

**Compte rendu de la réunion 2020-09 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 07/10/2020**

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 : Présent
- 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
• Date AG	3
• Rapport Activité Conseil Syndical	3
• Budget N+1	3
• Résolutions	3
➤ Points divers	3
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B.....	3
• Changement Contrat OTIS.....	3
• Mise en concurrence Contrat Espaces Vert	4
• Intervention porte Hall B.....	4
• Intervention Fuite canalisation parking	4
• Voiture ventouse place 62.....	4
• Changement Prestataire Interphone/Digicode	4
• Renouvellement Site Web.....	4
• Achats effectués / À venir	4
• Interventions	4
• État des stocks.....	4

Début de la réunion : 18h55.

➤ Réserves VERRECCHIA

Certains dossiers étant toujours en statut quo, Mr POLLEUX a envoyé un mail en fustigeant VERRECCHIA de ne pas faire bouger les choses.

- **Peinture Parking**

Suite à ce mail, Mr BIANCHI doit passer courant de semaine 42.

- **Ascenseur**

OTIS devant passer pour réparer un souci technique sur l'ascenseur du Bâtiment B, nous demanderons un devis pour le remplacement des barrettes lumineuses cassées. Ensuite nous l'enverrons au promoteur.

- **Domage Ouvrage**

Courant septembre, le syndic nous a indiqué qu'il manquait des documents de la part du promoteur pour l'assureur et que certains documents étaient incorrects. Mr POLLEUX a fustigé VERRECCHIA du fait de leur incompétence car cela fait plusieurs fois que les documents sont manquants.

Un RDV téléphonique aura lieu le 21 octobre avec VERRECCHIA une fois qu'ils auront fait un point avec le Cabinet JADIS (intermédiaire entre l'assurance et le promoteur pour le traitement des documents demandés par l'assurance pour la dommage-ouvrage).

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. Le RDV pour le devis avec l'entreprise LELIEVRE aura lieu le 8 octobre 2020. (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. En date du 7 Octobre 2020, nous sommes toujours 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).

➤ 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**

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

• **Date AG**

La date choisie pour l'AG 2020 est le 26 novembre 2020.

Du fait de l'actualité, le lieu n'a pas encore défini.

• **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.

• **Budget N+1**

Mr POLLEUX transmettra le budget prévisionnel pour le prochain exercice courant Octobre pour supervision par le Conseil Syndical.

• **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
- Mise en concurrence contrat de syndic (obligation légale - cela fait 3 ans que le contrat de syndic n'a pas été mis en concurrence) – vote

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

Une réunion est prévue avec le Syndic le mardi 13 Octobre 2020 chez le Syndic pour établir l'ordre du jour.

➤ Points divers

• **Souris Jardins Privatifs Bâtiment B**

Le devis pour les parties privatives a été validé par le syndic.

Nous sommes dans l'attente de l'intervention de l'entreprise.

• **Changement Contrat OTIS**

OTIS ayant confirmé à Mme CHANDON que les factures resteront semestrielles (comme c'est le cas actuellement), la proposition a été validée.

- **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.

Pour l'instant, Mr POLLEUX n'a pas de retour des différentes entreprises.

- **Intervention porte Hall B**

L'entreprise VAL PROTECTION passera le jeudi 8 octobre à 14h30 pour remettre en place le chambranle et effectuer le devis (connecter les ventouses et le système de l'interphone de bout en bout).

- **Intervention Fuite canalisation parking**

Nous avons constaté une légère fuite sur une canalisation dans le parking, 2 entreprises sont passées et effectuées des devis (SNPP - 519€59 TTC et ENNEBICK - 731€72 TTC). Le devis de l'entreprise SNPP a été retenu par le Conseil Syndical car plus complet. L'entreprise SNPP passera le jeudi 15 octobre à 14h pour les réparations.

- **Voiture ventouse place 62**

Nous n'avons pas de retour du syndic pour l'instant.

- **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.

- **Renouvellement Site Web**

L'hébergement et le nom de domaine pour le site web ont été renouvelés pour 1 an. Le montant de la facture est de 45€44 TTC.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Système Eclairage escalier	A/B

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Spots Hall/Extérieur + Ampoules plafonnier	46€73	A
Spots Hall/Extérieur + Ampoules plafonnier	50€18	B
Ampoules SAS parking	27€60	P

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
09/2020	Mise en place Filtre gouttière	P	Manquants (6EA)
10/2020	Ampoules Escalier	A	#GD6 (x1) / #GD7 (x2)
10/2020	Ajout appats rats	Extérieur	Réappâtage boîtes dératisation extérieure

- **État des stocks**

Marque	Désignation	Référence	Total (A/B/P)	Restants (A/B/P)
Sylvania	1800 Lumen 26W Lynx-D Superia (Extérieur)	SYL 0025915	6 (3/3/0)	4 (1/3/0)
Sylvania	1800 Lumen 26W Lynx-D Superia (Escalier)	SYL 0025927	20(10/10/0)	13 (3/10/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	18 (6/12/0)	7 (2/5/0)
Sylvania	345 Lumen 5W 830 Spot LED ES50V3	SYL 00223431	19 (11/8/0)	19 (11/8/0)

Sylvania	850 Lumen 60W 10 W LED ToLedo 160V3	SYL 0026668	6 (0/0/6)	2 (0/0/2)
Sylvania	806 Lumen 8,5W 4000K E27 Toledo GLS	SYL 0023467	10 (0/0/10)	10 (0/0/10)
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)
Osram	DULUX T/E 32W/840 PLUS GX24Q FS1	OSR 162287	11 (4/7/0)	11 (4/7/0)
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)
Ribiland	Filtre gouttière	PRPG2	6 (0/0/6)	0 (0/0/0)
Leroy Merlin	Collier Tuyau GAZ	ø22 - 67212810	10 (5/5/0)	10 (5/5/0)

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : mercredi 11 novembre 2020 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Mme GOUGNEAU (Bât B)

Fin de cette réunion à 20h00.