

**Compte rendu de la réunion 2021-02 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 11/02/2021**



Lieu :

Résidence Les Cottages / Visioconférence

État des présences :

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

Ordre du jour :

➤ Réserves VERRECCHIA	2
• Peinture Parking	2
• Dommage Ouvrage.....	2
➤ AG 2017	2
• Modification RCP	2
➤ AG 2019	3
• Modification codes interphones	3
➤ AG 2020	3
• Achats.....	3
➤ Points divers	3
• Intervention Ascenseur - Bât A - OTIS	3
• Interphone - Bât A - EAD Automatisation.....	3
• Souris Jardins Privatifs - Bât B - VERDE GREEN	3
• Intervention porte Hall - Bât A et B - VAL PROTECTION.....	3
• Papier peint 1 ^{er} étage - Bât B.....	3
• Déclencheur Manuel Désenfumage - Bât B - BOUVIER.....	3
• Sangles Porte Parking - Bât P - SFPA.....	3
• BAES HS - Bât P - BOUVIER	4
• Batterie Secondaire Système Désenfumage - Bât A/B - SFPA.....	4
• Achats effectués / À venir	4
• Interventions	4
• État des stocks.....	4

Début de la réunion : 18h45.

➤ 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. Le terrassement a eu lieu le 08/02. Mr POLLEUX va contacter l'expert pour une réunion d'expertise.
(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).
- 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**

L'entreprise EAD n'étant toujours pas passée malgré nos relances, la date pour la suppression des codes interphones est donc déplacée au 15 mars. 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

- **Achats**

Les achats pour les résolutions massif seront effectués courant Avril / Mai.

➤ Points divers

- **Intervention Ascenseur - Bât A - OTIS**

OTIS est intervenue le 13/01/2021 et a réparé la plinthe de l'ascenseur du bâtiment A.

- **Interphone - Bât A - EAD Automatismes**

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

Malgré nos relances, l'entreprise n'est toujours pas passée.

Si d'ici le 25/02 l'entreprise n'est toujours pas passée, nous invaliderons le devis pour passer par un autre prestataire.

- **Souris Jardins Privatifs - Bât B - VERDE GREEN**

L'entreprise est passée dans le dernier jardin le 26/01/2021.

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

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.

L'entreprise interviendra le 17/02.

- **Papier peint 1^{er} étage - Bât B**

Nous avons reçu 3 devis pour la réfection du papier peint :

- JLS Copro - montant de 1138€50 TTC.
- MAUBERT RENOVATION - montant de 1076€90 TTC
- GHANEA (Auto entrepreneur) - montant de 850€00 TTC.

Il y a 3 possibilités :

- Valider un devis pour l'exercice en cours (2020-2021)
- Valider un devis pour le prochain exercice (2021-2022)
- À la vue des montants, porter les devis à la prochaine AG (soit courant novembre 2021)

Une décision sera prise courant février/mars.

- **Déclencheur Manuel Désenfumage - Bât B - BOUVIER**

Suite à la maintenance du système de désenfumage, l'entreprise BOUVIER nous a envoyé un devis d'un montant de 137€01 TTC pour le remplacement d'un déclencheur manuel qui est HS (situé au RDC).

Nous avons accepté le devis.

- **Sangles Porte Parking - Bât P - SFPA**

Suite à la maintenance de SFPA pour la porte de parking, nous avons reçu un devis d'un montant de 561€00 TTC pour le remplacement des sangles de la porte parking.

Nous avons validé le devis.

- **BAES HS - Bât P - BOUVIER**

Suite à la maintenance des BAES, l'entreprise BOUVIER nous a envoyé un devis d'un montant de 105€60 TTC pour le remplacement d'un BAES.

Nous avons refusé le devis car le BAES est fonctionnel, il y avait un souci de connectique au niveau de la batterie secondaire.

- **Batterie Secondaire Système Désenfumage - Bât A/B - SFPA**

Suite à la maintenance de BOUVIER pour le système de désenfumage horizontal, l'entreprise nous a envoyé un devis pour le remplacement des batteries secondaires d'un montant de 217€18 TTC.

Nous avons refusé le devis car les batteries sont fonctionnelles.

- **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
01/2021	Changement Ampoules	B	2ème étage #G2

- **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 (1/10/0)
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 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)	7 (4/3/0)
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 3 mars 2021 à 18h30

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

Fin de cette réunion à 19h35.