

**Compte-rendu de la réunion n°25 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 06/12/2018**

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 : Excusé
- Mr POLLEUX : Présent
- Mme VIALLAT : Présente

Ordre du jour :

- Mise en place du fonctionnement du Conseil Syndical..... 2
- Élection Président du Conseil Syndical..... 2
- Élection Vice-Président du Conseil Syndical..... 2
- Réserves VERRECCHIA..... 3
 - Peinture Parking..... 3
 - Dommage Ouvrage..... 3
 - Petites réserves..... 3
 - Volet Roulant..... 3
 - Ascenseur..... 3
- Action par rapport à l'AG 2017..... 3
 - Modification RCP..... 3
- AG 2018..... 4
 - Convocation AG..... 4
 - Servitude Parking Cottages 1 & 2..... 4
 - Autres points..... 4
- Points divers..... 5
 - Remise à niveau nettoyage..... 5
 - Badge perdu..... 5
 - Extracteurs Parking (Demande de passage / Clés / Facturation)..... 5
 - Liste Achat..... 5
- Un sac de sel de déneigement a été donné gracieusement..... 5
 - Recollement Parement Parking..... 5
 - Ballet Seuil porte Hall B..... 5
 - Renouvellement Site web..... 5
 - Changement codes des digicodes..... 5
 - Passage SFPA – Porte de Parking..... 5
 - Documents Comptable..... 6
 - Interventions..... 6
 - État des stocks..... 6

Début de la réunion : 18h45.

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

Du fait de l'expérience des années précédentes, une évolution du fonctionnement du Conseil Syndical est nécessaire, notamment sur les points suivants :

- Évènements ponctuels : ils sont traités par le Président et le Vice-Président du Conseil Syndical. Si les membres du Conseil Syndical sont au courant de problèmes sur la copropriété, ils les remontent aux Président et Vice-Président qui le traiteront le plus rapidement possible avec le Syndic. D'une part, pour que le Président et le Vice-Président soient toujours informés de ce qu'il se passe dans la copropriété et pour éviter de multiples canaux de communication entre le Conseil Syndical et le Syndic
- Activité numérique (Site Web / Groupe Facebook) : 2 personnes sont nécessaires pour mettre en ligne les documents (Compte rendu des réunions du CS, de l'AG, etc) et informer les copropriétaires via des posts sur le groupe Facebook et le site web sur les évènements concernant la copropriété
- Réserves : un dispatch de la gestion des réserves est nécessaire afin d'éviter une charge trop lourde pour une seule personne
- Comptabilité : 2 personnes en charges sont nécessaires pour la vérification des impayés, des factures et du grand livre
- Contrats : 2 personnes en charges de la gestion des contrats (renouvellement / études de marché) sont nécessaires
- Résolution AG : un dispatch sera effectué suivant les compétences de chacun

Une mise à jour du règlement du CS sera effectuée dans le courant de l'année.

Après discussion, la mise en place du fonctionnement du Conseil Syndical est la suivante :

- Activité Numérique : Mr BUISSON et Mr PATRY prennent en charge ce point, Mr PATRY étant désigné par défaut car il est l'administrateur du site web
- Réserves : Mr POLLEUX prend en charge les points « DOs », « Peinture parking » et « Petites réserves », Mr RAMBINAÏSSING prend en charge le point « Ascenseur », reste le point Volets-roulant à discuter avec Mme LECLAIRE.
- Comptabilité : Mr POLLEUX continue sur ce point, une autre personne sera nécessaire
- Contrats : Mr BAUDIC prend en charge ce point, une autre personne sera nécessaire
- Résolution AG : en attente de validation de l'AG

La complétion sera effectuée lors de la prochaine réunion du Conseil Syndical.

Bien évidemment, aucune décision n'est prise sans une concertation du Conseil Syndical.

➤ **Élection Président du Conseil Syndical**

Mr POLLEUX se représente et est élu à l'unanimité des présents.

➤ **Élection Vice-Président du Conseil Syndical**

Mr PATRY souhaitait se représenter, mais n'étant pas présent, ce point est reporté à la prochaine réunion du CS.

➤ Réserves VERRECCHIA

Une visite de levée des réserves sera à prévoir courant Janvier-Février afin de faire un point avec Mme BERANGER sur les réserves restantes.

• **Peinture Parking**

Nous n'avons pas eu de nouvelles informations sur ce point.

• **Domage Ouvrage**

➤ 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**

Les butées dans le hall du bâtiment B ont été posées, cependant les vis/chevilles utilisées ne sont pas adéquates en comparaison de celles présentes dans le hall du bâtiment A.

• **Volet Roulant**

Lors de l'AG, le syndic nous a signalé que le passage de l'entreprise était une question de planning, comme nous l'indiquons depuis quelques mois.

• **Ascenseur**

Mr RAMBINAÏSSING n'ayant pas eu de retour, il relancera de nouveau Mme BERANGER pour cette réserve et essaiera de contacter directement OTIS.

➤ Action par rapport à l'AG 2017

• **Modification RCP**

Malgré la relance du Syndic, aucun retour de la part du notaire. Comme indiqué en AG, le Syndic pense à changer de notaire pour la réalisation du document. Mrs BAUDIC et RAMBINAÏSSING relancerons le Syndic.

➤ AG 2018

- **Convocation AG**

Il y a 9 copropriétaires qui n'ont pas reçus leur convocation. ALVES / CAULLET / PELLAN / DUPUIS / GOUTH / MOUADDEN / UZAN / VALENCE-MAZILLE / VALTON MARROT

3 d'entre eux ne l'ont pas reçu du fait d'une mauvaise adresse, une vérification des adresses sera effectuée. Les autres copropriétaires semblent avoir reçu un avis de passage mais n'ont pas été chercher les convocations, un passage auprès des copropriétaires sera effectué pour être sûr de la bonne réception du courrier.

- **Servitude Parking Cottages 1 & 2**

Lors de l'AG, le Syndic a indiqué une coquille concernant la servitude entre le parking des Cottages 1 et 2 et le paiement des charges. Il a été dit qu'il n'y avait aucune information concernant le paiement des charges sur cette servitude. C'est **FAUX**. Dans le règlement de copropriété des Cottages 1 ET des Cottages 2, il est bien indiqué le ratio concernant la répartition des charges du parking.

En annexe du compte rendu, les parties des RCP où c'est indiqué.

De fait, les contrats BOUVIER concernant les Porte Coupe-feu et les BAES devront être revus pour permettre une meilleure répartition pour le paiement des charges du parking.

- **Autres points**

Durant l'AG, il a été question d'un changement de date concernant l'exercice comptable.

Actuellement, la date de l'exercice comptable de la copropriété est du 01/07 au 30/06 de l'année suivante. Il a été question de passer du 01/01 au 31/12 (année civile), cependant, après discussion, le Conseil Syndical ne souhaite pas changer les dates car la plupart des contrats sont établis du 01/07 au 30/06 de l'année suivante. Un seul contrat n'est pas encore conforme (Contrat SEMI), il sera effectué une mise à niveau de celui-ci.

De plus, la plupart des AGs des autres résidences ont un exercice comptable du 01/01 au 31/12 et donc des AGs courant 1^{er} semestre de l'année suivante impliquant une charge plus élevée pour le Syndic durant cette période.

Pour rappel, avant toutes exécutions des décisions prises lors de l'AG, il est nécessaire d'attendre 2 mois après la réception du Compte-rendu dans le cas où un copropriétaire souhaiterait porter réclamation sur une décision prise.

Le Compte-rendu d'AG sera mis à disposition sur le site web de la copropriété et disponible dans les tableaux d'affichage.

➤ Points divers

- **Remise à niveau nettoyage**

Une visite avec la directrice de l'entreprise, Mrs PATRY et POLLEUX a eu lieu le 28 novembre. Durant cette visite, la directrice nous a signalé différents points que son équipe doit améliorer et nous a indiqué qu'il restait encore quelques points sur la remise à niveau notamment sur la cristallisation des halls d'entrée et sur le nettoyage des paliers. Un passage est à prévoir pour courant Janvier.

Mr BUISSON signale que la rallonge utilisée par le personnel est trop petite. Cela sera remonté à l'entreprise.

- **Badge perdu**

Un autre badge a été perdu (copropriétaire A103), nous attendons le numéro du badge afin de pouvoir le désactiver.

Mr BUISSON se charge du point concernant la désactivation des badges perdus.

- **Extracteurs Parking (Demande de passage / Facturation)**

Le 18/09/2018, la société BOUVIER était intervenue suite à une demande d'intervention concernant un problème avec l'extracteur situé au niveau -2 du parking. Le technicien est venu et à seulement réarmer le fusible. Ce passage nous a été facturé 240,26€ TTC. Depuis, le problème persiste. Mr PATRY a donc demandé l'intervention pour une réelle recherche de panne afin de résoudre le problème sans aucune facturation. Nous sommes dans l'attente du passage de la société.

- **Liste Achat**

Les éléments suivants restent à acheter :

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

Un sac de sel de déneigement a été donné gracieusement.

- **Recollement Parement Parking**

Le Conseil Syndical relancera encore une fois l'entreprise JADE DECO PEINTURE afin d'avoir un second devis. Si aucun devis ne nous parvient, nous ferons appel à d'autres sociétés.

- **Ballet Seuil porte Hall B**

Il n'y a pas d'information dans les DOE.

Nous essaierons de tailler davantage le ballet. Si toutefois le problème persiste, il sera enlevé et un nouveau sera mis en place.

- **Renouvellement Site web**

L'hébergement du site web a été renouvelé pour un montant de 44€27 TTC.

- **Changement codes des digicodes**

Le changement de code des digicodes est reporté au mois de juin de l'année prochaine.

- **Passage SFPA – Porte de Parking**

Le 12/11/2018, une demande d'intervention a été faite par un copropriétaire concernant un problème sonore sur la porte de parking. L'entreprise SFPA est intervenue le 13/11 et a effectué un réglage du contrepoids qui était légèrement décalé.

- **Documents Comptable**

Mr POLLEUX a reçu les documents comptables de la résidence le 30/11/2018, un point sera effectué lors de la prochaine réunion du Conseil Syndical sur les impayés et les factures. Un point sera aussi effectué sur les montants des contrats (BOUVIER / SEMI / SFPA) notamment afin de pouvoir démarrer la phase de négociation.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
11/2018	Changement Ampoules	P	Ampoules HS Globes #21 & #24

- **État des stock**

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)
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)

*l'intervention concernait le bâtiment A et non le B.

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : Jeudi 10 Janvier 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 20h00.

Assiette de la servitude :

L'assiette de cette servitude est constituée pour partie des parcelles cadastrées section BL numéros 203, 205 et 207 au profit des parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, sur la rampe prenant accès par la Rue Missak Manouchian et se prolongeant jusqu'au deuxième sous-sol du bâtiment P, et sur les voies de circulations situées au premier et deuxième sous-sol dudit bâtiment permettant l'accès aux premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéro 91, 101p, 200 et 210.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sur la rampe et les voies d'accès d'assiette, en tous temps et heures et avec tous véhicules automobiles ou "deux roues". Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Cette servitude est destinée à permettre l'accès des véhicules au niveau de stationnement situé en premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 101p, 91, 200, et 210, et leur sortie.

Le passage devra toujours être libre à toute heure du jour et de la nuit, aucune marchandise ni aucun matériel ne devront y être entreposés même à titre précaire, et aucun véhicule ne devra y stationner.

Cette servitude prendra effet au jour de l'achèvement du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 101p, 91, 200 et 210.

Dès lors que le parc de stationnement sera utilisable par la construction à réaliser sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, la répartition des charges d'entretien, de ravalement et de reconstruction de l'aire de manœuvre, de la rampe, et des éléments accessoires, porte d'accès et sa motorisation sécurisée, éclairage, etc... sans que cette liste soit limitative, s'effectuera de la manière suivante :

. $74/(74 + X)$ places de stationnement) à la charge de la présente copropriété, x étant le nombre de stationnement accessibles par la rampe prenant naissance dans la Rue Missak Manouchian pour la copropriété établie sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210,

. $X/(74+X)$ à la charge de de la copropriété qui sera construite sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, X étant le nombre de stationnement figurant à l'état descriptif de division à établir sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210.

« Servitude de passage »

« Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES COTTAGES DE ROSNY 32-34 RUE LAVOISIER 93110 ROSNY SOUS BOIS propriétaire du fonds servant, constitue au profit des parcelles cadastrées section BL numéros 91, 200, 210 et 220, fonds dominant, une servitude de passage pour engins motorisés ou deux roues sur la rampe et l'aire de manœuvre figuré sur le plan d'ensemble sous teinte jaune rayé rouge établi par le Cabinet MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, demeuré annexé aux présentes après mention.

« Assiette de la servitude :

« L'assiette de cette servitude est constituée pour partie des parcelles cadastrées section BL numéros 203, 205 et 207, fonds servant, au profit des parcelles cadastrées section BL numéros 91, 200, 210 et 220, fonds dominant, sur la rampe prenant accès par la Rue Missak Manouchian et se prolongeant jusqu'au deuxième sous-sol du bâtiment P, et sur les voies de circulations situées au premier et deuxième sous-sol dudit bâtiment permettant l'accès aux premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéro 91, 200, 210 et 220.

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sur la rampe et les voies d'accès d'assiette, en tout temps et heures et avec tous véhicules automobiles ou "deux roues".

« Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Cette servitude est destinée à permettre l'accès des véhicules au niveau de stationnement situé en premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 200, 210 et 220, et leur sortie.

« Le passage devra toujours être libre à toute heure du jour et de la nuit, aucune marchandise ni aucun matériel ne devront y être entreposés même à titre précaire, et aucun véhicule ne devra y stationner.

« Cette servitude prendra effet au jour de l'achèvement du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91,200, 210 et 220.

« Dès lors que le parc de stationnement sera utilisable par la construction à réaliser sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 200, 210 et 220, la répartition des charges d'entretien, de ravalement et de reconstruction de l'aire de manœuvre, de la rampe, et des éléments accessoires, porte d'accès et sa motorisation sécurisée, éclairage, etc... sans que cette liste soit limitative, s'effectuera de la manière suivante :

« La copropriété cadastrée section BL numéros 203, 205 et 207 comprend 74 places de stationnement (fonds servant).

« La copropriété cadastrée section BL numéros 91, 191, 193, 195, 197, 199, 200, 204, 206, 208, 209, 210 et 220, utilisant la servitude de passage comprenant 37 places de stationnement (fonds dominant).

« Le fonds servant supportera les charges ci-dessus définies à hauteur de 74/111èmes.

« Le fonds dominant supportera les charges ci-dessus définies à hauteur de 37/111èmes. »