

**Compte-rendu de la réunion n°23 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 04/10/2018**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

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
• Date et Heure	3
• Comptabilité 2017 - 2018.....	3
• Ordre du jour	3
• Rapport d'activité du CS.....	3
➤ Points divers	4
• Pose poteaux.....	4
• Facture infiltration Eau.....	4
• Remise à niveau Nettoyage.....	4
• Badge Perdu	4
• Passage chez les copropriétaires.....	4
• Liste Achat	4
• Recollement Parement Parking.....	4
• Passage BOUVIER Extracteur.....	4
• Ballet Seuil porte Hall B	4
• Interventions	5
• État des stocks.....	5

Début de la réunion : 19h00.

➤ Réserves VERRECCHIA

- **Peinture Parking**

VERRECCHIA négocie le prix du devis qui leur semble trop élevé. Nous constatons que le constructeur prend son temps sur ce dossier et que sans relance de notre part, la situation n'avance pas.

- **Domage Ouvrage**

- Fissures Balcons

L'expert est passé le 12 septembre sur certains balcons, malheureusement tous les copropriétaires listés n'étaient pas présent lors de son passage. D'après ses dires, les fissures présentes seraient d'ordre esthétique. Nous sommes en attente du compte-rendu de l'expert.

- Infiltration d'eau parking niveau - 2

Un expert a été notifié, nous sommes toujours en attente du passage de l'expert

- Infiltration d'eau parking place 70

Un expert a été notifié, nous sommes toujours en attente du passage de l'expert.

- Fosse Séparation Hydrocarbure

L'expert est passé le 12 septembre, il a constaté le problème. Nous sommes en attente de son compte-rendu.

- **Petites réserves**

L'entreprise JADE DECO PEINTURE est intervenue aujourd'hui. Il reste encore quelques points en suspens. Notamment sur les détecteurs de mouvements du bâtiment A où une entrevue avec le promoteur semble nécessaire afin de régulariser ce problème.

- **Volet Roulant**

L'entreprise ZELLES devait intervenir au mois de septembre, cependant, n'étant pas l'entreprise ayant effectuée les travaux nous ne sommes pas prioritaires. Mme LECLAIRE relancera VERRECCHIA d'ici 15 jours.

- **Ascenseur**

Les caches-lampes cassés sous les panneaux de commande faisant partie des réserves, Mr RAMBINAÏSSING relancera à nouveau Mme BERANGER pour que les réparations soient effectuées.

➤ Action par rapport à l'AG 2017

- **Modification RCP**

Le notaire à planifier l'action au mois de septembre mais nous n'avons pas reçu de retour sur ce point de sa part.

➤ AG 2018

- **Date et Heure**

La prochaine Assemblée Générale des copropriétaires aura lieu le jeudi 29 novembre 2018 à 18h à la Maison des Associations de Rosny-sous-Bois (4 ter rue Saint Denis 93110 Rosny-sous-Bois).

- **Comptabilité 2017 - 2018**

Une réunion est prévue avec le syndic le vendredi 12 octobre 2018 à 10h.

Sur l'année 2017-2018, nous constatons que deux propriétaires ont des défauts de paiement importants.

Les éléments suivants restent à vérifier :

- Les factures
- L'état des dépenses
- Les prélèvements du syndic.

- **Ordre du jour**

Une réunion est prévue avec le syndic le mardi 16 octobre 2018 à 10h.

D'après les informations du Syndic, une question sera posée concernant la pose d'une climatisation par un copropriétaire et une autre pour la pose de stop-park.

Le Conseil Syndical posera les questions suivantes :

- Rappel des règles sur le paiement des charges - Question sans vote
- Règles de bonne conduite dans les espaces communs - Question sans vote
- Harmonisation de stop park - Question avec vote
- Visualisation des images de Vidéo Surveillance (Syndic / Président du Conseil syndical / Vice-Président du Conseil Syndical) - Question avec vote
- Pose d'une caméra au niveau de la porte de parking - Question avec vote
- Encadrement des portes des halls avec des cornières en alu => budget 200 € - Question avec vote
- Protection des portes des sas et locaux poubelles : pose d'une plaque en alu en bas de la porte (20 cm) et au milieu (40 cm) ainsi qu'une butée de porte afin d'éviter que les poignées ne tapent dans le mur, cela représente 12 portes. Un budget reste à définir - Question avec vote
- Pose d'un poteau en partie privative devant la porte de parking - Question avec vote

- **Rapport d'activité du CS**

Comme l'année précédente, le président du Conseil Syndical se charge du compte-rendu.

➤ Points divers

- **Pose poteaux**

Le poteau a été posé par la mairie début septembre. Cependant, une résolution sera posée à l'AG pour la pose d'un second poteau car les petites voitures se garent encore sur l'emplacement.

- **Facture infiltration Eau**

Après vérification, la recherche de fuite a été effectuée par deux plombiers distincts. Il y a donc eu deux facturations. Nous n'avons qu'un seul compte-rendu et attendons le second pour vérification des dates de passage des plombiers. Le souci se porte sur l'imputation de la facture concernant la 2^{ème} recherche de fuite infructueuse.

- **Remise à niveau Nettoyage**

Après contact avec l'entreprise LES DAUPHINETTES, nous attendons un retour sur une date de passage.

- **Badge Perdu**

À ce jour, nous avons deux badges et un bip de parking de perdus. Nous effectuerons des recherches afin de pouvoir les désactiver.

- **Passage chez les copropriétaires**

Un passage a été effectué courant Septembre d'une part pour nous présenter auprès des nouveaux résidents et d'autre part pour effectuer un rappel aux copropriétaires sur l'entretien des jardins privés.

- **Liste Achat**

Les membres du Conseil Syndical sont d'accord pour acheter les éléments suivants :

Éléments	Imputation
Pelle à neige	Générale
Sel de déneigement	Générale
Insecticide	Générale
Balai / Pelle	Générale
Butée de porte 4 ^{ème} étage Bât A (l'ancienne ayant disparue)	Bât A
Ampoule SYL 0027840 (x5)	Bât A
Scellement chimique (réparation du portail du Bât A)	Bât A
Film opaque pour vitre (remplacement des carrés manquant hall A)	Bât A

- **Recollement Parement Parking**

Nous avons reçu un devis de 450 € de la part de JLS COPRO pour les parements du parking. Entre-temps, un autre parement est tombé chez le copropriétaire de l'appartement B001 (N° Plan), nous allons donc demander d'ajouter cette réparation au devis. Nous relancerons aussi l'entreprise JADE DECO PEINTURE afin d'avoir un second devis.

- **Passage BOUVIER Extracteur**

Un intervenant de l'entreprise BOUVIER est passé courant Septembre suite au déclenchement de l'alarme. Actuellement, le système fonctionne correctement, nous n'avons pas d'information sur la cause du déclenchement. Après la vérification du système, l'intervenant nous a ensuite expliqué le fonctionnement des extracteurs du parking.

- **Ballet Seuil porte Hall B**

Suite au mauvais fonctionnement du ballet, qui bloque la fermeture de la porte, une demande de devis sera effectuée à l'entreprise l'ayant monté. Le nom de l'entreprise sera recherché dans les DOE.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
09/2018	Changement Ampoule 2400 lumen	A	Ampoule HS #G2

- **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)	11 (8/3/0)
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)	6 (0/0/6)
Sylvania	2400 Lumens 32W	SYL 0027840	5 (0/5/0)	3 (-1/3/0)
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 25 Octobre 2018 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 20h40.