

**Compte rendu de la réunion 2020-08 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 16/09/2020**

Lieu :

Résidence Les Cottages / Bâtiment B - Appartement de Mme GOUGNEAU

État des présences :

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

Ordre du jour :

➤ Réserves VERRECCHIA	2
• Peinture Parking	2
• Ascenseur	2
• Dommage Ouvrage.....	2
➤ AG 2017	3
• Modification RCP	3
➤ AG 2019	3
• Modification codes interphones	3
➤ AG 2020	3
• Comptabilité	3
• Date AG	3
• Rapport Activité Conseil Syndical	3
• Résolutions	3
➤ Points divers	3
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B.....	3
• Visite Immeuble 08/07 et 20/08	4
• Changement Contrat EDF.....	4
• Changement Contrat OTIS.....	4
• Mise en concurrence Contrat Espaces Vert	4
• Intervention porte Hall B.....	4
• Voiture ventouse place 62.....	5
• Nettoyage parties communes	5
• Passage GAZ TECHNIC	5
• 2 ^{ème} vague Brise vue	5
• Changement Prestataire Interphone/Digicode	5
• Achats effectués / À venir	5
• Interventions	6
• État des stocks.....	6

Début de la réunion : 18h55.

➤ Réserves VERRECCHIA

• **Peinture Parking**

Nous n'avons pas eu de nouveaux éléments sur ce point.

• **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. Nous n'avons toujours pas de retour sur ce point.

• **Domage Ouvrage**

Nous n'avons aucune nouvelle de la part du Syndic concernant les documents pour l'assurance malgré nos relances.

Le status des DOs sont les suivants (en attendant la validation des documents par l'assureur) :

- Fissures Balcons (Sinistre débouté) : demande de contre-expertise
- Infiltration d'eau parking niveau -2 (Sinistre débouté) : 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 (Sinistre accepté) : 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 (Sinistre accepté) : 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.
- Fuite parking niveau - 1 : le passage de l'expert a eu lieu le 30 juillet. Les personnes présentes étaient l'expert, le syndic, un membre de VERRECCHIA et Mr POLLEUX. L'expert n'a pas pu visualiser le souci en temps réel, cependant les images prises montrent bien le souci. De fait, une demande de terrassement a été faite par l'expert et a été acceptée par l'assurance. Nous sommes dans l'attente du devis pour le terrassement. Nous n'avons pas d'information de la part du Syndic.
(Pour rappel, à cette DO est liée une facture de 440€ TTC).

Nous avons aussi constaté les désordres suivants :

- Coulures marron au niveau de la toiture : De légères coulures marron ont été constatées au niveau des toitures à certains endroits, signe d'une corrosion sous la toiture. Après entretien avec le syndic et VERRECCHIA, nous demanderons à tous les propriétaires d'appartement au 4^{ème} étage de nous notifier les endroits où il y aurait ces coulures. Ensuite une DO sera déclarée.
- Murets terrasses : L'écoulement de l'eau ne se fait pas correctement au niveau des murets, nous nous rapprocherons de l'architecte de l'immeuble pour avoir son avis. Nous sommes dans l'attente de son retour. Ensuite nous demanderons au syndic la démarche à suivre (faut-il voir avec VERRECCHIA, déclarer une DO ou bien que les copropriétaires se chargent eux-mêmes du problème). Cela concerne les appartements du 4^{ème} étage ayant un muret (soit 4 appartements).

Arrivé de Mr RAMBINAÏSSING à 19h10

➤ AG 2017

• **Modification RCP**

Nous sommes sans nouvelles du notaire. Malgré nos relances auprès du Syndic, rien ne bouge. Mme LECLAIRE se renseignera pour savoir s'il y a des moyens législatifs pour faire bouger les choses (mises en demeure, etc).

➤ AG 2019

• **Modification codes interphones**

N'ayant pas pu effectuer les changements durant la période estivale, le changement sera fait courant octobre. Un test sera réalisé pour nous assurer d'avoir la bonne procédure de changement des codes. 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.

➤ AG 2020

• **Comptabilité**

D'un point de vue comptable tout est prêt pour l'AG 2020. Le budget pour l'exercice 2019-2020 n'a pas été dépassé. Toutes les factures ont été correctement traitées sans mauvaises surprises.

• **Date AG**

Suite aux divers événements (Covid-19 notamment), la date pour la prochaine AG n'a pas encore été arrêtée et il est fort probable que l'AG se fasse aussi via Visioconférence et/ou avec le vote par correspondance.

• **Rapport Activité Conseil Syndical**

Comme chaque année, le président du Conseil Syndical se charge du compte rendu. Il sera envoyé au membre du CS courant Octobre.

• **Résolutions**

Le Conseil Syndical posera les résolutions suivantes :

- Visualisation des images de vidéo surveillance (Président et Vice-Président) – vote
- Dommage ouvrage – point d'information
- Réserves – point d'information
- Aménagement massif Bâtiment A avec délégation au Conseil Syndical – vote
- Aménagement massif Bâtiment B avec délégation au Conseil Syndical – vote

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

Une réunion avec le Syndic sera prévue courant octobre pour établir l'ordre du jour.

Pour information, si vous souhaitez devenir membre du Conseil syndical, merci de nous en informer avant l'envoi des convocations, afin de mettre votre nom dans la liste des personnes pour la résolution.

➤ Points divers

• **Souris Jardins Privatifs Bâtiment B**

Suite à la visite d'immeuble courant juillet, Mme BERREBI nous a demandé 2 choses :

- Valider le devis de l'entreprise VERDE GREEN par le Conseil Syndical concernant la dératisation des parties privatives plutôt que d'attendre le retour des copropriétaires ?
- Créer spécialement une clé de répartition spécifique aux copropriétaires concernés pour cette intervention ?

Du fait qu'un locataire a constaté des souris (vidéo à l'appui), le Conseil Syndical a donné son accord. Nous n'avons pas de retour depuis sur ce sujet de la part du Syndic.

- **Visite Immeuble 08/07 et 20/08**

2 visites d'immeuble ont eu lieu courant juillet / août avec Mme BERREBI.

Le 1^{er} rapport a été envoyé, le 2^{ème} est en cours.

Les principaux points constatés sont développés dans ce compte rendu.

- **Changement Contrat EDF**

Contrat Actuel (EDF) :

Bâtiment	Coût HT € / KWh	Abonnement HT € / mois	Consommation Annuelle KWh
A	10,370 cts	26€65	12850
B	10,370 cts	26€65	9692
P	10,370 cts	26€65	34023

Proposition (ENGIE) :

Bâtiment	Coût HT € / KWh	Abonnement HT € / AN
A	6,325 cts	90€00
B	6,325 cts	90€00
P	6,325 cts	90€00

Contrat sur 3 ans avec un coût du KWH fixe.

La proposition a été acceptée par le Conseil Syndical.

- **Changement Contrat OTIS**

Mme BERREBI a demandé à l'entreprise OTIS une nouvelle proposition de contrat afin de réduire les coûts sans perdre en prestations.

La proposition annuelle est la suivante :

Ascenseur	Bâtiment	Coût Actuel HT	Proposition HT
RY901	A	2301,61€	1990,00€
RY902	B	2353,92€	2040,00€

- Durée du contrat : 5 ans,

- Préavis : 3 mois,

- Option Pièce étendue,

- Option Dépannage 24/24,7/7, 8H/19H délai 4 h,

- Option ELITE.

D'un point de vue des prestations/options, il y a l'ajout de l'extension de garantie concernant les pièces électroniques OTIS (5 ans).

OTIS étant l'installateur, le Conseil Syndical a validé la proposition avec la demande de conserver les dates de contrat inchangées (afin d'éviter les proratas sur l'état des dépenses et faire en sorte que le document soit bien clair).

- **Mise en concurrence Contrat Espaces Vert**

Lors de la visite d'immeuble du mois de juillet, Mme BERREBI nous a indiqué qu'elle trouvait le montant du contrat des espaces verts cher. Pour cela, une mise en concurrence aura lieu pour ce contrat. Mr POLLEUX prendra RDV avec les différentes entreprises.

- **Intervention porte Hall B**

Sur la porte d'entrée du Hall (côté extérieur), le souci des ventouses réapparaît de temps en temps. Nous allons demander un devis à l'entreprise VAL PROTECTION afin de solutionner ce problème, c'est-à-dire connecter les ventouses et le système de l'interphone de bout en bout afin d'enlever le connecteur. Nous lui demanderons aussi de remettre en place le chambranle de la porte.

- **Voiture ventouse place 62**

Le propriétaire de la place 62 ne trouve pas le propriétaire de la voiture ventouse. Lors de la visite d'immeuble du mois d'août Mme BERREBI a constaté le souci et entamé les démarches pour l'enlèvement.

- **Nettoyage parties communes**

Le nettoyage annuel du parking a eu lieu le 4 et 5 août.

La participation pour les frais liés aux produits de désinfection a été stoppée en août.

- **Passage GAZ TECHNIC**

Le passage pour l'entretien des chaudières individuelles par GAZ TECHNIC aura lieu du 24 au 25 septembre pour le bâtiment A et du 23 au 24 pour le bâtiment B. L'entretien des chaudières est obligatoire pour les assurances. Le passage annuel pour l'entretien est inclus dans les charges de copropriétés.

- **2^{ème} vague Brise vue**

Suite à diverses demandes de copropriétaires, nous avons recontacté l'entreprise PRESTIGLASS pour un nouveau passage.

L'entreprise nous a fourni les tarifs suivants :

- Coût matière : 60,12 € HT le mètre linéaire
- Pose : 68,00 € + (X (ml) x 42,50 €) - (X(ml) représentant le nombre de mètre linéaire).

Le matériau est le PMMA Coulé sablé "blanc" 5mm et la pose se fera avec des colliers de fixation en inox.

Exemple de calcul pour 6 mètre linéaire :

Coût matière : 60,12€ x 6 = 360,72€ HT,

Coût Pose : 68,00 + (6 x 42,50) = 323,00 HT,

Coût Total de 683,72€ HT (360,72 + 323,00),

Une remise de 20% est appliquée sur le montant HT par rapport au prix du marché, soit un coût total 546,98€ HT,

Ensuite la TVA est de 20%, ce qui nous donne un coût total final de 656,38€ TTC.

S'il y a plus de 2-3 personnes, une remise supplémentaire de 10% sera faite.

Lors de la commande, il faut bien indiquer que vous êtes de la résidence « Les Cottages de Rosny ».

Mme LECLAIRE se charge de l'affichage (Ascenseur / Facebook).

Pour rappel, les informations de l'entreprise :

SARL PRESTIGLASS

9 Rue du Clos

78600 Maisons Laffitte

Agence Paris : 01 76 35 00 39

- **Changement Prestataire Interphone/Digicode**

Afin de répondre plus rapidement aux problèmes liés aux interphones/digicodes, le Conseil Syndical avait demandé au Syndic de rechercher des prestataires pour changer celui en place (l'entreprise MEUSNIER). À ce jour, nous n'avons aucun retour du syndic.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Spots Hall/Extérieur	A/B
Ampoule plafonnier	A/B
Ampoule parking	P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Film protection (logo sur poubelles)	3€13	Générales
Grille BAES (x5)	114€55	P
Ampoules Escalier (x20)	91€23	P
Colliers tuyaux gaz (x10)	4€00	A/B
Produits dératisation extérieure (entretien)	18€30	Générales
Boite dératisation extérieure (entretien)	24€45	Générales
Rondelles gaines	6€00	A/B
Crapaudines (x6)	12€75	P
Répulsif Chien (notamment pour les entrées des bâtiments)	4€90	Générales

• Interventions

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
07/2020	Ampoules Escalier HS	A	#GD3 / #GD5 HS (4 ampoules)
07/2020	Néons HS	P	#51 / #60
07/2020	Ampoule SAS – 2 HS	P	#26
07/2020	2 Grilles BAES HS	P	1 grille manquante et 1 grille cassée
07/2020	Spots Hall HS	A	#S6 / #S8
07/2020	Spots Hall HS	B	#S3 / #S6
08/2020	Spot Extérieur HS	A	#Se4
08/2020	Spot Extérieur HS	B	#Se2
08/2020	Plafonnier HS	B	#G2 / #G3
08/2020	Ampoule Local poubelle HS	P	#13

• 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	1800 Lumen 26W Lynx-D Superia	SYL 0025927	20(10/10/0)	16 (6/10/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	18 (6/12/0)	7 (2/5/0)
Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	6 (0/0/6)	2 (0/0/2)
Sylvania	Néons Fluo 58W	SYL 0001530	25 (0/0/25)	13 (0/0/13)
Osram	2400 Lumens 32W Dulux	OSR 348568	10 (5/5/0)	3 (3/0/0)
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)
Kaufel	Grille BAES Primo+IK10	642015	5 (0/0/5)	3 (0/0/3)
Ribaland	Crapaudine	NA	6 (0/0/6)	6 (0/0/6)
Leroy Merlin	Collier Tuyau GAZ	ø22 - 67212810	10 (5/5/0)	10 (5/5/0)

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : mercredi 7 octobre 2020 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Mme GOUGNEAU (Bât B)

Fin de cette réunion à 20h00.