes, menant au jardin. Cela a été vu, et Mme BERANGER prendra une entreprise pour les faire retirer. Il a été posé la question de <u>la clé d'accès</u> à ce couloir... et qui possède les clés (entreprise VERRECCHIA) ? de façon générale...

Flocage manquant	Bâtiment P	À divers endroits dans le parking, il a été constaté que le flocage était manquant et que cela sera repris
Blocs lumières parking HS	Bâtiment P	Il a été constaté que plusieurs blocs lumières du parking étaient HS, Mme BERANGER indique qu'elle fera passer l'entreprise MEUSNIER pour vérification
Fissures	Local Poubelles - Bâtiment P	Mme BERANGER nous indique que cette fissure sera reprise ainsi que le carrelage cassé
Panneau et tableau	Ascenseur - Bâtiment A et Bâtiment B	Mme BERANGER fera le point avec OTIS pour faire modifier le panneau de l'ascenseur du bâtiment A. Ainsi que de réparer la décoration qui est cassée au même niveau dans les 2 ascenseurs
Embout caoutchouc cassé	Escalier 3 ^{ème} étage - Bâtiment A	Mme BERANGER le constate aussi
Fosse Hydrocarbure	Bâtiment P	Mme BERANGER fera le point avec l'entreprise M2J ou SEMI afin de savoir si les réparations ont été effectuées
Portes coupe-feu	Bâtiment A, B et P	Mme BERANGER doit revoir le compte-rendu de l'entreprise BOUVIER afin de faire le nécessaire
Portillon extérieur pas de niveau	Bâtiment B	Mme BERANGER constate le problème
Peinture	Bâtiment P	<p>Les désordres au niveau de la peinture des sols ont été vus, et seront traités en 2 temps :</p> <p>Soit démarrer par le parking – 1 (en partie haute) en Mars (suivant l'ouverture du parking située au -1 pour les Cottages 2)</p> <p>Une fois les travaux d'ouverture des murs de communication avec les parkings des « cottages 2 » terminés, la phase 2 sera mise en œuvre, au -2, avec préalablement évaluation et traitement des fissures au sol.</p> <p>Un mailing devra être effectué afin de prévenir les copropriétaires qu'ils ne pourront pas utiliser leur place de parking pendant un certain temps.</p>
Fuite Canalisation	Espace Vélo - Bâtiment P	La fuite est constatée, Mme BERANGER demandera à ce que le nécessaire soit fait.
Problème cuvelage	Bâtiment P	Une D.O sera ouvert par le Syndic afin d'avoir l'avis d'un expert sur la question en présence des principaux protagonistes (VERRECCHIA, M2J, ...)
Plaque de béton fissuré	Place de parking 69 - Bâtiment P	Il a été vu que la plaque de béton s'effrite.
Tuyau bouché suite ouverture Parking - 2	Parking – 2 – Bâtiment P	<p>Il a été vu que le tuyau d'évacuation des eaux, au niveau du caniveau, a été bouché par des gravats, lors des sondages au -2.</p> <p>Mme BERANGER nous indique qu'ils feront le nécessaire.</p>

Fissures Balcons	Bâtiment A et B	Les Fissures terrasses et balcons structurelles, qui ont été signalées seront traitées à partir du mois de Mars. Info : Pas de « couvertil » prévu, car pas de budget ...
------------------	-----------------	--

Notes :

- Afin de suivre l'avancement des travaux du chantier « Les Cottages 2 », Mme Béranger nous invite à venir un mercredi matin, à un RdV de chantier avec le maître d'œuvre d'exécution
- Suite aux nombreuses remarques sur les volets roulants qui grincent, Mme BERANGER nous a demandé de faire un vague récapitulatif des retours que nous avons et de faire un mail général pour lui faire le signalement des personnes concernées. Un affichage sera donc prévu
- Une déclaration de sinistre DO a été faite par le syndic concernant les « infiltrations » au niveau du parking - 2, un expert passera et statuera
- Il faudra vérifier l'avancement des travaux et qu'ils soient faits dans le bon sens (entre le mur, le cuvelage et la peinture). Mme LECLAIRE rajoute qu'il faudra faire attention au temps de séchage concernant la peinture ainsi que prendre en compte le taux d'humidité du parking. Car avec ce taux d'humidité, la peinture ne pourra pas tenir longtemps si le séchage n'est pas correct
- Des ouvriers du chantier des Cottages 2 semblent avoir accès au parking, une vérification sera faite par Mme LECLAIRE et Mr RAMBINAISING

➤ Rappel sur l'historique des RDV avec VERRECCHIA

Un rappel est effectué pour les nouveaux membres du Conseil Syndical :

Liste des RDVs :

- 3 Janvier 2018
- 21 Décembre 2017
- 21 Juin 2017
- 24 Mai 2017
- 01 Février 2017

Historique :

Janvier 2017, Mr SILLANS est en charge de la gestion de la GPA.

1^{er} Février 2017, Visite d'immeuble avec Mr SILLANS qui part au bout d'une heure.

28 Mars 2017, Mme BERANGER reprend la gestion de la GPA en lieu et place de Mr SILLANS.

Mme BERANGER souhaitait après traitement des réserves un RDV en vue de les lever.

Des demandes d'interventions ont bien été effectuées par Mme BERANGER.

25 Avril 2017, proposition de date pour RDV de la part du Syndic pour Mme BERANGER, dates proposées 17 Mai ou 24 Mai.

25 Avril 2017, Mme BERANGER accepte la proposition du 24 Mai 14h.

12 Mai 2017, confirmation du Syndic pour le RDV du 24 Mai 14h.

23 Mai 2017, annulation du RDV pour le 24 Mai de Mme BERANGER pour raisons personnelles.

Proposition du Mercredi 21 Juin 2017 même heure.

RDV accepté par le Syndic.

21 Juin 2017, annulation du RDV par VERRECCHIA (Mail Accès cave pour visite du 24/05/2017)
Proposition du 5 Juillet 2017, aucune réponse reçue de la part de VERRECCHIA.

5 Juillet 2017, visite d'immeuble avec le Syndic afin de clôturer la liste des réserves GPA.

24 Novembre 2017, proposition de date de RDV de la part du Syndic à Mme BERANGER, date proposée Mercredi 13 Décembre 2017 14h30.

06 Décembre 2017, confirmation et retenue de la date de visite le Jeudi 21 Décembre 14h.

Confirmer par mail et téléphone.

21 Décembre 2017, Mme BERANGER indique ne pas avoir reçu de confirmation de la date alors qu'elle est bien dans la liste des destinataires.

Mme BERANGER souhaite reporter le RDV au 3 Janvier 2018 14h30.

La date est confirmée par mail par le Syndic et Mme BERANGER.

➤ PV de l'Assemblée Générale reçu courant Décembre

Il y a eu une erreur du Syndic lors de l'envoi du PV de l'AG, au lieu du bon PV, un brouillon a été envoyé.

Cet envoi ne sera pas facturé (à vérifier), le PV sera renvoyé d'ici 15 jours.

➤ Demande Personnel d'un propriétaire (Mme RUIZ - Mr LEVY)

Historique :

Le Conseil Syndical a remarqué que la porte du bâtiment A était neutralisée les vendredis soir et samedis pour rester ouverte avec des bouts de caoutchouc. Suite à un affichage demandant l'arrêt du blocage des ventouses, la personne qui bloquait la porte s'est manifestée et à expliquer son geste (respecter les pratiques de sa religion qui interdit l'usage de l'électricité ces jours). Suite à la demande d'arrêt du blocage, une demande de la part du propriétaire a été envoyée avec 2 questions sur lesquelles le Conseil Syndical a voté.

Les questions posées étaient les suivantes :

- Neutralisation d'une des ventouses les vendredis soir et samedis.

→ Le Conseil Syndical vote non à l'unanimité

- Déverrouillage de la porte pendant un délai court à des heures très précises

→ Le Conseil Syndical vote non à l'unanimité.

Mr POLLEUX enverra les réponses du Conseil Syndical au Syndic pour qu'il en informe le propriétaire.

Réunion du CS 11/01/2018

➤ Achats

- **Panneaux Affichage**

Budget Max : entre 100€ et 130€, validé pour un modèle pouvant contenir 8 pages.

- **Clips Spots Ascenseur**

Achat de 6 à 8 clips pour bloquer les spots dans les ascenseurs.

➤ Points divers

- **Proposition Groupe Facebook**

Suite à la proposition d'un copropriétaire pour la création d'un groupe Facebook pour la copropriété, avec 6 voix pour et 1 voix contre, la proposition est validée.

Mr PATRY créera le groupe, Mme LECLAIRE et Mr POLLEUX seront modérateur.

Il faudra surveiller que les échanges soient courtois, avec respect de la vie privée.

- **Codes Digicodes**

Les codes ont été changé le 8 Janvier avec succès, il est dommage que le syndic n'ai pas fait la distinction entre les 2 bâtiments lors de l'envoi des codes.

- **Immatriculation Copropriété**

L'immatriculation a été faire courant décembre, nous attendons le document l'attestant.

Sur l'extranet Citya il manque également le cahier d'intervention et les plans de la copropriété.

- **Places de parking restantes**

Pour information, il reste 4 places de parking restantes appartenant à VERRECCHIA, 2 pour l'appartement témoin et 2 pour les Cottages 2.

Les places restantes sont les places N°1, 13, 14 et 17.

- **Désactivation PASS PTT sur les digicodes**

Afin de limité l'accès aux bâtiments, le Conseil Syndical a décidé de désactivé le PASS PTT sur la dernière porte des halls. Nous allons regarder si cette action est réalisable par nous-même, dans le cas contraire il faudra faire appel à un électricien.

- **Date Pot du Conseil Syndical**

Le pot aura lieu le Mercredi 7 Février 2018 à 19h30 dans le parking au niveau des places 42-43.

- **Alarmes Pompes de relevage**

Suite à l'inondation du parking fin Novembre, une étude sera faite concernant l'ajout d'une alarme sonore au boitier existant ou d'une alarme indépendante.

- **Points Contrats**

Contrat Bouvier :

Le grand nombre de facture et la multiplication des petits montants facturés doivent être vérifiés et mis en comparaison avec le contrat. Ainsi que la vérification de double facturation sur certains éléments (Blocs Autonomes et Portes coupe-feu).

Contrat SEMI :

Il est nécessaire de vérifier la bonne facturation et la cohérence du contrat avec l'installation VMC du bâtiment.

Mr BAUDIC prend en charge ses actions.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
18/12/2017	Ampoule HS SAS Parking	P	Ampoule Globe G17 HS

- **État des stocks**

Marque	Désignation	Référence	Total (A/B/P)	Restants (A/B/P)
Sylvania	1800 Lumen 26W Lynx-D Superia	SYL 0025915	6 (3/3/0)	5 (3/2/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	20 (10/10/0)	12 (8/4/0)
Sylvania	810 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026672	5 (0/0/5)	3 (0/0/3)
Philips	Néons	PHI 632197	25 (0/0/25)	12 (0/0/12)
Sylvania	2400 Lumens 32W	SYL 0027840	5 (0/5/0)	3 (0/3/0)

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : Jeudi 8 Février 2018 à 18h30.
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A – Local Télécoms.

Fin de cette réunion à 20h30.