

**Compte-rendu de la réunion 2019-01 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 10/01/2019**

**Lieu :**

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

**État des présences :**

- Mr BAUDIC : Présent
- Mr BUISSON : Présent
- Mme LECLAIRE : Excusée
- Mr RAMBINAÏSSING : Présent
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent
- Mme VIALLAT : Présente

**Ordre du jour :**

- Mise en place du fonctionnement du Conseil Syndical..... 2
- Élection Vice-Président du Conseil Syndical..... 2
- Réserves VERRECCHIA ..... 2
  - Peinture Parking ..... 2
  - Dommage Ouvrage..... 2
  - Petites réserves ..... 2
  - Volet Roulant..... 2
  - Ascenseur ..... 2
- Action par rapport à l'AG 2017..... 2
  - Modification RCP ..... 2
- AG 2018 ..... 3
  - Réception PV AG..... 3
- Points divers ..... 3
  - Ouverture Parking « Les Cottages 2 » ..... 3
  - Dégradation Ascenseur / Groom RDC..... 3
  - Colis Amazon ..... 3
  - Remise à niveau nettoyage ..... 3
  - Badge perdu ..... 3
  - Passage pour l'Extracteurs Parking ..... 3
  - Passage pour Centrale Sécurité Incendie ..... 3
  - Achats effectués / A venir ..... 4
  - Recollement Parement Parking..... 4
  - Ballet Seuil porte Hall B ..... 4
  - Comptabilité ..... 4
  - Réunion avec le Syndic ..... 4
  - Porte de Parking Passage SFPA ..... 4
  - Pot du Conseil Syndical – Nouvelle année ..... 4
  - Interventions ..... 5
  - État des stocks..... 5

## Début de la réunion : 18h50.

### ➤ Mise en place du fonctionnement du Conseil Syndical

Lors de la précédente réunion, le fonctionnement du Conseil Syndical a été défini et il restait notamment 2 points à éclaircir :

- Ajout d'une personne pour la partie « Comptabilité », Mr PATRY l'a rejoint.
- Ajout d'une personne pour la partie « Contrats », Mr POLLEUX l'a rejoint.

### ➤ Élection Vice-Président du Conseil Syndical

Mr PATRY se représente. Il est élu à la majorité des présents.

### ➤ Réserves VERRECCHIA

#### • **Peinture Parking**

Nous n'avons pas eu de nouvelles informations sur ce point. Cependant, la remise à niveau aura lieu après l'ouverture du parking « Les Cottages 2 ».

#### • **Domage Ouvrage**

Même informations que la réunion précédente :

##### ➤ Fissures Balcons

Suite aux discussions lors de l'AG, il sera demandé une contre-expertise (une fois l'AG validée) pour vérification des dires de l'expert.

Le Conseil Syndical se renseignera auprès de l'ARC afin d'obtenir l'aide d'un expert sur ce sujet.

Une recherche sera effectuée dans les DOEs concernant la peinture utilisée afin de vérifier qu'il n'y a pas un souci sur la qualité et la composition (comme discuté en AG).

##### ➤ Infiltration d'eau parking niveau - 2

Nous sommes toujours dans l'attente du compte rendu. Nous devrions être déboutés sur ce point. Cependant, tout comme les fissures balcons, le Conseil Syndical se renseignera auprès de l'ARC afin d'obtenir l'aide d'un expert sur ce point.

##### ➤ Infiltration d'eau parking place 70

Nous sommes toujours dans l'attente du compte-rendu de l'expert.

##### ➤ Fosse Séparation Hydrocarbure

Cette DO sera reprise, ce point est à vérifier au mois de mars 2019 suite au délai de 135 jours demandés par l'expert.

#### • **Petites réserves**

La butée de porte du Hall B a été remise en place car elle n'était pas bien fixée.

#### • **Volet Roulant**

Nous n'avons pas de retour sur ce point malgré nos relances.

#### • **Ascenseur**

Nous n'avons pas de retour sur ce point malgré nos relances.

### ➤ Action par rapport à l'AG 2017

#### • **Modification RCP**

Nous n'avons pas eu de nouvelles informations sur ces points malgré nos relances.

## ➤ AG 2018

### • **Réception PV AG**

Les PVs ont été distribués début Janvier. Les règles de distribution (lettre simple / AR) semblent avoir été respectées.

Si toutefois un problème interviendrait (mauvaise réception / descriptif incorrect), merci de contacter le Syndic en notifiant le Conseil Syndical.

## ➤ Points divers

### • **Ouverture Parking « Les Cottages 2 »**

Les travaux ont commencé lundi 7 janvier 2019 et dureront jusqu'au 23 janvier. Pour l'instant, le chantier se déroule correctement.

Une demande sera faite au Syndic afin d'obtenir le descriptif technique des travaux.

### • **Dégradation Ascenseur / Groom RDC**

Le panneau de l'ascenseur a été dégradé le 22 décembre et réparé le jour même.

Le groom de la porte de l'escalier du RDC a été dégradé le 28 décembre avec une réparation le 30 et 31 décembre. Pour pallier à d'éventuels nouveaux problèmes, le Conseil Syndical achètera 2 butées de porte qui seront installées au niveau des portes d'escalier des RDC (Bât A et Bât B) avec une mise en place courant Janvier.

### • **Colis Amazon**

Attention avec les colis Amazon, les livreurs s'autorisent une certaine souplesse en ouvrant les colis, insérant leur contenant dans les boîtes aux lettres et en laissant les cartons par terre. Ils ne prêtent aucune attention à vos colis !!

Pour information, si vous voulez éviter différents désagréments, il y a différents points relais proches de la copropriété qui sont les suivants :

- Rdynamik : 219 Rue des Marais, 94120 Fontenay-sous-Bois → Mondial Relay
- Amazon Locker : Centre Commercial Val de Fontenay

### • **Remise à niveau nettoyage**

Une visite avec la directrice de l'entreprise est à prévoir.

### • **Badge perdu**

Le numéro de badge a été obtenu.

Mr BUISSON à un contact auprès duquel il demandera un devis pour la désactivation des bips perdus.

### • **Passage pour l'Extracteurs Parking**

Le 18 décembre, un technicien de la société BOUVIER a solutionné le problème sur l'extracteur du parking (Fusible qui saute régulièrement car potentiomètre mal réglé). Il ne devrait pas y avoir de facturation pour ce passage, une vérification sera effectuée

### • **Passage pour Centrale Sécurité Incendie**

L'entreprise BOUVIER est intervenue le 10 décembre 2018 pour réarmer le système.

- **Achats effectués / A venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Boite stockage sel	Générale
Film opaque pour vitre (remplacement des carrés manquant hall A)	Bât A
Banderole d'information pour règles routières	Bât P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Pelle à neige	30€40	Générale
Ampoule	17€40	Bât P

- **Recollement Parement Parking**

Le Conseil Syndical n'a pas eu de retour de l'entreprise JADE DECO PEINTURE.

Le Conseil Syndical a reçu les informations du modèle du parement et valide le devis de l'entreprise JLS Copro. Le Conseil Syndical demandera à ce que le modèle du parement soit ajouté au descriptif du devis.

- **Ballet Seuil porte Hall B**

La réparation a été faite pendant les vacances de Noël avec dépose du ballet, taillage puis repose de celui-ci.

- **Comptabilité**

Sur les impayés à date du 30 Novembre 2018, d'un point de vue global, il n'y a qu'un seul copropriétaire défaillant.

Sur les factures, 2 points ont été remonté au Syndic :

- Facturation d'une DO qui ne concernait pas la copropriété : un remboursement sera effectué par le Syndic

- Facturation du Syndic pour 4h suite à un passage pour une DO et une visite d'immeuble. La visite d'immeuble faisant partie du quota de visite, une remise de 50% sera effectuée par le Syndic

- **Réunion avec le Syndic**

Le Conseil Syndical souhaite avoir une réunion avec le Syndic. Les dates suivantes seront proposées : 6, 7, 13 ou 14 Février.

- **Porte de Parking Passage SFPA**

Un copropriétaire a contacté le Syndic car la porte fait de nouveau le même bruit gênant.

Nous attendons le passage de l'entreprise pour plus d'information pour savoir si le problème n'avait pas été correctement résolu lors de la précédente intervention ou bien s'il y a un problème plus important sur la porte. Une vérification sur la facturation de ce passage sera aussi effectuée car si celui-ci est payant, il sera nécessaire de revoir le contrat de maintenance pour des passages plus réguliers.

- **Pot du Conseil Syndical – Nouvelle année**

La date est fixée au jeudi 31 janvier, une communication sera faite sur le site web de la copro, sur Facebook et dans les ascenseurs.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
01/2019	Groom porte RDC – Escalier	A	Dégradation groom HS
01/2019	Remise en place Panneau Ascenseur	A	Dégradation Panneau
12/2018	Passage BOUVIER pour centrale incendie	A	Sécurité incendie activée pour RDC
12/2018	Passage BOUVIER pour Extracteur	P	Problème sur Extracteur niveau - 2
12/2018	Taillage Massif	A	La moitié seulement taillée

- **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 (2/3/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	20 (10/10/0)	11 (8/3/0)
Sylvania	810 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026672	5 (0/0/5)	1 (0/0/1)
<b>Sylvania</b>	<b>850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3</b>	<b>SYL 0026668</b>	<b>5 (0/0/5)</b>	<b>5 (0/0/5)</b>
Philips	Néons	PHI 632197	25 (0/0/25)	6 (0/0/6)
Sylvania	2400 Lumens 32W	SYL 0027840	10 (5/5/0)	7 (4/3/0)
Siageo	Clips Spot MR16 (50 mm)	K-72121-MR16	8(4/4/0)	6(4/2/0)
Leroy Merlin	Écrous Borgne	Diam 10 mm	4(4/0/0)	3(3/0/0)

**Prochaine réunion du Conseil Syndical :**

- ➔ Date : Jeudi 7 Février 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

**Fin de cette réunion à 20h00.**