

**Compte rendu de la réunion 2021-01 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 07/01/2021**



**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 : Excusée

**Ordre du jour :**

- Mise en place fonctionnement Conseil Syndical..... 2
- Réserves VERRECCHIA ..... 2
  - Peinture Parking ..... 2
  - Dommage Ouvrage..... 2
- AG 2017 ..... 3
  - Modification RCP ..... 3
- AG 2019 ..... 3
  - Modification codes interphones ..... 3
- AG 2020 ..... 3
  - Procès-Verbal ..... 3
- Points divers ..... 3
  - Intervention OTIS ..... 3
  - Interphone Bât A ..... 3
  - Souris Jardins Privatifs Bât B ..... 4
  - Intervention porte Hall Bât A et B ..... 4
  - Papier peint 1<sup>er</sup> étage Bât B..... 4
  - Voiture ventouse place 62 Parking..... 4
  - Achats effectués / À venir ..... 4
  - Interventions ..... 4
  - État des stocks..... 4

**Début de la réunion : 18h50.**

## ➤ **Mise en place fonctionnement Conseil Syndical**

	<b>Personnes en charge</b>	<b>Descriptif</b>
<b>Évènements ponctuels</b>	Le Président (Mr POLLEUX) et le Vice-Président (Mr RAMBINAÏSSING) Si besoin des mails, types sont disponibles (demandes d'interventions, factures, autres)	Remonter les points au Syndic pour intervention des entreprises si nécessaires
<b>Activité numérique (Site Web / Groupe Facebook)</b>	Mme RONDEAU, Mr BUISSON	Mettre en ligne les documents (Compte rendu des réunions du CS, de l'AG, etc) et informer les copropriétaires, via des posts sur le groupe Facebook et le site web, des évènements concernant la copropriété
<b>Gestion des réserves</b>	Peinture Parking : Mme RONDEAU & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des réserves
<b>Gestion des DOs</b>	Mr RAMBINAÏSSING & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des DOs
<b>Gestion de la comptabilité</b>	Mr POLLEUX	Vérifier la comptabilité de la copropriété.
<b>Gestions des Contrats</b>	Nettoyage Parties Communes : Mme GOUGNEAU Autres : Mr POLLEUX	Charger de la bonne gestion des contrats (renouvellement / mise à jour / études de marché).
<b>Résolutions AG 2017 – Modification de RCP</b>	Mme RONDEAU & Mr RAMBINAÏSSING	Suivre auprès du Syndic et du notaire l'évolution du modificatif
<b>Résolutions AG 2020</b>	Suivant la disponibilité des personnes	-
<b>Affichage</b>	Tous les membres du CS	Afficher les PVs du CS, les affiches d'informations, etc
<b>Gestion Stocks</b>	Mr POLLEUX, Mr RAMBINAÏSSING, Mr BUISSON	Vérifier les stocks ampoules, néons, etc

## ➤ **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.

### • **Domage Ouvrage**

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

Le statut 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> étage ayant un muret (soit 4 appartements).
- Fuite mur parking place 46 : Il nous a été signalé une fuite à ce niveau, il nous faut plus d'éléments pour faire passer l'expert car cette fuite est ponctuelle.

## ➤ 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 déplacée au 15 février. 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

### • **Procès-Verbal**

Le procès-verbal de l'AG a été envoyé aux copropriétaires.

Nous ferons un affichage afin que les locataires soient au courant des décisions prises.

## ➤ Points divers

### • **Intervention OTIS**

Nous sommes dans l'attente d'un passage pour la plinthe de l'ascenseur du bâtiment A.

### • **Interphone Bât A**

Mr POLLEUX a envoyé la validation du devis de l'entreprise EAD Automatismes au Syndic.

Nous sommes dans l'attente de leur passage.

- **Souris Jardins Privatifs Bât B**

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

- **Intervention porte Hall Bât A et B**

Le problème de ventouse étant aussi présent sur le Bâtiment et puisque l'entreprise VAL PROTECTION n'est pas encore passée, nous avons demandé un nouveau devis pour que les travaux soient effectués sur aux 2 endroits en même temps, évitant ainsi de payer un passage supplémentaire.

Nous avons reçu le devis d'un montant de 463€10 TTC.

Le Conseil Syndical valide le devis.

- **Papier peint 1<sup>er</sup> étage Bât B**

L'entreprise JLS COPRO est passée pour effectuer un devis concernant les morceaux de papier peint déchirés au 1<sup>er</sup> étage Bâtiment B.

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

Une 2<sup>ème</sup> entreprise a effectué un devis dont le montant est de 1076€90 TTC

Avant de prendre une décision, Mme LECLERC propose de faire passer un auto-entrepreneur. Mme LECLERC lui fournira les éléments nécessaires.

- **Voiture ventouse place 62 Parking**

Le propriétaire de la voiture ventouse a enlevé son véhicule courant décembre.

- **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
12/2020	Changement Ampoules Escalier	A	Globe #GD5 x2

- **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)
<b>Sylvania</b>	<b>1800 Lumen 26W Lynx-D Superia (Escalier)</b>	<b>SYL 0025927</b>	<b>20(10/10/0)</b>	<b>13 (1/10/0)</b>
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 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)	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 4 février 2021 à 18h30

→ Lieu : Résidence les Cottages : chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

**Fin de cette réunion à 20h00.**