

**Compte rendu de la réunion 2019-06 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 12/06/2019**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

- Mr BAUDIC : Présent
- Mr BUISSON : Absent
- Mme LECLAIRE : Excusée
- Mr RAMBINAÏSSING : Absent
- 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.....	3
• Modification RCP.....	3
➤ AG 2018.....	3
• Cornières protection halls.....	3
• Protection porte de SAS.....	3
• Contre-Expertise pour les balcons.....	3
➤ Points divers.....	3
• Visite Immeuble.....	3
• Contrats BOUVIER + passage Bât B.....	3
• Renouvellement Contrat ARC.....	3
• Les DAUPHINETTES (Bips / Autocollants).....	4
• Badge perdu.....	4
• Achats effectués / À venir.....	4
• Intervention OTIS.....	4
• Témoins fissures parking.....	4
• Sécurisation Accès parking - hall.....	4
• Porte de Parking / SFPA (Antenne + Devis Sécurisation).....	4
• Antenne TV.....	5
• SEMI – Problème ventilation.....	5
• Espace Vert.....	5
• Porte Hall Bâtiment A.....	5
• Interventions.....	5
• État des stocks.....	5

Début de la réunion : 18h50.

➤ Réserves VERRECCHIA

• **Peinture Parking**

Nous avons rencontré l'entreprise le 29 mai. L'intervention aura lieu la semaine 32 (du 5 au 10 août). Pendant cette semaine d'intervention, le parking sera complètement fermé à la circulation. Nous envisageons de bloquer la circulation des véhicules, c'est pourquoi nous allons faire un devis pour la location de barrières afin de bloquer l'accès aux rampes et aux parkings des Cottages 2 (niveau -1 et -2).

Lors de cette semaine, il risque d'y avoir des odeurs assez fortes de peinture. Des communications seront faites afin de prévenir les copropriétaires et nous contacterons le conseil syndical des Cottages 2 pour les avertir de cette intervention.

Arrivée de Mr RAMBINAÏSSING à 18h56.

• **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.

12/06/2019 : Nous n'avons pas reçu de nouvelles depuis l'envoi des documents le mois dernier. Nous attendons un retour du syndic sur ce point.

➤ 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 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**

Après avoir fait un point avec Mme BERANGER, nous attendons l'appel de Mr RIBEIRO pour les dernières petites réserves. Mme BERANGER a pu obtenir les clés GAZ qui sont disponibles chez VERRECCHIA, Mr POLLEUX ira les récupérer.

• **Volet Roulant**

Mme BERANGER n'a toujours pas de retour de l'entreprise OKNA SERVICE pour une date de passage.

• **Ascenseur**

VERRECCHIA prendra en charge le changement des caches lumineux cassés (car inscrit dans la liste des réserves de la copropriété). Mme BERANGER est en attente d'un retour d'OTIS malgré plusieurs relances.

➤ Action par rapport à l'AG 2017

- **Modification RCP**

Après plusieurs relances de Mr POLLEUX, Mme MASSE nous a répondu pour finalement nous indiqué ne pas pouvoir prendre en charge notre dossier car il y a actuellement trop de dossiers à traiter. Elle le transmet à un autre clerc de son étude sans toutefois nous donner plus d'information.

➤ AG 2018

- **Cornières protection halls**

Les travaux ont été réalisés le 12 mai par Mr PATRY.

- **Protection porte de SAS**

Les devis sont en cours, les travaux sont toujours prévus en juin. Nous irons chercher le matériel le weekend du 22-23 juin. Les travaux seront réalisés les weekends suivants.

- **Contre-Expertise pour les balcons**

Après retour du syndic sur les documents manquants pour l'assurance, nous demanderons une contre-expertise.

➤ Points divers

- **Visite Immeuble**

La visite d'immeuble a eu lieu le 17 mai.

Mr BAUDIC a relevé plusieurs problèmes sur le compte rendu du syndic, notamment les points suivants (relevés pendant la visite mais non présent sur le compte rendu) :

- Sur le toit du bâtiment B, il manque plusieurs colliers de serrage d'un tuyau VMC. Le tuyau est trop gros pour les colliers
- Plusieurs grilles VMC sont découpées mais restent fermées (nous ne savons pas si cela est normal ou non).
- Au bâtiment B, une alimentation du système VIGIK (centrale interphone) semble avoir chauffée
- Demander le nettoyage des faux plafonds dans les halls d'entrée
- Des brises vues sont non conformes
- Des tâches rouges apparaissent sur la façade

Durant la visite, un passage a été fait chez Mme BELGUERMA suite à son problème d'étanchéité sur un contour de fenêtre, le syndic lui à conseiller de faire un joint silicone. Nous allons nous renseigner pour savoir si la copropriétaire doit entreprendre des démarches personnelles ou si ce point relève de la copropriété.

- **Contrats BOUVIER + passage Bât B**

Mr POLLEUX a relancé mi-mai l'entreprise Bouvier et attend son retour au sujet des contrats.

Après la visite d'immeuble, l'entreprise est bien passée pour lever l'alarme du bâtiment B. Nous n'avons pas encore reçu le compte rendu du passage.

- **Renouvellement Contrat ARC**

L'ensemble des membres présents vote pour le renouvellement de l'abonnement à l'ARC, soit 359€ TTC / an.

- **Les DAUPHINETTES (Bips / Autocollants)**

Nous avons relancé plusieurs fois l'entreprise au sujet d'un bip de parking qui semblait être perdu. Nous avons eu la confirmation de la perte. Un nouveau bip a été fourni au frais de l'entreprise.

Nous avons demandé à l'entreprise de pouvoir identifier nos poubelles en apposant un autocollant avec leur logo pour éviter les mélanges avec celles des Cottages 2. Nous attendons la mise en œuvre de cette demande.

- **Badge perdu**

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

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

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Film opaque pour vitre (remplacement des carrés manquant hall A)	Bât A

Les éléments suivant ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
10 Ampoules OSR 348568	70€56	Bât A / B
Boite de 25 Tubes Néons 58W SYL 0001530	55€50	Bât P
Fôrets (remplacement de ceux de Mr PATRY)	15€	Bât A et B
7 Blocs luminaires	351€96	Bât P

- Après la réunion du 9 mai, 2 nouveaux blocs néons ont grillé, nous avons donc acheté 7 blocs au lieu de 5 initialement prévu.

- les ampoules OSR 348568 seront dispatchées entre les bâtiments A et B

- **Intervention OTIS**

Un passage de la société OTIS a été effectué le 17 mai afin de faire un point sur les 2 ascenseurs. Les bruits anormaux ont été relevés. Nous attendons le retour de l'intervenant Mr ZARKA et nous le relancerons le plus rapidement possible.

- **Témoins fissures parking**

L'achat des témoins fissures parking sera effectué courant juillet. L'ensemble des membres présent vote pour cet achat d'environ 150€ TTC, Mr PATRY réalisera tout de même un devis pour la prochaine réunion.

- **Sécurisation Accès parking - hall**

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 pour la prochaine séance.

- **Porte de Parking / SFPA (Antenne + Devis Sécurisation)**

Un souci avec l'antenne pour l'ouverture de la porte de parking avait été constaté. L'entreprise SFPA est intervenue rapidement et a fait le nécessaire.

Suite aux vols de voitures dans le parking, nous avons demandé un devis pour sécuriser d'avantage la porte. Après réception, le devis comprend la fourniture et la pose d'un kit complet de verrouillage anti-vandalisation dont le montant est de 1529€ TTC. L'ensemble des membres présent vote pour l'installation et pour la répartition de cette dépense sur l'exercice 2019/2020.

- **Antenne TV**

L'antenne a été tournée et orientée vers Paris (tour Eiffel) le 1^{er} juin par Mr PATRY, elle ne pointait vers aucune antenne.

- **SEMI – Problème ventilation**

L'entreprise SEMI est intervenue le 24 mai suite à une VMC bruyante. Il s'agissait d'un problème de courroie.

- **Espace Vert**

Suite à la visite d'immeuble, une demande avait été faite pour nettoyer l'angle du mur au niveau de l'entrée du bâtiment A. L'entreprise LELIEVRE est passée le 5 mai et nous enverra un devis.

Nous avons aussi demandé un devis pour embellir/améliorer le massif situé à l'entrée du bâtiment A. Si la proposition est intéressante, nous proposerons ce devis à l'AG.

- **Porte Hall Bâtiment A**

Pour rappel, 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 le plus rapidement possible afin d'obtenir un devis.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
-	-	-	-

- **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)
Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	5 (0/0/5)	3 (0/0/3)
Philips	Néons	PHI 632197	25 (0/0/25)	2 (0/0/2)
Osram	Néons Fluo 58W	SYL 0001530	25 (0/0/25)	25 (0/0/25)
Sylvania	2400 Lumens 32W	SYL 0027840	10 (5/5/0)	4 (1/3/0)
Osram	2400 Lumens 32W Dulux	OSR 348568	10 (5/5/0)	10 (5/5/0)
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 juillet 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 20h15.