

**Compte rendu de la réunion 2019-09 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 24/09/2019**

**Lieu :**

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

**État des présences :**

- Mr BAUDIC : Présent
- Mr BUISSON : Présent
- Mme LECLAIRE : Excusée
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent
- Mr RAMBINAÏSSING : Absent → Arrivé en cours de réunion
- 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 .....	2
• Protection porte de SAS .....	2
• Contre-Expertise pour les balcons .....	3
➤ AG 2019 .....	3
• Date AG .....	3
• Rapport Activité Conseil Syndical .....	3
• Comptabilité .....	3
• Résolutions .....	3
➤ Points divers .....	3
• Changement de gestionnaire Syndic.....	3
• Visite Immeuble.....	3
• Poubelle cassée .....	4
• Désactivation badges .....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• Témoins fissures parking.....	4
• Porte de Parking / SFPA.....	4
• Sécurisation Accès parking - hall .....	4
• Avoir factures BOUVIER.....	4
• Vol de vélo .....	4
• Intervention OTIS .....	4
• Stationnement parking.....	4
• Interventions .....	5
• État des stocks.....	5

## Début de la réunion : 18h55.

### ➤ Réserves VERRECCHIA

#### • **Peinture Parking**

L'entreprise de peinture est passée le 18/09 pour constater le décollement de peinture au niveau-2 du parking. Nous sommes dans l'attente d'un retour de la part de VERRECCHIA sur la suite à donner.

VERRECCHIA a pris à sa charge les dépenses effectuées par le Conseil Syndical pour les protections / sécurisation du chantier.

#### • **Domage Ouvrage**

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 syndic 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 syndic puisse engager les travaux en conséquences.

28/08/2019 : Nous sommes en attente du retour de l'assurance.

24/09/2019 : Pas de retour de la part du Syndic. Un point sera fait lors de la visite d'immeuble.

#### • **Petites réserves**

L'entreprise de Mr RIBEIRO est intervenue courant septembre pour le réglage des portes coupe-feu défectueuses. En date du 12/09, Mr POLLEUX a signé le quitus confirmant le bon réglage des portes.

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, nous n'avons toujours pas de retour de l'entreprise MEUSNIER.

#### • **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**

Mr BAUDIC n'arrive pas à joindre Mme MASSE, une nouvelle tentative sera faite la semaine prochaine.

### ➤ AG 2018

#### • **Protection porte de SAS**

Suite au passage de l'entreprise RIBEIRO pour la réserve des portes coupe-feu, le Conseil Syndical peut effectuer les travaux prévus. Ils seront effectués courant Octobre.

- **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.

➤ **AG 2019**

- **Date AG**

**La prochaine Assemblée Générale des copropriétaires aura lieu le jeudi 28 novembre 2019, à 18h à la Maison des Associations de Rosny-sous-Bois (4 ter rue Saint Denis 93110 Rosny-sous-Bois).**

- **Rapport Activité Conseil Syndical**

Comme chaque année, le président du Conseil Syndical se charge du compte rendu, une première partie a été envoyée aux membres pour révision. Il reste notamment la partie Budget à finaliser.

- **Comptabilité**

À ce jour, il n'y a aucun souci relevé concernant les factures et le paiement de celles-ci. L'état des dépenses est en cours de mise à jour, notamment sur des points liés aux clés de répartition.

Un point budget pour l'exercice 2019-2020 sera fait lors de la prochaine réunion. Ce point sera également à l'ordre de la réunion de préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des copropriétaires avec le Syndic.

- **Résolutions**

Le Conseil Syndical posera les résolutions suivantes :

- Rappel des règles sur le paiement des charges – point information – sans vote
- Règles de bonne conduite dans les parties communes (avenant société de ménage) – point information – sans vote
- Visualisation des images de Vidéo surveillance (Président et Vice-Président) (pour 3 ans) - vote
- Pose de caméras supplémentaires (2 caméras pour les accès aux Cottages 2 dans le parking et une caméra pour le local vélo) avec mandat au Conseil Syndical pour effectuer les travaux. Mr PATRY se charge des devis - vote
- GAZPAR / LINKY – point information – sans vote
- Création ICS : identifiant SEPA – point information – sans vote
- Dommage Ouvrage – point d'information – sans vote
- Réserves – point d'information – sans vote
- Réparation Porte Hall Bâtiment A – vote
- Pose de gâche de verrouillage sur les portes donnant accès au parking depuis les halls avec mandat au Conseil Syndical pour effectuer les travaux. – vote

Nous demanderons à ne pas soumettre la résolution concernant le quitus.

Une réunion aura lieu avec le Syndic pour établir l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires 2019.

➤ **Points divers**

- **Changement de gestionnaire Syndic**

Mr CLAPIES est remplacé par Mme BENISTI à compter du 30 septembre.

Une communication par mail de la directrice de l'agence, Mme BERREBI, a été faite à l'ensemble des copropriétaires le 23 septembre.

- **Visite Immeuble**

La visite immeuble est prévue le 25/09 à 10h.

Mr CLAPIES sera assisté de Mme BENISTI, nouvelle gestionnaire de l'immeuble.

Les points manquants du précédent compte rendu seront ajoutés (s'ils sont bien évidemment encore présents).

- **Poubelle cassée**

Le changement de la poubelle a eu lieu le 30 août.

*Arrivée de Mr RAMBINAÏSSING à 19h28*

- **Désactivation badges**

Toujours pas de nouvelles de l'entreprise MEUSNIER.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
-	-

Les éléments suivant ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

- **Témoins fissures parking**

Ils seront posés courant octobre.

- **Porte de Parking / SFPA**

L'entreprise SFPA est intervenue courant semaine 35 pour réparer le défaut d'installation des verrous.

- **Sécurisation Accès parking - hall**

Mr PATRY a fourni 2 devis, l'un en passant par l'entreprise REFLEX BRICO, d'un montant de 706€19 TTC, et un autre en passant par internet, d'un montant de 612€ TTC.

Nous proposerons les 2 devis à l'AG.

- **Avoir factures BOUVIER**

Suite à l'envoi de l'attestation simplifiée à l'entreprise BOUVIER, les factures de l'exercice 2018-2019 ont subi un changement de taux de TVA (passant de 20% à 10%) sauf celle concernant la maintenance des extincteurs.

L'entreprise BOUVIER effectuera un remboursement du trop-perçu d'un montant de 309€79 TTC.

- **Vol de vélo**

Un vélo a été volé le 6 septembre. Le résident a porté plainte, nous avons fourni les vidéos sous réquisition à la police nationale.

- **Intervention OTIS**

Une intervention a été demandée au Bâtiment A suite à un problème de porte qui s'ouvre et se referme au 4<sup>ème</sup> étage bloquant ainsi l'ascenseur. Si vous rencontré ce problème, merci de le signaler au plus vite au Conseil Syndical via mail ou post Facebook.

- **Stationnement parking**

Courant septembre, un nouveau locataire des Cottages 2 s'est trompé de place de stationnement et a utilisé plusieurs places. Dont une pendant une semaine. Il a été averti et nous lui avons indiqué où se trouvait sa place de stationnement.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
09/2019	Remplacement ampoules HS	P	Ampoules HS #23 et #24

- **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)	4 (4/0/0)
<b>Sylvania</b>	<b>850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3</b>	<b>SYL 0026668</b>	<b>5 (0/0/5)</b>	<b>1 (0/0/1)</b>
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)	9 (4/5/0)
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 2 octobre 2019 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

**Fin de cette réunion à 20h00.**