**Compte rendu de la réunion 2019-02 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 07/02/2019**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

➤ 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
• Attente validation de l'AG	3
➤ Points divers	3
• Ouverture Parking « Les Cottages 2 »	3
• Remise à niveau nettoyage	3
• Badge perdu	3
• Achats effectués / A venir	3
• Recollement Parement Parking.....	3
• Contrat SFPA.....	4
• Plinthe Hall Bâtiment A	4
• Intervention OTIS	4
• Réunion avec le Syndic	4
• Passage pour Centrale Alarme Technique	4
• Fissures Parking.....	4
• Interventions	4
• État des stocks.....	5

Début de la réunion : 18h50.

➤ Réserves VERRECCHIA

- **Peinture Parking**

D'après les informations de Mme BERANGER, les travaux auront lieu courant avril 2019.

- **Domage Ouvrage**

Suite à la réception des comptes rendus, la compagnie d'assurance ALBINGIA indique dans son communiqué que certains documents techniques et administratifs lui font défauts pour permettre l'appréciation au plus juste du risque déclaré. Conformément aux dispositions des conditions particulières de la police dommage-ouvrage, elle suspend de plein droit les garanties du contrat. Le Syndic relance régulièrement et activement VERRECCHIA afin que les éléments soient fournis à l'assurance le plus vite possible.

- 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

Après réception du compte rendu de l'expert, nous sommes déboutés sur ce point.

- Infiltration d'eau parking place 70

Après réception du compte rendu de l'expert, ce point devra être repris par les entreprises de gros œuvres ayant effectué les travaux (une fois que les documents nécessaires seront reçus par l'assurance).

- 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**

Nous sommes en attente du rapport de l'entreprise BOUVIER concernant les portes coupe-feu pour l'opposer à VERRECCHIA afin que les modifications soient effectuées pour permettre leur bon fonctionnement.

- **Volet Roulant**

VERRECCHIA nous annonce un passage pour février 2019.

- **Ascenseur**

Mme BERANGER nous indique que l'entreprise OTIS « pourrait » intervenir lorsqu'ils interviendront sur le chantier des « Cottages 2 ».

➤ Action par rapport à l'AG 2017

- **Modification RCP**

Les choses avancent très doucement. VERRECCHIA semble avoir reçue une facture de provision de la part du notaire pour commencer à effectuer les modifications.

➤ AG 2018

• **Attente validation de l'AG**

À ce jour, nous n'avons aucune information concernant des démarches de copropriétaires qui souhaiteraient s'opposer à l'AG ou à une décision de l'AG.

➤ Points divers

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

Les travaux sont toujours en cours et nous n'avons actuellement pas de date de fin du chantier malgré nos demandes auprès de VERRECCHIA. Nous avons aussi demandé à ce que la porte de Parking reste fermée pendant les interventions par mesure de sécurité.

Suite aux travaux, Mr PATRY a demandé à ce que le parking soit nettoyé régulièrement afin d'éviter le trop de poussières ainsi qu'une compensation suite à la poussière sur les véhicules. Mme BERANGER s'est renseignée auprès de l'entreprise effectuant les travaux et est en attente d'un retour de leur part.

Le descriptif technique des travaux a été demandé à Mme BERANGER mais pas de retour de l'entreprise, nous sommes donc dans l'attente de réception.

• **Remise à niveau nettoyage**

Mr PATRY relance l'entreprise pour un passage de vérification.

• **Badge perdu**

Mr BUISSON est en attente de retour d'entreprises.

• **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
Butées de porte	Bât A & B

Pour la banderole des règles routières, il a été décidé par les membres présents d'afficher les éléments suivants :

- Panneau « Roulez au pas »
- Panneau « Allumez vos feux »
- Panneau B15 avec écrit en dessous « Priorité à la montée »

Le tout sur un fond gris.

• **Recollement Parement Parking**

L'entreprise a envoyé un devis avec le détail de la pierre de parement qui sera utilisée. Le Conseil Syndical ayant validé le devis, le Syndic a transmis cette validation. Nous sommes donc dans l'attente d'une date de passage.

Arrivée de Mr RAMBINAÏSSING

- **Contrat SFPA**

Après une discussion téléphonique entre Mr POLLEUX et l'entreprise, cette dernière n'a constaté aucune anomalie sur la porte de parking.

Concernant le problème de sangles qui s'est produit à plusieurs reprises, si celui apparaît de nouveau, l'entreprise SFPA demandera le changement du mécanisme auprès de SAPHIR en faisant jouer la garantie – problème connu chez le constructeur.

L'entreprise SFPA a indiqué à Mr POLLEUX que des bips avaient été achetés par le Syndic (10 au total), ce dernier semble en avoir perdu. L'entreprise a aussi indiqué qu'il était possible de les désactiver, Mr POLLEUX se rapprochera de l'entreprise pour avoir plus d'informations.

Concernant le montant du contrat, nous discuterons avec l'entreprise s'il est possible d'augmenter le montant des visites de contrôle tout en baissant le prix des visites ponctuelles. Une autre solution serait, comme le Syndic le propose, de mettre le contrat en concurrence, solution à envisager.

- **Plinthe Hall Bâtiment A**

Un morceau de plinthe s'est décollé dans le hall du bâtiment A. Il sera recollé par le Conseil Syndical.

- **Intervention OTIS**

Une intervention a eu lieu le 31 Janvier pour la vérification des ascenseurs :

- Contrôle annuel du système de parachute
- Vérification semestrielle des câbles de tractions

Aucune anomalie n'a été constatée d'après le compte rendu d'intervention.

Mr RAMBINAÏSSING se charge de faire passer la personne en charge de notre contrat chez OTIS afin d'avoir un retour sur les différents bruits constatés.

- **Réunion avec le Syndic**

La réunion est programmée pour le 14 février 2019 à 10h chez le Syndic.

- **Passage pour Centrale Alarme Technique**

Il a été constaté un défaut de la batterie de la centrale d'alarme technique au niveau du RDC du bâtiment A. L'entreprise BOUVIER a été informée le 3 février et nous sommes en attente de son retour.

- **Fissures Parking**

Il a été constaté plusieurs fissures traversantes au niveau des dalles de béton dans le parking (niveau - 1) suite à l'épisode neigeux et au nettoyage de l'entreprise effectuant l'ouverture du parking. Pour ce faire, le Syndic préconise d'installer des témoins pour suivre leur évolution. Le Conseil Syndical les achètera et les posera. Mr PATRY se charge de l'achat.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
02/2019	Spots Hall HS	A	Changement Spots HS #S8 & #S9
02/2019	Ampoule HS	P	Changement ampoule #A27

- **État des stocks**

Marque	Désignation	Référence	Total (A/B/P)	Restant (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)	9 (6/3/0)
Sylvania	810 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026672	5 (0/0/5)	1 (0/0/1)
Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	5 (0/0/5)	4 (0/0/4)
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 mars 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 19h50.