

**Compte rendu de la réunion 2019-05 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 09/05/2019**

**Lieu :**

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

**État des présences :**

- Mr BAUDIC : Absent
- 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
• Caméra porte de parking.....	3
• Poteau Extérieur.....	3
• Cornières protection halls .....	3
• Protection porte de SAS .....	3
• Contre-Expertise pour les balcons .....	3
➤ Points divers .....	3
• Contrat BOUVIER.....	3
• Charges Parking Cottages 2 .....	3
• Visite Immeuble.....	3
• Badge perdu .....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• Plinthe Hall Bâtiment A .....	4
• Intervention OTIS .....	4
• Témoins fissures parking.....	4
• Porte de parking / SFPA.....	4
• Vol Vélo Parking .....	4
• Porte Hall Bâtiment A.....	5
• Vol Voiture.....	5
• Interventions .....	5
• État des stocks.....	5

## Début de la réunion : 18h55.

### ➤ Réserves VERRECCHIA

- **Peinture Parking**

Pas de nouvelles informations depuis la dernière réunion. Nous relancerons Mme BERANGER.

- **Domage Ouvrage**

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

04/04/2019 : Nous avons relancé à la fois VERRECCHIA et le Syndic pour que les choses avancent.

09/05/2019 : Les documents manquants ont été envoyés par VERRECCHIA à l'Assurance le 26 avril 2019. Mr POLLEUX se rapprochera de Mr CLAPIES pour la bonne réception des documents de la part de l'Assurance ainsi que pour le suivi des DOs.

- Fissures Balcons

Suite aux discussions lors de l'AG, il sera demandé une contre-expertise 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**

Pas de nouvelles informations depuis la dernière réunion. Nous relancerons Mme BERANGER.

- **Volet Roulant**

Pas de nouvelles informations depuis la dernière réunion. Nous relancerons Mme BERANGER.

- **Ascenseur**

Suite aux derniers échanges avec VERRECCHIA, à savoir si oui ou non ce point fait partie des réserves (Barrettes Lumineuses cassées / Bruits métalliques lors de la montée et descente / Affichage incorrect étage), il sera vu directement avec la société OTIS. Un passage est prévu le 17/05/2019, si les changements sont payants, un devis sera demandé.

Arrivée de Mme VIALLAT à 18h58.

### ➤ Action par rapport à l'AG 2017

- **Modification RCP**

Pas d'information depuis le dernier rapport. Nous relancerons le Syndic.

## ➤ AG 2018

- **Caméra porte de parking**

Suite aux vols, nous constatons le bon fonctionnement des caméras.

- **Poteau Extérieur**

Suite aux travaux de France Télécom du mois d'avril, le poteau a été déplacé par les ouvriers. Le nouvel emplacement ne permet plus aux voitures de se garer entre le poteau et le mur. Nous conservons donc le poteau pour une éventuelle pose ultérieure.

- **Cornières protection halls**

Les travaux seront réalisés le 12 mai par Mr PATRY. Le budget final est de 182€21 TTC (rappel : le budget voté en AG était de 200€). Nous allons encadrer uniquement les portes internes des halls (portes situées au niveau de l'interphone).

- **Protection porte de SAS**

Les devis sont en cours, les travaux seront réalisés courant Juin.

- **Contre-Expertise pour les balcons**

Suite à l'AG, une contre-expertise sera demandée concernant les fissures balcons.

Suite à l'envoi des documents manquants à l'assurance, une fois ce point débloqué, nous demanderons une contre-expertise.

## ➤ Points divers

- **Contrat BOUVIER**

Mr POLLEUX, malgré les relances, est en attente d'un retour de la société BOUVIER.

- **Charges Parking Cottages 2**

Pour rappel, les charges du parking sont réparties de la manière suivante :

- 74 / (74 + 37) à la charge des copropriétaires des Cottages 1

- 37 / (74 + 37) à la charge des copropriétaires des Cottages 2

74 étant le nombre de places du parking des Cottages 1, 37 étant le nombre de places du parking des Cottages 2 accessible grâce à la servitude.

Pour l'exercice 2018-2019 : Les Cottages 2 paieront la quote-part réelle des charges parking au prorata-temporis (à partir de la date de livraison (11 avril 2019) jusqu'au 30 juin 2019) via une écriture comptable sur les comptes arrêtés au 30 juin 2019 (cette quote-part sera déduite des charges du parking).

Pour les exercices suivants : un volume « Parking Les Cottages 2 » sera constitué au prorata du nombre de places que le nouveau Syndicat possède (37/111), ce qui viendra réduire les appels de fonds trimestriels des copropriétaires des places de parking des Cottages 1. Le syndicat des Cottages 2 aura donc ses appels provisionnels trimestriels et un arrêté de charges annuel.

Pour information, Citya a été élu Syndic de la copropriété des Cottages 2.

- **Visite Immeuble**

Après discussions entre les membres du Conseil Syndical, la date du 17 mai a été validée. Nous proposerons cette date au Syndic. Durant cette visite, nous passerons chez un copropriétaire du bâtiment A, s'il est disponible, pour un problème de menuiserie extérieure.

- **Badge perdu**

Un nouveau vigik a été perdu courant Avril, nous sommes en attente du numéro de la part du propriétaire.

Nous n'avons pas de retour de Mme BERANGER suite à nos demandes sur les codes/cartes d'administration.

Pas de nouvelles de la part des entreprises sur ce point de la part de Mr BUISSON.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Film opaque pour vitre (remplacement des carrés manquant hall A)	Bât A
Ampoule Sylvania SYL 0027840	Bât A
Boîte de 25 Tubes Néons 58W	Bât P
Fôrets (remplacement de ceux de Mr PATRY)	Bât A et B
Bloc luminaires	Bât P

Nous avons constaté que plusieurs blocs de néons dans le parking étaient HS.

Pour le remplacement de ces blocs HS, nous avons les choix suivants :

	Bloc étanche 1x58w	Bloc LED 1m50 4000K
<b>Prix (HT)</b>	25€	41€90
<b>Coût Supplémentaire</b>	Néon - 2€ HT	Aucun
<b>Consommation énergétique</b>	--	++
<b>Maintenance</b>	-- (Changement fréquent)	++ (durée de vie des LED plus importante)

Les membres présents décident que les 5 blocs HS seront remplacés par une version LED.

- **Plinthe Hall Bâtiment A**

Mr POLLEUX a effectué les travaux courant avril. Pour rappel, la colle et le joint ont été récupérés gratuitement par Mr PATRY.

- **Intervention OTIS**

Un passage de la société OTIS est prévu le 17 mai pour faire un point sur les ascenseurs (Barrettes lumineuses cassées / Bruits métalliques lors de la montée et descente / Affichage incorrect étage).

- **Témoins fissures parking**

Cette dépense sera décalée au mois de juillet.

- **Porte de parking / SFPA**

Plusieurs interventions ont eu lieu courant mars / avril car la porte a eu divers pannes suite au changement du système de sangles.

- **Vol Vélo Parking**

Le 6 avril, vers 6h du matin, un vélo a été volé dans le local vélo. Le voleur a forcé la porte du hall du bâtiment A, croché la porte des escaliers menant au sous-sol, explorer le parking puis est ressorti une dizaine de minutes plus tard avec un vélo et la selle d'un autre vélo par le hall du bâtiment B.

Suite à un dépôt de plainte, la police nationale a réquisitionné les images vidéo, que Mr PATRY a fournies.

Suite à ce vol, nous nous sommes renseignés pour sécuriser l'accès au parking à partir des halls (afin d'éviter le crochetage des serrures) et nous avons trouvé des gâches à verrouillage automatique (tarif entre 130 € et 250 € HT).

Le devis précis sera fourni au membre du Conseil Syndical par Mr PATRY.

- **Porte Hall Bâtiment A**

En partie basse, une légère portion de la porte du Hall A est fissurée, ce qui, nous pensons, peut-être la cause du problème de la fermeture de la porte. Nous avons obtenu le contact de l'entreprise CECPI qui a posé les portes. Mr PATRY a fait plusieurs essais sans succès. Nous rappellerons l'entreprise la semaine prochaine.

- **Vol Voiture**

Le 29 avril entre 2h50 et 4h, trois individus se sont introduits dans le parking en forçant la porte de parking. Ils ont dégradé 2 véhicules et volé un troisième. Nous avons fait un signalement au commissariat la veille car la même équipe avait visité le parking la nuit précédant le vol. Les individus ont été arrêtés et les images de vidéo surveillance fournis sous réquisition.

Suite au vol de voiture, nous avons demandé à l'entreprise SFPA s'il était possible de sécuriser la porte de parking. Une option de verrouillage existe dont le devis serait aux alentours de 1519 € TTC. Le Conseil Syndical demandera un devis détaillé et proposera cette solution à la prochaine AG des copropriétaires.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
04/2019	Ampoule RDC HS	A	Changement Ampoule HS #G1
04/2019	Ampoule SAS -2 HS	P	Changement Ampoule SAS HS #A25
05/2019	Ampoule RDC HS	A	Changement Ampoule HS #G3
05/2019	Néons HS	P	Changement Néons HS #7 / #53

- **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)	8 (5/3/0)
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>3 (0/0/3)</b>
<b>Philips</b>	<b>Néons</b>	<b>PHI 632197</b>	<b>25 (0/0/25)</b>	<b>2 (0/0/2)</b>
<b>Sylvania</b>	<b>2400 Lumens 32W</b>	<b>SYL 0027840</b>	<b>10 (5/5/0)</b>	<b>4 (1/3/0)</b>
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 6 juin 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

**Fin de cette réunion à 20h00.**