

**Compte rendu de la réunion 2020-11 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 09/12/2020**



Lieu :

Résidence Les Cottages / Visioconférence

État des présences :

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

Ordre du jour :

➤ Élection Président Conseil Syndical.....	2
➤ Élection Vice-Président Conseil Syndical.....	2
➤ 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
• Retour AG 2020.....	3
➤ Points divers.....	3
• Intervention OTIS.....	3
• Interphone Bât A.....	3
• Souris Jardins Privatifs Bât B.....	3
• Intervention porte Hall Bât B.....	3
• Papier peint 1 ^{er} étage Bât B.....	3
• Intervention BOUVIER Bât B.....	4
• Devis BOUVIER Bac à sable Parking.....	4
• Voiture ventouse place 62 Parking.....	4
• Achats effectués / À venir.....	4
• Interventions.....	4
• État des stocks.....	4

Début de la réunion : 18h50.

➤ Élection Président Conseil Syndical

Mr POLLEUX se présente et est élu à l'unanimité.

➤ Élection Vice-Président Conseil Syndical

Mr RAMBINAÏSSING se présente et est élu à l'unanimité.

➤ 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. Actuellement nous n'avons aucune nouvelle de Mr BIANCHI.

• **Ascenseur**

La réparation des bandeaux lumineux cassés a été effectuée le 24 novembre 2020 sur les 2 ascenseurs de la résidence. Ce point est dorénavant clos.

• **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**

La date pour la suppression des codes interphones est le 15 janvier. Mr POLLEUX en informera le Syndic.

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

• **Retour AG 2020**

L'AG s'est déroulée le 26 novembre à 14h30.

Le Syndic nous a envoyé le PV, les votes par correspondance, la feuille de présence et le contrat de Syndic pour validation.

Quelques erreurs sur le PV sont présentes et seront corrigées, ces erreurs n'influent pas sur les résultats des résolutions.

Une fois les erreurs corrigées, Mr POLLEUX validera le PV pour que le syndic puisse l'envoyer aux copropriétaires.

➤ Points divers

• **Intervention OTIS**

OTIS est intervenue le 1 décembre pour le remplacement de la bande LED lumineuses de l'ascenseur du B. Nous sommes dans l'attente d'un passage pour la plinthe de l'ascenseur du bâtiment A.

• **Interphone Bât A**

N'ayant toujours aucune réponse de l'entreprise MEUSNIER, nous avons demandé des devis à d'autres entreprises.

Nous avons reçus 2 devis qui sont les suivants :

- EAD Automatismes : 367€40 TTC
- LEM : 534€77 TTC

Le Conseil Syndical valide le devis EAD Automatismes car le coût de la main d'œuvre est moins cher (145€ HT vs 220€ HT)

À titre d'information, le clavier en lui-même coûte environ 230€ TTC, merci de faire attention lors de son utilisation.

• **Souris Jardins Privatifs Bât B**

L'entreprise est passée courant novembre dans 3 des 4 jardins. Elle doit repasser courant décembre dans le dernier jardin.

• **Intervention porte Hall Bât B**

L'entreprise VAL PROTECTION passera le mardi 15 décembre pour la réparation de la porte du hall.

• **Papier peint 1^{er} étage Bât B**

L'entreprise JLS COPRO est passée pour effectuer un devis concernant les morceaux de papier peint déchirés au 1^{er} étage Bâtiment B.

Le devis reçu est d'un montant de 1138€50 TTC.

Nous avons demandé le passage d'une 2^{ème} entreprise pour comparaison.

Si les travaux sont supérieurs à 1000€ TTC, les réparations seront portées à la prochaine AG.

A titre d'information, au vu des montants, merci d'être respectueux des équipements des parties communes.

- **Intervention BOUVIER Bât B**

Suite à un déclenchement manuel du système de désenfumage, un technicien BOUVIER est passé le 23 novembre pour refermer un volet de désenfumage au 2^{ème} étage du Bât B. Une facturation sera établie.

- **Devis BOUVIER Bac à sable Parking**

L'entreprise VAL PROTECTION passera le mardi 15 décembre pour la réparation de la porte du hall.

- **Voiture ventouse place 62 Parking**

Le syndic a envoyé un recommandé le 22/10 et reste sans retour du commissariat de police de Rosny-sous-Bois. Le Syndic enverra une nouvelle lettre de relance au commissariat.

- **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
11/2020	Changement Spot	B	Spot HS #S9
11/2020	Changement Ampoule	B	Ampoule HS #G1 4ème + 1 HS

- **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)	6 (2/4/0)
Sylvania	345 Lumen 5W 830 Spot LED E550V3	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)	8 (4/4/0)
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)
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 : jeudi 7 janvier 2021 à 18h30

→ Lieu : Résidence les Cottages : Visio-conférence

Fin de cette réunion à 20h00.