

**Compte rendu de la réunion 2020-03 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 04/03/2020**

**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 : Présent
- Mme RONDEAU : Excusée

**Ordre du jour :**

➤ Réserves VERRECCHIA .....	2
• Peinture Parking .....	2
• Volets Roulants.....	2
• Ascenseur .....	2
• Dommage Ouvrage.....	2
➤ AG 2017 .....	2
• Modification RCP .....	2
➤ AG 2019 .....	2
• Actions.....	2
➤ Points divers .....	3
• Nettoyage .....	3
• Fuite d'eau – Plafond place 28 .....	3
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B.....	3
• Témoins fissures parking.....	3
• Panne intermittente ventouses Bâtiment B.....	3
• Centrale Vigik HS entrée Bâtiment A.....	3
• Compteurs Linky parties communes.....	3
• Visite immeuble 04/02/2020.....	3
• Comptabilité .....	3
• Intervention Porte Parking.....	4
• Intervention Lecteur Vigik HS Portail Bâtiment B .....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• Interventions .....	4
• État des stocks.....	4

## Début de la réunion : 19h00.

### ➤ 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 28/02/2020.

- **Volets Roulants**

L'entreprise OKNA SERVICE est passée vendredi dernier chez Mr POLLEUX pour faire un devis. Le devis est en cours de traitement par 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, nous avons aussi relancé le promoteur le 28/02/2020 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 syndicat 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 syndicat puisse par la suite engager les travaux.

05/02/2020 : 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.

04/03/2020 : VERRECCHIA nous informe que les derniers documents seront reçus cette semaine. Ils seront ensuite transmis à l'assurance au plus vite.

### ➤ AG 2017

- **Modification RCP**

Pas de retour du syndic sur ce point malgré nos relances.

### ➤ AG 2019

- **Actions**

Nous attendons le retour du syndic sur la validité de l'AG pour lancer les actions votées lors de l'AG.

## ➤ Points divers

- **Nettoyage**

Retour sur la visite avec LES DAUPHINETTES du 24 février à 13h.

Au niveau du ménage, nous avons noté une baisse de qualité de la prestation courant décembre. L'explication : La titulaire était en vacances pendant cette période, une remise à niveau a été faite à la rentrée. Nous n'avons pas noté d'autres points sur le ménage.

Au niveau de la sortie des poubelles, l'agent a été remplacé avant les vacances de février suite à divers problèmes que nous avons eu sur la sortie des poubelles. Un geste commercial sera fait avec le remboursement de la sortie des poubelles du mois de janvier.

- **Fuite d'eau – Plafond place 28**

Concernant la fuite d'eau, une entreprise est passée et nous a indiqué que ce problème relève d'une DO. Nous attendons donc que les problèmes d'assurance DO soient réglés pour déclarer ce sinistre en Dommage Ouvrage

- **Souris Jardins Privatifs Bâtiment B**

Les parties communes ont été traitées le 24 février.

Pour les parties privatives, nous attendons le retour du syndic pour savoir si l'ensemble des copropriétaires ont répondu à la demande de devis. L'entreprise passera pour les parties privatives après validation du devis.

- **Témoins fissures parking**

La pose sera faite prochainement par Mr PATRY.

- **Panne intermittente ventouses Bâtiment B**

L'entreprise VAL PROTECTION est passée le 25 février. Elle nous a indiqué que les connecteurs ne fonctionnaient pas et nous a montré comment solutionner ce problème. Nous ne serons pas facturés de ce passage.

- **Centrale Vigik HS entrée Bâtiment A**

La centrale a été changée en février. Tout fonctionne correctement.

- **Compteurs Linky parties communes**

Les compteurs ont été changés fin février pour les bâtiments A et P. Celui du bâtiment B a été changé début février.

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

Nous attendons le rapport du syndic.

- **Comptabilité**

État des dépenses : Justes quelques erreurs de répartition concernant 2-3 factures qui seront ajustées par la comptable.

Copropriétaires : Il y a un copropriétaire avec un impayé conséquent, pour lequel une assignation aura lieu courant mars

Budget : Suite aux différentes et nombreuses interventions cette année, le Conseil Syndical n'engagera pas de nouvelles dépenses autres que celles déjà prévues (achats suite aux résolutions d'AG par exemple) afin de ne pas dépasser le budget.

- **Intervention Porte Parking**

Nous avons constaté que les sangles de la porte de parking commençaient à vriller légèrement, nous avons donc demandé une intervention de SFGPA. Le changement des sangles a été effectuée le 4 mars. SFGPA avait fait venir le constructeur de la porte de parking pour ce problème des sangles. Le constructeur nous indique que le nombre de passage important fait que les sangles doivent être changées tous les deux ans (les sangles sont des pièces d'usure).

- **Intervention Lecteur Vigik HS Portail Bâtiment B**

La demande d'intervention a été envoyée aujourd'hui par le syndic.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Caches-gouttière (parking -1 emplacement vélos) (X2)	P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
12 blocs de néon (550€ de budget)	547€20	P
Clés coffrets gaz (x3)	15 €	General

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
02/2020	Spots HS	B	#Se3
02/2020	Remplacement Blocs Néons HS	P	#10 / #35 / #48 / #50 / #55 / #62 / #66 / #70 / #74 / #75
03/2020	Spots HS	A	#Se2 / #S2

- **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)
<b>Sylvania</b>	<b>345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3</b>	<b>SYL 0027433</b>	<b>20 (10/10/0)</b>	<b>0 (0/0/0)</b>
<b>Sylvania</b>	<b>345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3</b>	<b>SYL 0027433</b>	<b>18 (6/12/0)</b>	<b>13 (5/8/0)</b>
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 1er avril 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 20h10.**