

**Compte rendu de la réunion 2020-04 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 01/04/2020**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Via visioconférence

État des présences :

- Mr BUISSON : Présent
- Mme GOUGNEAU : Présente
- Mme LECLAIRE : Présente
- Mr PATRY : Présent
- Mr POLLEUX : Présent
- Mr RAMBINAÏSSING : Présent
- Mme RONDEAU : Présente

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	3
• Caméras de surveillance parking et local vélo	3
• Modification codes interphones	4
• Gâches de verrouillage	4
➤ Points divers	4
• Entretien avec Mme BERREBI.....	4
• Fuite d'eau – Plafond place 28	5
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B.....	5
• Témoins fissures parking.....	5
• Visite immeuble 04/02/2020.....	5
• Intervention Porte Parking.....	5
• Intervention Lecteur Vigik HS Portail Bâtiment B	5
• Questionnaire de satisfaction	5
• Groupe Facebook	5
• Achats effectués / À venir	6
• Interventions	6
• État des stocks.....	6

Début de la réunion : 18h10.

➤ 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 informations suite au dernier mail envoyé au promoteur le 28/02/2020.

• **Volets Roulants**

Le devis a été accepté par VERRECCHIA, l'entreprise OKNA SERVICE passera chez les copropriétaires après le confinement. Une communication aux copropriétaires concernés sera effectuée.

• **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.

01/04/2020 : VERRECCHIA nous indique qu'il manque des documents de 2 entreprises. Toutefois si d'ici la mi-avril les documents sont toujours manquants, VERRECCHIA demandera à l'assurance l'application de la surprime pour dossier incomplet. Ceci validera l'assurance pour permettre de relancer les DOs.

➤ AG 2017

• **Modification RCP**

Le syndic nous indique, suite à une relance du SAV VERRECCHIA, que le dossier a été transmis au service concerné, pas de retour du notaire pour l'instant.

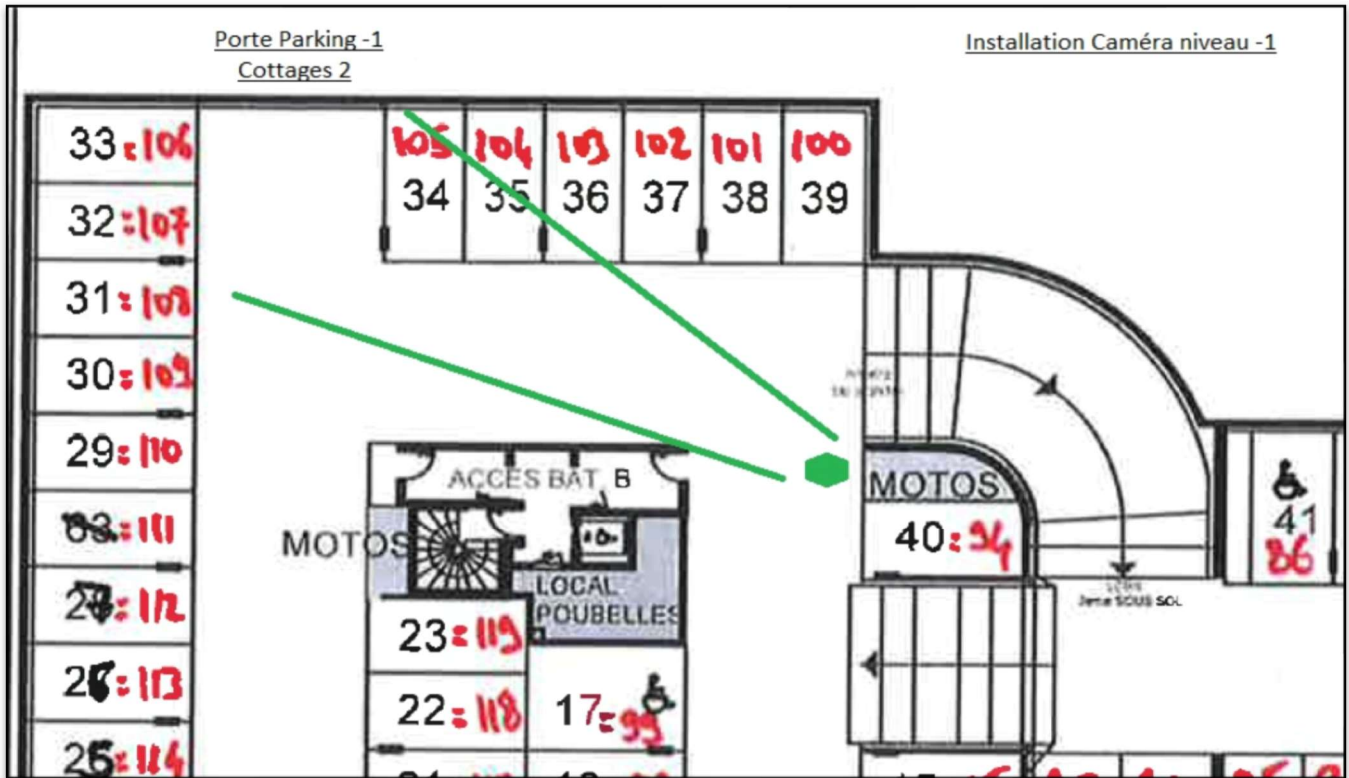
➤ AG 2019

• Caméras de surveillance parking et local vélo

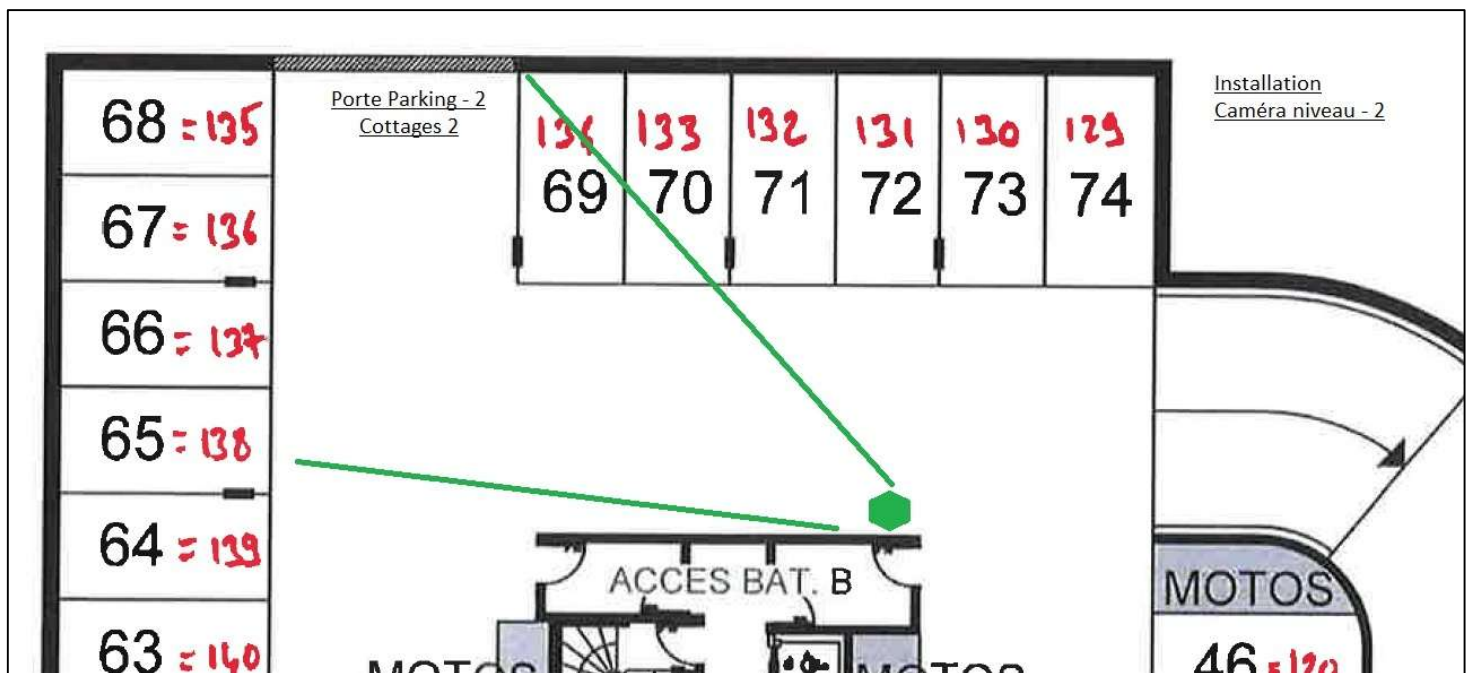
Les caméras et des fournitures ont été commandées le 30 mars pour un montant de 443€79 TTC
Il restera quelques fournitures à acheter chez Leroy Merlin. Une fois toutes les dépenses réalisées, la répartition des montants sera effectuée entre les clés de répartition « Bâtiment P » et « Général ».

Les emplacements des caméras de vidéosurveillance sont les suivants :

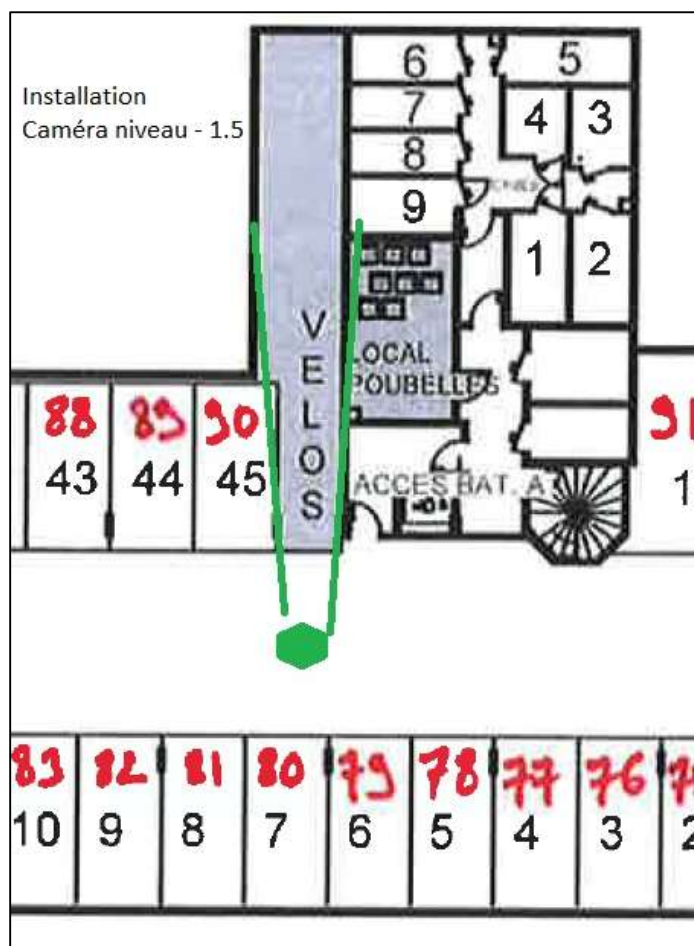
- Au niveau - 1, la caméra sera fixée sur le chemin de câble pour filmer l'allée vers la porte du parking des Cottages 2 (les parties communes des Cottages 2 ne seront pas filmées)



- Au niveau - 2, la caméra sera fixée au plafond de l'allée de circulation pour filmer l'allée vers la porte de parking des Cottages 2 (les parties communes des Cottages 2 ne seront pas filmées)



- Au niveau – 1,5, la caméra sera fixée sur le chemin de câble, en face du local vélo



- **Modification codes interphones**

Nous attendons la fin du confinement pour engager la procédure de suppression des codes des portes des interphones et la modification des codes des portails et des portes d'entrée du hall. Les copropriétaires recevront par le syndic une quinzaine de jours avant les changements, les nouveaux codes et la date de prise d'effet des changements.

- **Gâches de verrouillage**

Ce point sera vu en mai.

➤ **Points divers**

- **Entretien avec Mme BERREBI**

Mr POLLEUX a eu un échange téléphonique avec Mme BERREBI (directrice de l'agence CITYA) pour discuter de certains points problématiques notamment sur la lenteur des envois des demandes d'intervention, des réponses par mail et sur des facturations abusives (frais de mutation et déclaration de sinistre suite à un vol de vélo alors que ce n'est pas pris en charge par l'assurance).

Mme BERREBI nous informe que Mme BENISTI a eu quelques difficultés au démarrage, suite au départ de Mr CLAPIES, Mme BENISTI a mis du temps à traité l'afflux de demandes assez conséquent (nouvelles, relances et nouvelles tentatives de copropriétaires embarrés par Mr CLAPIES). Mme BERREBI nous a indiqué que cela s'arrangerait d'ici la fin mai et qu'elle était, pour l'instant et jusqu'à fin mai, la personne à contacter. Les facturations abusives seront remboursées.

Nous prenons acte de ses informations et verrons ce qu'il adviendra.

- **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. Mr POLLEUX relancera le syndic sur ce point.

- **Témoins fissures parking**

La pose sera faite prochainement par Mr PATRY.

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

Le compte rendu de la dernière visite a été envoyé par le syndic le 19 mars aux copropriétaires. Il est aussi disponible sur l'extranet.

- **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 SPPA. Le changement des sangles a été effectuée le 4 mars. SPPA 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). Le montant de la facture est de 544€50 TTC et sera imputée sur le bâtiment P.

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

Mme CHANDON a relancé l'entreprise MEUSNIER pour la réparation. Nous attendons leur passage (le nombre de technicien étant limité du fait du confinement).

- **Questionnaire de satisfaction**

Afin d'avoir l'avis des copropriétaires, nous allons créer un questionnaire de satisfaction sur le site web de la copropriété qui traitera du syndic, des entreprises « GAZ TECHNIC » (Chaudières) et « LES DAUPHINETTES » (Entretien Parties Communes) ainsi que du Conseil Syndical. Il sera nécessaire d'indiquer son numéro d'appartement et une fois les réponses validées, il ne sera plus possible de les modifier.

Le lien sera envoyé aux copropriétaires par le syndic, affiché dans les ascenseurs et via un post Facebook.

- **Groupe Facebook**

Seuls les résidents de la copropriété peuvent accéder au groupe Facebook. Nous avons accepté 2 membres du Conseil Syndical des Cottages 2 pour une bonne communication entre nos résidences. Pour faciliter le filtrage, il sera nécessaire d'indiquer son numéro d'appartement lors de la demande d'adhésion au groupe.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Caches-gouttière (parking -1 emplacement vélos) (X2)	P
Rosace pour porte des gaines techniques	A/B

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
03/2020	Ampoules HS	B	#G5 RDC / #G5 2ème étage
03/2020	Néons HS	P	#30 / #26 / #71
03/2020	Remplacement bloc néon	P	#73 (1 bloc restant)

- **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	18 (6/12/0)	13 (5/8/0)
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)	15 (0/0/15)
Osram	2400 Lumens 32W Dulux	OSR 348568	10 (5/5/0)	5 (3/2/0)
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 6 mai 2020 à 18h30

→ Lieu : Résidence les Cottages : À définir suivant les règles du confinement

Fin de cette réunion à 19h00.