

**Compte rendu de la réunion 2019-11 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 06/11/2019**

**Lieu :**

Résidence Les Cottages / Bâtiment A - Local Télécoms

**État des présences :**

- Mr BAUDIC : Absent
- Mr BUISSON : Présent
- Mme LECLAIRE : Présente
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent
- Mr RAMBINAÏSSING : 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.....	2
• Modification RCP.....	2
➤ AG 2018 .....	2
• Protection porte de SAS .....	2
• Contre-Expertise pour les balcons .....	2
➤ AG 2019 .....	3
• Convocation.....	3
• Avis du Conseil Syndical sur les résolutions .....	3
➤ Points divers .....	4
• Visite Immeuble.....	4
• Désactivation badges .....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• Témoins fissures parking.....	4
• Nettoyage du parking.....	4
• Avoir factures BOUVIER.....	4
• Intervention OTIS .....	4
• Intervention BOUVIER – Centrale Alarme Incendie Bâtiment B .....	4
• Intervention SEMI – VMC Bâtiment B .....	4
• Drone.....	4
• Système Vigik HS Bâtiment B .....	5
• Frais Mise en demeure / relance.....	5
• Hébergement du site web.....	5
• Interventions .....	5
• État des stocks.....	5

**Début de la réunion : 18h55.**

➤ **Réserves VERRECCHIA**

• **Peinture Parking**

Mr BIANCHI attend le démarrage d'un chantier avec une peinture identique pour venir effectuer la retouche sur la partie abîmée.

• **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 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.

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.

02/10/2019 : Lors de la visite d'immeuble Mme BENISTI et Mr CLAPIES nous ont indiqué ne pas avoir reçu d'information de la part de l'assurance. Mr POLLEUX se rapprochera de l'assurance pour obtenir plus d'informations.

06/11/2019 : Mr POLLEUX a contacté directement l'assurance mais n'a pu obtenir de réponse de la part des personnes en charge des dossiers.

• **Petites réserves**

L'entreprise MEUSNIER a installé les détecteurs de présence (longue portée) dans les étages du Bâtiment A courant semaine 41. Ce point est maintenant résolu.

• **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 MASSÉ a indiqué à Mr BAUDIC qu'elle s'occuperait du modificatif courant novembre.

➤ **AG 2018**

• **Protection porte de SAS**

Nous poserons les protections le plus tôt possible.

• **Contre-Expertise pour les balcons**

Nous sommes en attente du passage de l'expert.

## ➤ AG 2019

### • Convocation

La convocation de l'Assemblée Générale 2019 a été envoyée courant semaine 44.

Plusieurs relectures ont eu lieu suite à divers dysfonctionnement du logiciel utilisé par Citya pour finaliser le projet de convocation.

Une erreur subsiste et est liée au système informatique de Citya, c'est le nom de l'adresse du 9 Rue Missak Manoukian au lieu de Manouchian. Nous en aviserons Citya pour que le changement soit effectif sur tous les documents.

### • Avis du Conseil Syndical sur les résolutions

Résolution	Avis du CS
1	-
2	-
3	Il n'y aura pas de lecture, merci de le lire avant l'AG et si vous avez des questions de les poser durant l'AG
4	Le CS approuve les comptes de la copropriété
5	Le CS approuve, le CS n'a pas effectué de recherche de Syndic cette année. Si vous rencontrez des difficultés avec le Syndic, merci de prévenir le CS.
6	À chaque copropriétaire de choisir, pour l'instant, Citya n'a pas de « système » permettant l'envoi des convocations / PV en lettre recommandée avec demande d'avis de réception par voie électronique
7	Le CS approuve
8	Le CS approuve
9	Le CS souhaite un nombre impair de personnes, si vous êtes intéressé(e), volontaire, venez !!
10	Le CS approuve, afin d'éviter la signature de contrat sans l'accord du CS
11	Le CS approuve, afin d'éviter la signature de facture sans l'accord du CS
12	Le fond travaux n'étant pas obligatoire (copropriété de moins de 5 ans), le CS propose de reporter ce point à l'année prochaine
13	Le CS approuve, afin de pouvoir changer de prestataire plus rapidement concernant les petits contrats
14 – 15	Le CS approuve, les voleurs peuvent passer par les Cottages 2 et s'infiltrer dans notre résidence sans nous en rendre compte
16 – 17	Le CS approuve, les voleurs peuvent passer par les Cottages 2 et s'infiltrer dans notre résidence sans nous en rendre compte
18	Le CS approuve, durant l'exercice 2018-2019, il y a eu 4 réquisitions
19	Le CS propose de voter contre afin de trouver une solution plus pérenne
20	Le CS vote donc contre
21 – 22	Le CS approuve, afin d'empêcher les voleurs d'ouvrir la porte avec un simple tournevis
23 – 24	Le CS approuve, afin d'empêcher les voleurs d'ouvrir la porte avec un simple tournevis
25	le CS approuve, seul le code au niveau de l'interphone sera « supprimé », afin d'éviter que livreurs, entreprises ou autres soient au courant de TOUS les codes d'accès de la résidence
26 – 27	-
28	Attention, les frais de relance ont augmenté
29	-
30	Le devis pour le ménage est présenté à titre informatif
31	-
32	-

## ➤ Points divers

- **Visite Immeuble**

Le rapport a été mis sur l'extranet de la copropriété. La prochaine visite aura lieu courant février.

- **Désactivation badges**

Mr POLLEUX a envoyé la liste des numéros de badges à l'entreprise MEUSNIER, nous attendons la confirmation.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
15 spots : 345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	5 A / 10 B
10 ampoules : 850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	P

Mr PATRY se charge des achats.

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

- **Témoins fissures parking**

La pose sera réalisée après le nettoyage du parking.

- **Nettoyage du parking**

Après la reprise de peinture au niveau -2 du parking, il sera demandé d'effectuer le nettoyage du parking courant novembre/décembre. Il sera demandé aux copropriétaires de sortir leurs véhicules durant la journée de nettoyage.

- **Avoir factures BOUVIER**

Finalement, la société BOUVIER n'a pas souhaité effectuer de remboursement car il y avait des factures en attente. Mme MATHIAS (comptable chez Citya) déduira donc l'avoir sur les prochaines factures. À vérifier sur le Grand Livre.

- **Intervention OTIS**

Mme BENISTI a les accès pour le site OTIS, nous lui demanderons de nous les fournir afin d'accéder aux comptes rendu des interventions.

- **Intervention BOUVIER – Centrale Alarme Incendie Bâtiment B**

L'entreprise est passée le 4 octobre mais nous n'avons pas eu de détail de l'intervention. Le système est opérationnel.

- **Intervention SEMI – VMC Bâtiment B**

Le devis pour le changement des roulements d'un montant de 184€10 TTC a été accepté par le Conseil Syndical. L'entreprise est intervenue le 24 octobre pour le remplacement.

- **Drone**

Un drone à survoler la résidence le 6 octobre. Mme LECLAIRE, l'ayant constaté, a porté plainte dans la foulée.

Il s'avère que l'entreprise en charge du drone était mandatée par VERRECCHIA pour la création d'un film promotionnel. Nous avons reçu une copie des autorisations administratives mais aucune autorisation ou information concernant la copropriété n'y figurait. Le Syndic n'était pas au courant de ce projet, VERRECCHIA ne l'ayant pas informé.

L'enquête de police est en cours.

- **Système Vigik HS Bâtiment B**

Suite au défaut des portes d'accès le samedi 26 octobre, nous avons mandaté l'entreprise MEUSNIER (installateur du système). Ils sont intervenus 2 fois, le 30 octobre (pour une remise en fonction du hall avec le changement d'une alimentation et la remise en place d'un aimant) et le 6 novembre pour le portillon (remise en fonction des aimants).

- **Frais Mise en demeure / relance**

Depuis le début de l'année, la facturation des frais de mises en demeure et des relances étaient erronées. Mr POLLEUX leur a donc notifié cette anomalie. Le Syndic a remboursé les copropriétaires en question (dont le montant s'élevait au total à 78€50 TTC).

- **Hébergement du site web**

Le renouvellement du site web a été effectué fin octobre pour un montant de 45€44 TTC.

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
13/10/2019	Ampoule HS	A	Ampoule HS #SE1
13/10/2019	Ampoules HS	B	Ampoule HS #SE3 & #S8
13/10/2019	Néon HS	P	Néons HS #46 & #52

- **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)
<b>Sylvania</b>	<b>345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3</b>	<b>SYL 0027433</b>	<b>20 (10/10/0)</b>	<b>1 (3/-2/0)</b>
Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	5 (0/0/5)	1 (0/0/1)
<b>Osram</b>	<b>Néons Fluo 58W</b>	<b>SYL 0001530</b>	<b>25 (0/0/25)</b>	<b>23 (0/0/23)</b>
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 4 décembre 2019 à 18h30

➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms

**Fin de cette réunion à 20h30.**