

**Compte rendu de la réunion 2020-10 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 11/11/2020**



Lieu :

Résidence Les Cottages / Visioconférence

État des présences :

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

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 - lieu AG.....	3
• Rapport Activité Conseil Syndical	3
• Budget N+1	3
• Réunion Syndic – Conseil Syndical 13/10/2020	3
• Avis Conseil Syndical.....	3
➤ Points divers	3
• Souris Jardins Privatifs Bâtiment B	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
• Interphone Bât A	4
• Intervention OTIS	4
• Achats effectués / À venir	4
• Interventions	4
• État des stocks.....	4

Début de la réunion : 18h50.

➤ Réserves VERRECCHIA

• **Peinture Parking**

Mr BIANCHI est passé le 2 novembre et a indiqué à Mr POLLEUX qu'il viendra fin novembre début décembre car il a un chantier avec le même type de peinture pour effectuer les reprises.

• **Ascenseur**

Nous avons reçu 2 devis de la part d'OTIS pour le remplacement des caches lumineux suite au passage d'un technicien sur l'ascenseur du bâtiment B. Mr POLLEUX a transmis les 2 devis à VERRECCHIA qui s'est ensuite retourné contre OTIS. Nous sommes dans l'attente du retour d'OTIS. Une relance a été effectuée le 11/11/2020.

• **Domage Ouvrage**

Il y a encore quelques documents que VERRECCHIA doit fournir à l'assurance.

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. L'entreprise LELIEVRE nous a transmis un devis pour le terrassement d'un montant de 1546€80 TTC. Le Conseil syndical a accepté le devis. Mr POLLEUX prendra RDV avec l'entreprise. (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**

Une date pour la suppression des codes interphones sera définie courant Novembre.

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.

19h20 Arrivée Mme RONDEAU

➤ AG 2020

• **Date - lieu AG**

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

Du fait de l'actualité, il a été défini avec le syndic d'utiliser le vote par correspondance pour cette AG et qu'elle se déroulerait en visio-conférence avec les membres du CS.

• **Rapport Activité Conseil Syndical**

Le président du Conseil Syndical a envoyé le rapport d'activité le 19/10. Les membres du CS n'ayant pas de points à ajouter/modifier, il a été transmis au Syndic pour la convocation d'AG.

• **Budget N+1**

Le budget a été transmis le 19/10 aux membres du CS. N'ayant pas de points à modifier/ajouter, il a été transmis au Syndic.

• **Réunion Syndic – Conseil Syndical 13/10/2020**

Lors de cette réunion il a été discuté principalement de l'ordre du jour de l'AG.

Les résolutions suivantes ont été mises à la demande du Conseil syndical :

- 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

Le quitus n'a pas été soumis, à la demande du Conseil Syndical.

• **Avis Conseil Syndical**

L'avis du Conseil Syndical concernant les résolutions de l'AG sera distribué semaine 47 (par mail et dans les boîtes à lettres).

➤ Points divers

• **Souris Jardins Privatifs Bâtiment B**

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

Mr POLLEUX a transmis à l'entreprise les numéros de téléphones des copropriétaires en question le 27/10/2020.

- **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. Ce point est reporté courant avril/mai 2021

- **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).

Nous avons reçu le devis d'un montant de 267€30 TTC, le Conseil syndical valide le devis.

- **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 est passée le 15/10 et le 22/10 pour effectuer les réparations, aucun problème n'a été constaté.

- **Voiture ventouse place 62**

Le syndic a envoyé un recommandé le 22/10 et reste sans retour du commissariat de police de Rosny-sous-Bois. Nous demanderons au syndic d'effectuer une relance.

- **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.

- **Interphone Bât A**

Le bouton 2 de l'interphone a été cassé, une demande de devis a été faite le 16/10 à l'entreprise MEUSNIER. Nous sommes dans l'attente du devis.

- **Intervention OTIS**

OTIS est intervenu le 09/10 suite à un problème constaté sur l'ascenseur du bâtiment B (ascenseur qui mettait du temps à démarrer). Le problème a été résolu.

Il a été constaté aussi un problème sur les bandes LED lumineuses de l'ascenseur du B et sur une plinthe pour celui du A. Nous sommes dans l'attente d'une nouvelle intervention d'OTIS.

- **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
-	-	-

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
10/2020	Changement Néon	P	Néon HS #56
11/2020	Changement Ampoule	B	Ampoule HS #G7

- **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)	12 (0/0/12)
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)	10 (4/6/0)
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)
Leroy Merlin	Collier Tuyau GAZ	ø22 - 67212810	10 (5/5/0)	10 (5/5/0)

Prochaine réunion du Conseil Syndical :

- ➔ Date : mercredi 2 décembre 2020 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : Visio-conférence

Fin de cette réunion à 20h00.