

**Compte rendu de la réunion 2019-07 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 04/07/2019**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

État des présences :

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

Ordre du jour :

| | |
|--|---|
| ➤ Réserves VERRECCHIA | 2 |
| • Peinture Parking | 2 |
| • Dommage Ouvrage..... | 2 |
| • Petites réserves | 3 |
| • Volet Roulant..... | 3 |
| • Ascenseur | 3 |
| ➤ Action par rapport à l'AG 2017..... | 3 |
| • Modification RCP..... | 3 |
| ➤ AG 2018 | 3 |
| • Protection porte de SAS | 3 |
| • Contre-Expertise pour les balcons | 3 |
| ➤ Points divers | 3 |
| • Visite Immeuble..... | 3 |
| • Contrats BOUVIER + passage Bât B | 4 |
| • Les DAUPHINETTES (Bips / Autocollants) | 4 |
| • Badge perdu | 4 |
| • Achats effectués / À venir | 4 |
| • Intervention OTIS | 4 |
| • Témoins fissures parking..... | 4 |
| • Porte de Parking / SFPA..... | 4 |
| • Espace Vert..... | 4 |
| • GAZPAR..... | 4 |
| • Vol de Colis | 5 |
| • Compteur Vidéo Surveillance | 5 |
| • Détecteur de présence HS..... | 5 |
| • Sécurisation Accès parking - hall | 5 |
| • Porte Hall Bâtiment A..... | 5 |
| • Interventions | 5 |
| • État des stocks..... | 6 |

Début de la réunion : 18h50.

➤ **Réserves VERRECCHIA**

• **Peinture Parking**

Pour la sécurisation du chantier, 2 devis ont été réalisés :

| Devis 1 | KILOUTOU |
|----------------------------|-------------|
| Location Barrières 6 jours | 100€ |
| Livraison | 150€ |
| Enlèvement | 150€ |
| Total | 400€ |

| Devis 2 | KILOUTOU |
|----------------------------|-------------|
| Location Barrières 6 jours | 100€ |
| | SIXT |
| Livraison | 55€ |
| Enlèvement | 121€ |
| Essence | 20€ |
| Total | 296€ |

La livraison aura lieu le lundi 5 août au matin et le retour le samedi 10 août au matin afin d'éviter une réouverture du parking trop tôt le vendredi après-midi.

Les membres présents votent un budget maximum de 400€ pour cette action.

Le syndic a envoyé un courrier à la mairie pour signaler la présence des containers poubelles sur le trottoir tout au long de cette période.

Arrivée de Mr BUISSON à 19h00.

• **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.

04/07/2019 : Le syndic a envoyé un courrier à l'assurance lui demandant de statuer sur les différents sinistres (DO) suite à l'envoi de tous les documents par VERRECCHIA.

Dans ce courrier, les éléments suivants ont été demandés :

➤ **Fissures Balcons** : demande de contre-expertise

- Infiltration d'eau parking niveau -2 : demande de contre-expertise
- Infiltration d'eau parking place 70 : demande d'engager les mesures pour obtenir le devis de réparation et indemnités en conséquence pour que le syndicat puisse engager les travaux en conséquences.
- Fosse Séparation Hydrocarbure : demande d'engager les mesures pour obtenir le devis de réparation et indemnités en conséquence pour que le syndicat puisse engager les travaux en conséquences.

- **Petites réserves**

Mr POLLEUX a rencontré Mr RIBEIRO pour les dernières petites réserves (Portes Coupe-feu).

La liste des portes non fonctionnelles est la suivante :

- Bâtiment A – Accès étage RDC
- Bâtiment A – 4^{ème} étage
- Bâtiment A – Accès parking
- Bâtiment B – Porte droite accès parking -2
- Bâtiment B – Porte sortie 2 roues parking -2
- Bâtiment B – Porte droite accès parking -1
- Bâtiment B – Local poussette RDC
- Bâtiment B – Accès étage RDC

Mr POLLEUX a récupéré les clés GAZ chez VERRECCHIA.

Concernant les détecteurs de présence du Bâtiment A en sortie d'ascenseur qui sont situés trop loin par rapport au logement au fond du couloir, VERRECCHIA fait le forcing auprès de l'entreprise MEUSNIER mais n'a reçu aucun retour sur ce sujet.

- **Volet Roulant**

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

- **Ascenseur**

Suite au passage d'OTIS le 14 juin 2019, Mme BERANGER a refusé la réparation effectuée (car non conforme) et attend un retour de la part d'OTIS.

- **Action par rapport à l'AG 2017**

- **Modification RCP**

Mme MASSE, malgré les relances, ne nous a pas envoyé le nom de la personne en charge du dossier chez le notaire.

- **AG 2018**

- **Protection porte de SAS**

Les matériaux ont été achetés pour un montant de 356€94 TTC (Budget voté en AG : 750€ TTC). Les travaux seront réalisés une fois le passage de l'entreprise RIBEIRO pour les portes coupe-feu.

- **Contre-Expertise pour les balcons**

La demande de contre-expertise a été demandée par le Syndic auprès de l'assureur. Nous sommes en attente du passage de l'expert.

- **Points divers**

- **Visite Immeuble**

Suite au passage chez Mr et Mme BELGUERMA pour un problème d'étanchéité d'une porte fenêtre, le Syndic propose d'attendre et de voir son évolution, si ce le problème empire, une DO sera ouverte.

Concernant les problèmes relevés sur le compte-rendu, Mr BAUDIC se chargera de faire la demande de rectification au syndic.

- **Contrats BOUVIER + passage Bât B**

Nous avons reçu les contrats BAES à jour et sommes en attente des contrats portes coupe-feu.

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

L'entreprise a reçu un nouveau bip fonctionnel après en avoir reçu un non fonctionnel (la facturation sera vérifiée). Suite à divers problèmes avec l'ouverture de la porte de parking, l'équipe de ménage a été modifiée.

Les logos sur les containers ont été posés.

Il a été constaté une poubelle cassée, une demande sera faite auprès du Grand Paris Est par Mr PATRY afin d'en avoir une autre.

- **Badge perdu**

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

Mme BERANGER nous a indiqué que l'entreprise MEUSNIER était propriétaire du logiciel de gestion des bips (car installateur). Pour l'instant, nous n'avons pas eu de retour de leur part pour la suppression des bips perdus.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

| Éléments | Imputation |
|--|------------|
| Film opaque pour vitre (remplacement des carrés manquant hall A) | Bât A |
| Film Autocollants (pour les poubelles) | Générale |

Les éléments suivants ont été achetés :

| Éléments | Montant (TTC) | Imputation |
|----------|---------------|------------|
| - | - | - |

- **Intervention OTIS**

Deux passages ont été effectués courant juin pour le bâtiment B et un passage pour le bâtiment A suite aux nombreux bruits constatés, depuis tout semble être normal.

- **Témoins fissures parking**

Mr BUISSON fournira les témoins de fissures parking courant juillet.

- **Porte de Parking / SFPA**

Le devis a été validé pour l'exercice 2019/2020, le passage est prévu pour mi-juillet, voir septembre.

- **Espace Vert**

Nous avons reçu le devis pour le nettoyage et l'embellissement du massif du bâtiment A. Le montant du devis est de 2800€ TTC.

Le Conseil Syndical trouve le devis un peu élevé. Une autre solution sera étudiée pour embellir le massif. Nous posterons un mot sur Facebook pour que les copropriétaires puissent proposer des solutions.

- **GAZPAR**

Les détenteurs de contrat GAZ ont reçu un courrier de GRDF leur annonçant l'arrivée de l'installation du compteur GAZPAR dans la résidence.

Le syndic ne bloquera pas l'accès aux bâtiments à l'opérateur de réseau et ses sous-traitants. Si un détenteur du contrat est contre cette installation, il doit effectuer lui-même les démarches d'opposition auprès de GRDF.

Pour les propriétaires des logements situés au RDC (Bâtiment A et B), faites attention à ce que le numéro de point de livraison PCE indiqué sur le courrier soit bien le vôtre.

- **Vol de Colis**

Plusieurs vols de colis ont été constatés depuis mi-juin. La police a réquisitionné les images de vidéo surveillance suite aux plaintes des résidents.

L'inspecteur en charge de l'enquête nous demande de vous rappeler de porter plainte.

Sans solution adéquate, le conseil syndical vous conseille les points relais aux alentours.

- **Compteur Vidéo Surveillance**

Nous avons consommé 277 KWh depuis l'installation de la vidéo surveillance. Les informations de répartitions seront envoyées comme indiquées ci-dessous au Syndic par Mr POLLEUX :

Bâtiment A : 85 KWh
Bâtiment B : 85 KWh
Bâtiment P : 107 KWh

Pour rappel, l'électricité est prise sur le bâtiment A.

Il faudra soustraire de la consommation d'électricité du bâtiment A (et donc des dépenses) les consommations de la vidéo du Bât B et P et de les répartir sur les bâtiments correspondants.

- **Détecteur de présence HS**

Au niveau du Bâtiment A au 2^{ème} étage, le détecteur en sortie d'ascenseur est HS. Nous allons regarder pour le changer mais ce détecteur fait également partie d'une réserve toujours ouverte auprès de VERRECCHIA. En attendant, un réglage sera effectué pour le remettre en service.

(Ajout post réunion : Un réglage a été fait sur le détecteur qui fonctionne à nouveau mais reste dans la DO pour le problème de détection des portes du fond du couloir sommes

- **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 et la décision prise lors de la prochaine réunion.

- **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. Le commercial de l'entreprise CECPI nous a recontacté et prévoit un passage courant juillet. Par la même occasion, il nous fournira les stickers pour les portes des Halls.

- **Interventions**

| Date | Désignation | Bâtiment | Raisons |
|---------|------------------------|----------|---|
| 06/2019 | Changement Ampoules HS | A | Ampoule 2400 Lumens #G6 |
| 06/2019 | Changement Spots HS | B | Spots 345 Lumen #S2 - #S4 |
| 07/2019 | Changement Ampoules HS | P | 810 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3 - #16 |

- **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) | 6 (5/1/0) |
| Sylvania | 810 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3 | SYL 0026672 | 5 (0/0/5) | 0 (0/0/0) |
| 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) | 3 (0/3/0) |
| 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 : mercredi 28 août 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

Fin de cette réunion à 20h15.