

**Compte rendu de la réunion 2019-03 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 07/03/2019**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

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
• Actions à effectuer	3
➤ Points divers	3
• Ouverture Parking « Les Cottages 2 »	3
• Contrat BOUVIER.....	3
• Remise à niveau nettoyage	3
• Badge perdu	3
• Achats effectués / A venir	3
• Recollement Parement Parking.....	4
• Contrat SFPA.....	4
• Plinthe Hall Bâtiment A	4
• Intervention OTIS	4
• Réunion avec le Syndic	4
• Centrale Alarme Technique.....	4
• Témoins fissures parking.....	4
• Changement de Président.....	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**

07/03/2019 : Nous n'avons pas d'avantages d'infos par rapport au précédent rapport.

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 effectuée 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 avons reçu le rapport BOUVIER des portes coupe-feu que nous transmettrons à Mme BERANGER afin que les modifications soient effectuées pour permettre leur bon fonctionnement.

- **Volet Roulant**

Plusieurs relances ont été faites, sans retour de VERRECCHIA alors qu'ils nous annonçaient un passage pour février 2019.

- **Ascenseur**

Comme indiqué sur le précédent rapport, Mme BERANGER nous indique que l'entreprise OTIS « pourrait » intervenir lorsqu'ils interviendront sur le chantier des « Cottages 2 », depuis nous n'avons pas reçu de nouvelles informations.

➤ Action par rapport à l'AG 2017

- **Modification RCP**

Pas d'information depuis le dernier rapport.

➤ AG 2018

• **Actions à effectuer**

Le syndic n'ayant pas reçu de requête sur l'AG, nous allons débiter ce mois-ci les réalisations votées en AG qui sont les suivantes :

- Pose d'une caméra au niveau de la porte de parking (Mr PATRY en charge)
- Mise en place des cornières de protection des halls
- Protection des portes de SAS (Mr PATRY commandera les pièces)
- Pose d'un poteau en sortie de parking (Mr BUISSON en charge)

➤ 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.

• **Contrat BOUVIER**

La répartition des portes coupe-feux actuelle n'est pas optimale au niveau des contrats. Nous allons donc faire en sorte que les portes soient réparties suivant les 3 bâtiments (A, B et P). Cette nouvelle allocation des contrats permettra une meilleure répartition des charges avec les Cottages 2.

Nous procéderons de la même manière avec les BAES.

Mr POLLEUX remettra la liste définitive à Mr PARE (entreprise BOUVIER).

• **Remise à niveau nettoyage**

Mr PATRY relance l'entreprise pour un passage de vérification (suivant disponibilités).

• **Badge perdu**

Nous n'avons pas reçu à la livraison les codes/cartes d'administration. L'un des prestataires de Mr BUISSON se renseigne sur la possibilité de repartir de 0 sans avoir l'ensemble des badges physiquement avec lui.

• **Achats effectués / A venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Boîte 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

Les membres présents décident de valider un montant de budget maximum de 80€ pour la banderole d'information et de 150€ pour les butées de porte en sortie d'escalier d'accès aux étages (niveau RDC).

- **Recollement Parement Parking**

L'entreprise est intervenue le 25 février pour le parking et chez Mme PELLAN. La couleur du nouveau parement est légèrement différente.

- **Contrat SFPA**

Suite aux échanges de la dernière séance, l'entreprise ne souhaite pas mettre en place un contrat avec des interventions moins chères pour un montant fixe plus élevé. Le contrat reste donc inchangé.

- **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**

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 a eu lieu le 14 février 2019 à 10h chez le Syndic.

Les points suivants ont été abordés :

- Les Cottages 2 :
 - o Livraison prévue pour courant avril 2019
 - o Le Syndic Citya Val de Marne se présentera pour devenir le gestionnaire de cette copropriété
 - o Concernant les charges parking dues par les Cottages 2 aux Cottages 1, si Citya est élue comme gestionnaire de cette copropriété, le syndic pense à créer un volume «Les Cottages 2 » où les appels de fonds (avec une quote-part de 1/3 des charges du parking) seront envoyés trimestriellement → la somme perçue sera rendue aux propriétaires des Cottages 1. Ce point est encore en cours de réflexion.
- Situation des copropriétaires (impayés, remboursement)
- Factures manquantes
- Contrats BOUVIER à revoir pour une modification des clés de répartition.
- Relance JLS Copro pour date de passage
- Demande de devis pour désactivation Badge vigik
- Réception du devis pour le changement de la batterie de la centrale sécurité incendie
- Relance sur le descriptif des travaux « ouverture parking Cottages 2 »
- Relance sur les documents manquants pour l'assurance

- **Centrale Alarme Technique**

Après réception du devis de la part de l'entreprise BOUVIER, d'un montant de 212€56 TTC, nous avons décidé de changer nous même les batteries (5 pour, 2 abstentions). Mr PATRY a effectué ce changement le 21/03/2019, le coût des batteries est de 19€99 TTC.

- **Témoins fissures parking**

Pas d'avancée sur ce point en février. Nous allons le faire ce mois-ci.

- **Changement de Président**

Mr POLLEUX nous annonce son intention de quitter sa fonction de président au 1^{er} juillet. Il restera membre du Conseil Syndical, en charge de la comptabilité. Les membres présents prennent acte de cette annonce. Les membres du bureau peuvent se présenter pour lui succéder.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
03/2019	Ampoule Hall HS	A	Changement Ampoule HS #G5

- **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)	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)	6 (3/3/0)
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 4 avril 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 20h00.