

**Compte-rendu de la réunion n°17 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 01/03/2018**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

- Retour sur la réunion chez le Syndic du 1^{er} Mars 2018..... 2
- Réserves VERRECCHIA (Peinture et Luminaire Parking)..... 5
 - Peinture..... 5
 - Luminaire..... 5
- Choix de répartition par bâtiment pour les Contrats BOUVIER (BAES / Porte Coupe-Feu)..... 5
- Action par rapport à l'AG 2017 (Brise-vues / Support Vélo / Vidéo Surveillance / Nettoyage)..... 5
 - Brise-vues 5
 - Support Vélo..... 5
 - Vidéo Surveillance 6
 - Nettoyage..... 6
 - Modificatif du RCP 6
- Points divers 6
 - Mise à disposition du PV d'AG pour les locataires 6
 - Alarme Pompe de relevage 6
 - Pose poteaux 6
 - Panneaux Protection SAS 6
 - Comptabilité Charges 6
 - Prévoir une visite d'immeuble avec le Syndic..... 6
 - Petites réserves 6
 - Interventions 7
 - État des stocks..... 7

Début de la réunion : 18h43.

➤ Retour sur la réunion chez le Syndic du 1^{er} Mars 2018

Sujets	Commentaires du Conseil Syndical	Retour du Syndic
Immatriculation	Réception du document	Elle reste à finaliser, lors de l'enregistrement, les comptes n'étaient pas encore approuvés.
Déclaration Sinistre Parking - 2	Réception du document	Le Conseil Syndical a vérifié la déclaration et Mr POLLEUX en a reçu une copie.
Émetteurs Parking	Il manque 9 émetteurs Détails : Achat de 40 émetteurs (SFPa) 2016 - 2017 : 8 Vendus (copropriétaires) 2017 - 2018 : 1 Vendu (copropriétaires) Entreprises : 3 (2 Tip Top Net, SEMI) Reste chez le Syndic : 19 boîtes.	Le Syndic fera le point sur la remise des 9 émetteurs qui n'auraient pas été facturés aux copropriétaires. Si les Bips sont manquants, le Syndic s'engage à les rembourser. Mr BAUDIC alerte sur le fait qu'il faudra désactiver ses bips s'ils ne sont pas retrouvés. Voir même changer les fréquences d'utilisation.
Facture Proxiserve	La relève des compteurs n'est pas à notre charge car non effectuée dans les temps - Demande de remboursement (102,25€)	Le Syndic procède à la demande d'un avoir pour le relevé de 2017 qui n'a pas été effectué en temps et en heure, le relevé aurait dû être effectué fin Juin au lieu du mois d'Octobre
Facture Bouvier remplacement BAES	Facturation abusive et non nécessaire, demande de remboursement	le BAES du RDC du bâtiment A portant le numéro 11 indiqué comme disparu sur le bon d'intervention de BOUVIER n'était en fait pas disparu, il a été ramassé et remis en place par le président du conseil syndical, Mr POLLEUX, et le BAES actuellement en place est toujours le numéro 11 mais BOUVIER a tout de même facturé le BAES au syndic (facture n°1 236 725 d'un montant de 135.74 € TTC). Demande d'avoir fait au technico-commercial de chez BOUVIER, Mr GINOT par mail ce jour.
Contrat VMC	Pourquoi 2 Contrats SEMI - BOUVIER ?	SEMI : VMC Sanitaire (Lié au logement) BOUVIER : VMC Parking - Entretien des extracteurs du parking
Contrat BOUVIER - BAES	3 Facturations de déplacement → Demander un seul contrat, mais facture répartie et détaillée par bâtiment (A/B/P)	La facturation d'un déplacement = 32 € HT, ce montant est proratisé sur les factures, donc il est vérifié que la facturation des déplacements est correcte. - Contrat BOUVIER pour portes coupe-feu et BAES : voir s'il faut modifier les contrats pour revoir la ventilation des charges des BAES et portes coupes en sas des sous-sols (en attente confirmation du conseil syndical suite à leur réunion) NB : voir avec BOUVIER pour que les numéros de contrat apparaissent sur les facturations du bâtiment A.

Contrat BOUVIER – Porte coupe-feu	2 facturations de déplacement → Demander un seul contrat, mais facture répartie et détaillée par bâtiment (A/B)	Idem précédent
Contrat BOUVIER – Coupole désenfumage	2 Facturations de déplacement → Demander un seul contrat, mais facture répartie et détaillée par bâtiment (A/B)	Idem précédent
Contrat BOUVIER – Colonnes Sèches	2 Facturations de déplacement → Demander un seul contrat, mais facture répartie et détaillée par bâtiment (A/B)	Idem précédent
Contrat BOUVIER – Désenfumage Horizontal	2 Facturations de déplacement → Demander un seul contrat, mais facture répartie et détaillée par bâtiment (A/B)	Idem précédent
Site Web	Copie du carnet d'entretien Contrat Syndic Plans de la résidence	Il sera mis en ligne sur l'extranet, à disposition des copropriétaires 1 page sur 2 de scanné, le Syndic le re-scannera complètement Mise à disposition sur l'extranet
Feuille de Présence	Adresses toutes correctes ?	Une feuille de présence actualisée est remise au Conseil Syndical et un point est fait sur des modifications d'adresse de certains copropriétaires
Mail de Mr BAUDIC	<p>Suite à la réception de vos 2 courriers concernant le CR de l'AG du 30/11/2017 et des engagements à répondre rapidement, voici un ensemble de questions auxquelles j'attends des réponses.</p> <p><u>Ordre du jour de l'AG :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Résolutions concernant les brises vue, vidéo et barbecue : Qui est à l'origine de la demande et sous quel formalisme ? • Brises vues (résolutions 29 et 30) : Une copropriétaire avait demandé, par lettre A/R, l'inscription à l'ordre du jour. Pourquoi cela n'y était-il pas sachant que, si le formalisme était correcte, il n'y avait pas de raison de ne pas l'inscrire? 	<p>- S'agissant des brises vues/barbecues : nous avons reçu des demandes officielles écrites par LRAR de Mr POLLEUX et Mme MOHADDES. Ces demandes étaient doublées par des mails et échanges téléphoniques de d'autres copropriétaires pour les brises vues.</p> <p>- S'agissant de la vidéosurveillance : suite à un échange avec l'un des copropriétaires (Mr PATRY) et au vu du cambriolage subi chez l'une des copropriétaires, en réponse à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, nous avons donc porté ces travaux à l'ordre du jour de votre assemblée. Une délégation a été approuvée par une décision de l'assemblée au profit du conseil syndical dont vous faites partie pour l'exécution de ces travaux.</p> <p>NB : Pour Mr POLLEUX, Mr CLAPIÈS fait plutôt référence à l'article 24 et non à l'article 18.</p>

	<p><u>AG :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Convocation : combien de copropriétaires n'ont pas reçu la convocation ? Cause ? <p><u>CR de l'AG :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Résolutions sur les brises vues (29 et 30) : <ul style="list-style-type: none"> o Comment se fait-il que la résolution votée n'est pas celle proposée (apparition d'un voilage gris anthracite)? o Comment se fait-il que la remarque de Mme Ruiz et de moi-même concernant le non-respect du Règlement de Copropriété n'apparaisse pas alors que vous avez inséré votre commentaire ? • Résolutions sur la vidéo (19 à 27) : <ul style="list-style-type: none"> o Comment se fait-il que la résolution votée n'est pas celle proposée (apparition de sous comptage pour les 3 résolutions, devis fournis non respecté, résolution 21 à l'encontre de la 19. Idem 24/22 et 27/23)? • Compte rendu d'AG : Suite aux 2 envois de CR, ne serait-ce pas la feuille de signature de relecture du CR du 30/11 envoyé le 19/12/2017 (ou plutôt prise de note) qui a été inséré dans le soi-disant CR envoyé le 25/01/2018. 	<p>- Concernant la non réception de la convocation par certains copropriétaires, nous vous rappelons que nous avons joints avec le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive une fiche de renseignement qui devait nous être retournée afin de mettre à jour les adresses transmises dans les attestations notariales qui avaient permises l'envoi de la convocation de l'assemblée constitutive.</p> <p>Il est par ailleurs bien stipulé dans la loi que tout changement d'adresse doit être notifié au syndic.</p> <p>- Concernant le compte rendu de la dernière assemblée, vous pourrez vérifier les 2 comptes rendus (la minute et le compte rendu remis en informatique) dont le corps du texte et les décisions de votes restent identiques.</p>
<p>Réserves VERRECCHIA</p>	<p>Retour de Mme BERANGER sur la liste des réserves</p>	<p>Le Syndic n'a pas eu de retour sur une prise de rendez-vous de levée de réserves.</p> <p>Le Syndic note qu'à la suite de la visite du mois de Janvier, il n'a pas constaté d'interventions concrètes pour lever ces réserves depuis.</p> <p>NB : les reprises de fissures sur balcons dont VERRECCHIA avait pris l'engagement de lever au mois de mars ne peuvent se faire dans les conditions climatiques actuelles, il faut donc s'attendre à ce que la reprise soit repoussée au printemps.</p>

Afin de vérifier que les adresses des copropriétaires soient correctes sur la feuille de présence, Mme LECLAIRE et Mr RAMBINAISING feront un passage dans la copropriété pour les vérifier. Mr POLLEUX fournira la feuille de présence.

Pour Mr BAUDIC la forme n'est pas bonne, trop d'erreurs ou de nouveautés apparaissent durant l'AG (Modification d'ordre du jour, apparition d'un nouveau modèle « Gris Anthracite », remarques des opposants non écrites). Afin de pallier aux éventuelles erreurs du Syndic dans la gestion de l'Assemblée Générale (Convocation / AG / PV), le Conseil Syndical décide de prévoir un garde-fou en créant un fichier par l'intermédiaire de Mr BAUDIC et Mr POLLEUX avec tous les points qui seront à vérifier.

➤ Réserves VERRECCHIA (Peinture et Luminaire Parking)

- **Peinture**

Un RDV avec Mr BIANCHI a eu lieu le 20/02/2018 pour faire un état des lieux des problèmes liés à la peinture du parking et de l'ampleur du chantier. Pour information, seuls les axes de circulation du -1 et du -2 seront repris. Les copropriétaires seront informés à l'avance du passage de l'entreprise afin qu'ils puissent s'organiser car aucune voiture ne pourra circuler dans le parking.

- **Luminaire**

Un RDV avec Mr Goux a eu lieu le 28/02/2018.

D'après Mr GLOUX, les néons s'useraient rapidement du fait du temps d'allumage qui n'est pas assez long.

Pour Mr POLLEUX, peu importe le problème, personne n'a touché au système des luminaires du parking depuis la réception des lieux. Le système est défectueux depuis le début. Les néons doivent être changés et les détecteurs réglés correctement.

➤ Choix de répartition par bâtiment pour les Contrats BOUVIER (BAES / Porte Coupe-Feu)

Suite aux informations obtenues lors de la visite chez le Syndic, le Conseil Syndical considère qu'il n'y a pas lieu de changer la forme des contrats BOUVIER (BAES, Portes Coupe-feu notamment).

Car les frais de déplacements sont déjà proratisés par bâtiment et avoir un contrat par bâtiment est plus simple à gérer qu'un contrat global.

Concernant la répartition par bâtiment, le Conseil Syndical considère que les contrats actuels sont satisfaisants et que les changements n'apporteraient que des complications lors des vérifications.

➤ Action par rapport à l'AG 2017 (Brise-vues / Support Vélo / Vidéo Surveillance / Nettoyage)

- **Brise-vues**

Mr PATRY nous indiquera les demandes reçues lors de la prochaine réunion.

- **Support Vélo**

Mr MOLOMAN verra avec Mr PATRY quel modèle nous devons utiliser ainsi que le nombre (pour rappel un cahier des charges avait été créé par le Conseil Syndical).

Le Conseil Syndical se pose la question sur l'ajout de supports vélo dans les locaux poussettes.

Pour le bâtiment B, le local est suffisamment grand pour en mettre, pour le bâtiment A, le local est trop petit.

- **Vidéo Surveillance**

Comme indiqué dans le PV précédent, le planning est prévu pour Avril

- **Nettoyage**

Mr MOLOMAN a reçu le devis de l'entreprise JG Services / Net Eclat. Le montant du devis est de 3346€TTC/mois, le Conseil Syndical considère que le montant est relativement élevé.

Le Conseil Syndical continue ses recherches.

- **Modificatif du RCP**

Suite au vote d'approbation du projet modificatif du descriptif de l'état de division des lots du RCP et de la clé de répartition des charges ascenseurs du bâtiment B du RCP lors de l'AG 2017, ces modifications doivent être suivi en collaboration avec le Syndic. Mr BAUDIC, en collaboration avec Mme LECLAIRE, si elle le souhaite, prendront en charge ce point.

➤ Points divers

- **Mise à disposition du PV d'AG pour les locataires**

Trois possibilités :

- Distribution dans les boîtes à lettres
- Affichage dans les parties communes (pendant 1 mois)
- Distribution contre émargement

(<https://arc-copro.fr/documentation/publication-du-decret-relatif-linformation-des-occupants-dun-immeuble-en-copropriete>)

Le conseil syndical décide de mettre le PV d'AG sur le site web de la copropriété.

Un mot sera déposé dans les boîtes à lettres des locataires pour information et un affichage sera fait dans les ascenseurs.

- **Alarme Pompe de relevage**

Mr MOLOMAN prendra en charge ce point et se renseignera pour savoir ce qui peut être ajouté comme alarme.

Mr BAUDIC se renseignera afin d'avoir un ordre de prix pour l'installation d'une alarme.

Il est nécessaire de voir s'il est possible d'adapter une alarme au système existant.

- **Pose poteaux**

Mr BUISSON a refait une demande au responsable pour la pose d'un poteau en sortie de parking ainsi que celui du passage piéton qui a été tordu. Pour l'instant il n'y a toujours pas de réponse de la mairie.

Mr BUISSON relancera par mail.

- **Panneaux Protection SAS**

Mr PATRY nous fera un point lors de la prochaine réunion

- **Comptabilité Charges**

Un passage chez les copropriétaires est à prévoir courant Mars – Avril

- **Prévoir une visite d'immeuble avec le Syndic**

Mr POLLEUX prévoira une visite avec le Syndic pour mi-Avril

- **Petites réserves**

Mr POLLEUX se rapprochera de Mme BERANGER pour savoir si les « petites » réserves peuvent être effectuées par le Conseil Syndical au frais de VERRECCHIA, notamment l'ajout de butées pour les portes des halls.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
23/02/2018	Pose Clips Spots	B	Clips manquants dans l'ascenseur (x2)

- **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)
Siageo	Clips Spot MR16 (50 mm)	K-72121-MR16	8(4/4/0)	6(4/2/0)

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : Jeudi 5 Avril 2018 à 18h30.
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A – Local Télécoms.

Fin de cette réunion à 19h40.