

**Compte rendu de la réunion 2020-02 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 05/02/2020**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment B – Appartement de Mme GOUGNEAU

État des présences :

- Mr BUISSON : Présent
- Mme GOUGNEAU : Présente
- Mme LECLAIRE : Présente
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent
- Mr RAMBINAÏSSING : Absent – Arrivé en cours de séance
- Mme RONDEAU : Présente

Ordre du jour :

➤ Mise en place fonctionnement Conseil Syndical.....	2
➤ Réserves VERRECCHIA.....	2
• Peinture Parking.....	2
• Volets Roulants.....	2
• Ascenseur.....	3
• Dommage Ouvrage.....	3
➤ AG 2017.....	3
• Modification RCP.....	3
➤ Points divers.....	3
• Réunion Conseil Syndical - Syndic.....	3
• Nettoyage.....	3
• Fuite d'eau – Plafond place 28.....	3
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B.....	3
• Témoins fissures parking.....	4
• Drones.....	4
• Panne intermittente ventouses Bâtiment B.....	4
• Système Vigik HS Bâtiment B.....	4
• Centrale Vigik HS Bâtiment A.....	4
• Graffitis porte garage.....	4
• Porte hall bâtiment A.....	4
• Compteurs Linky.....	4
• Visite immeuble 04/02/2020.....	4
• Étude système récupération d'eau de pluie et nappe phréatique parking.....	5
• Achats effectués / À venir.....	5
• Interventions.....	5
• État des stocks.....	5

Début de la réunion : 19h00.

➤ **Mise en place fonctionnement Conseil Syndical**

	Personnes en charge	Descriptif
Évènements ponctuels	le Président (Mr POLLEUX) et le Vice-Président (Mr PATRY) Si besoin des mails, types sont disponibles (demandes 'interventions, factures, autres)	Remonter les points au Syndic pour intervention des entreprises si nécessaires
Activité numérique (Site Web / Groupe Facebook)	Mme RONDEAU, Mr BUISSON et Mr PATRY	Mettre en ligne les documents (Compte rendu des réunions du CS, de l'AG, etc) et informer les copropriétaires, via des posts sur le groupe Facebook et le site web, des évènements concernant la copropriété
Gestion des réserves	Peinture Parking : Mme RONDEAU & Mr POLLEUX Volets Roulants : Mme LECLAIRE & Mr POLLEUX Ascenseur : Mme RONDEAU & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des réserves
Gestion des DOs	Mr RAMBINAÏSSING & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des DOs
Gestion de la comptabilité	Mr POLLEUX	Vérifier la comptabilité de la copropriété.
Gestions des Contrats	Nettoyage Parties Communes : Mme GOUGNEAU & Mr PATRY Autres : Mr POLLEUX	Charger de la bonne gestion des contrats (renouvellement / mise à jour / études de marché).
Résolutions AG 2017 – Modification de RCP	Mme RONDEAU & Mr RAMBINAÏSSING	Suivre auprès du Syndic et du notaire l'évolution du modificatif
Résolutions AG 2019	Suivant la disponibilité des personnes	-
Affichage	Tous les membres du CS	Afficher les PVs du CS, les affiches d'informations, etc
Gestion Stocks	Mr PATRY & Mr POLLEUX	Vérifier les stocks ampoules, néons, etc

➤ **Réserves VERRECCHIA**

• **Peinture Parking**

La reprise au niveau -1 et au -2 ont été effectuées par l'entreprise de M. BIANCHI le 13 décembre 2019 mais celle du -1 semble déjà s'abîmer de nouveau. Mr POLLEUX a demandé à VERRECCHIA de trouver une solution pérenne pour résoudre ce problème. Toujours pas de nouvelles, dernier mail envoyé au promoteur le 05/02/2020.

Arrivée de Mr RAMBINAÏSSING 19h10

• **Volets Roulants**

Mmes BERANGER et GOUPILLE n'ont toujours pas de retour de l'entreprise OKNA SERVICE pour une date de passage. Le dernier mail envoyé au promoteur par Mr POLLEUX date du 05/02/2020. Si pas de retour d'ici la semaine prochaine, une lettre-type de mise en demeure individuelle sera proposée pour être envoyée par chaque copropriétaire concerné à VERRECCHIA.

- **Ascenseur**

Suite au passage d'OTIS le 14 juin 2019 concernant les bandeaux lumineux, Mme BERANGER a refusé la réparation effectuée (car non conforme) et attend un retour de la part d'OTIS. Mme BENISTI de son côté doit envoyer une lettre à OTIS, relancée le 05/02/2020 par mail.

- **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, Mme BERREBI nous signale que dans ce cas de figure, nous serons déboutés à coup sûr.
- 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 par la suite engager les travaux.
- Fosse Séparation Hydrocarbure : demande d'engager les mesures pour obtenir le devis de réparation et indemnités en conséquence pour que le syndic puisse par la suite engager les travaux.

Février 2020 : Après un nouvel appel de Mr POLLEUX, l'assurance nous dit qu'il manquerait toujours des documents de la part de VERRECCHIA. Mr POLLEUX a donc relancé VERRECCHIA pour que le nécessaire soit fait au plus vite.

➤ **AG 2017**

- **Modification RCP**

Le notaire a été relancé par Mme BENISTI. Pas de retour à ce jour.

➤ **Points divers**

- **Réunion Conseil Syndical - Syndic**

Une réunion a eu lieu le 17 janvier au matin en présence de Mmes BERREBI et BENISTI pour le syndic ; M. POLLEUX et Mmes RONDEAU et GOUGNEAU pour le conseil syndical. Parmi les points abordés, un changement du fournisseur d'électricité pour les parties communes sera envisagé pour juillet 2020.

- **Nettoyage**

Un point doit être effectué avec l'entreprise des Dauphinettes le 24 février à 13h.

Suite aux manifestations étudiantes, les poubelles ont été récupérées devant le lycée Charles de Gaulle à deux reprises. Une demande pour 2 nouveaux containers a été faite auprès du Grand Paris Est.

- **Fuite d'eau – Plafond place 28**

Une fuite a été constatée, l'intervention de Mr PATRY au niveau du regard situé dans l'entrée du bâtiment B n'a pas permis de déterminer l'origine de cette fuite. Le passage d'une entreprise doit être organisé par le syndic pour savoir si on doit transformer ça en DO (problème d'étanchéité) ou si une simple intervention est nécessaire.

- **Souris Jardins Privatifs Bâtiment B**

L'entreprise a effectué un 1^{er} passage pour état des lieux le 7 janvier 2020. Le devis a été envoyé au Syndic avec une partie pour chaque copropriétaire en question et une partie pour les parties communes. Chaque copropriétaire est libre d'accepter ou de refuser l'intervention de la société. Dans le cas d'un refus du devis, il est de la responsabilité du copropriétaire de faire le nécessaire afin d'éviter la prolifération des rongeurs.

Le devis pour les parties communes d'un montant de 220€ TTC a été validé par le conseil syndical. Le Syndic n'a pas encore envoyé l'information à l'entreprise. Les copropriétaires n'ont pas reçu les devis pour les jardins privatifs non plus.

- **Témoins fissures parking**

La pose sera faite en même temps que les blocs de néon du parking par Mr PATRY.

- **Drones**

Il a été demandé à Mme LECLAIRE de faire un courrier pour connaître l'évolution de l'affaire, qui sera certainement classée sans suite.

- **Panne intermittente ventouses Bâtiment B**

Une nouvelle panne début janvier avait été détectée sur les ventouses du hall d'entrée du bâtiment B, mi-janvier elle avait cessé sans raison apparente, de nouveau les ventouses ne marchent plus. Demande d'intervention faite par le conseil syndical pour un passage de l'entreprise VAL PROTECTION. Pas de retour du syndic pour le moment.

- **Système Vigik HS Bâtiment B**

La réparation a été effectuée par l'entreprise VAL PROTECTION le 17 décembre 2019 avec changement des ventouses et mise en place d'un joint silicone pour éviter le ruissellement d'eau dans le système. Du silicone sera également appliqué par le conseil syndical au niveau du portillon du bâtiment A pour éviter des problèmes similaires.

L'entreprise MEUSNIER, qui avait précédemment changé l'alimentation nous a envoyé la facture de 594€ TTC, où une vérification sur la TVA doit être faite (10% au lieu des 20% appliquée). Le Conseil Syndical n'avait pas reçu cette facture pour validation.

- **Centrale Vigik HS Bâtiment A**

La porte donnant sur le hall du bâtiment A ne peut plus être ouverte avec le lecteur Vigik ; le code continue de fonctionner. Le devis a été reçu pour un montant de 462€ TTC et validé par le Conseil Syndical. Nous sommes en attente de l'intervention pour réparation.

- **Graffitis porte garage**

Ils ont été effacés par M. BUISSON depuis la dernière réunion.

- **Porte hall bâtiment A**

Le chambranle a été redressé par M. POLLEUX la semaine dernière. La porte se referme désormais. La fissure est, par contre, toujours présente.

- **Compteurs Linky**

Le compteur commun du bâtiment B a été changé sans concertation. Le conseil syndical décide de ne pas s'opposer à l'installation pour les bâtiments A et P. Les installations des compteurs personnels ont également débutées, les copropriétaires sont libres d'accepter ou de refuser la pose de ce compteur.

- **Visite immeuble 04/02/2020**

Lors de la visite, il a été constaté que plusieurs places de parking ont des tâches d'huile, **les copropriétaires concernés sont priés d'en effectuer le nettoyage**. À défaut, un devis sera demandé aux Dauphinettes.

La fuite dans la descente de parking entre -1 et -2 a été enregistrée. Le syndic nous indiquera ce qu'il sera possible de faire.

De nombreux mégots ont été retrouvés dans le jardin commun central ainsi que dans certains jardins privatifs attenants, **merci aux copropriétaires qui les jettent d'installer un cendrier et de ne plus prendre les espaces verts pour une poubelle**.

Les vélos supplémentaires qui ne sont pas fixés dans le local poussette du bâtiment B doivent être déplacés sur les supports du parking. Le/la propriétaire du vélo attaché à une gaine au -2 (place handicapé) est prié(e) de déplacer son vélo sur un emplacement adéquate (vélo/ local vélo).

L'étiquette de la colonne sèche doit être recollée à l'entrée du bâtiment B.

- **Étude système récupération d'eau de pluie et nappe phréatique parking**

Mme LECLAIRE étudiera la possibilité d'une installation d'un système de récupération des eaux s'écoulant au niveau des tuyaux du parking niveau -2. Une étude qui se fera sur le long terme pour une éventuelle application d'ici 10-15 ans.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
10 blocs de néon (550€ de budget)	P
Clés coffrets gaz (x3)	Générale
Caches-gouttière (parking -1 emplacement vélos) (X2)	P

Les éléments suivant ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Robinet local poubelle bâtiment B	6€48	B

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
01/2020	Néons HS	P	Néons HS : #72 / #16
01/2020	Ampoule HS local poubelle	P	#22
01/2020	Spot HS	A	#Se4 / #S9

- **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)	4 (1/3/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	20 (10/10/0)	1 (1/0/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	18 (6/12/0)	15 (6/9/0)
Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	6 (0/0/6)	4 (0/0/4)
Sylvania	Néons Fluo 58W	SYL 0001530	25 (0/0/25)	18 (0/0/18)
Osram	2400 Lumens 32W Dulux	OSR 348568	10 (5/5/0)	7 (3/4/0)
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 mars 2020 à 18h30

➔ Lieu : Résidence les Cottages : Bâtiment A - Local Télécoms ou chez Mme GOUGNEAU, sera défini une semaine avant la réunion.

Fin de cette réunion à 20h35.