

**Compte rendu de la réunion 2021-04 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 07/04/2021**



Lieu :

Résidence Les Cottages / chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

État des présences :

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

Ordre du jour :

➤ 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
• Achats	3
➤ Points divers	3
• Visite Immeuble.....	3
• Mise en concurrence contrat Sécurité Incendie	3
• Bruit VMC - Bâtiment A - SEMI	3
• Papier peint 1 ^{er} étage - Bât B.....	3
• Déclencheur Manuel Désenfumage - Bât B - BOUVIER.....	4
• Vandalisme Porte Hall – Bât B	4
• Tâches toiture.....	4
• Achats effectués / À venir	4
• Interventions	4
• État des stocks.....	4

Début de la réunion : 18h50.

➤ Réserves VERRECCHIA

• **Peinture Parking**

Malgré nos relances nous n'avons aucun retour de Mr BIANCHI, Mr POLLEUX relancera une énième fois VERRECCHIA

• **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.
La réunion d'expertise a eu lieu le 03/03. Le problème de la fuite provient bien d'un souci au niveau de l'étanchéité et a été constaté par l'expert. Le sinistre est donc valable, l'expert est en attente du passage de l'entreprise d'étanchéité de VERRECCHIA pour un devis de réparation a intégré dans son rapport.
(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 semble 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).

Les juristes de l'ARC nous ont indiqué de contacter la chambre des notaires.

➤ AG 2019

• **Modification codes interphones**

La platine du bâtiment A ayant été changée, la date pour la suppression des codes interphones est donc validée pour le 26 avril. Mr POLLEUX en informera le Syndic.

Les copropriétaires recevront par le syndic une quinzaine de jours avant la date de prise d'effet des changements (uniquement les membres du CS et le Syndic seront au courant des codes comme voté en AG 2019).

➤ AG 2020

• **Achats**

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

➤ Points divers

• **Visite Immeuble**

La visite d'immeuble a eu lieu le 6 avril à 10h en présence de Mme BERREBI, Mme GOUGNEAU et Mr POLLEUX.

Les sujets suivants ont été discutés :

- Mise en place d'un contrat toiture / terrasse
- Passer par un autre notaire pour le modificatif de RCP plutôt que le notaire BRODIN qui ne donne aucune nouvelle
- Demande de devis pour la pose de borne de recharge pour véhicule électrique
- Mise en concurrence des contrats sécurité incendie via l'entreprise RIF

• **Mise en concurrence contrat Sécurité Incendie**

La société RIF nous a transmis leur devis pour les différents contrats de sécurité incendie.

Les montants des contrats sont assez élevés comparés aux contrats BOUVIER sans plus-value particulière.

• **Bruit VMC - Bâtiment A - SEMI**

L'entreprise est intervenue le 15/03 et le problème semble réglé.

• **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.

Nous prenons la décision d'effectuer les travaux courant de l'été sur le prochain exercice (2021-2022) car des déménagements auront lieu à ce niveau.

Suite à la visite d'immeuble, Mme BERREBI souhaite faire passer une autre entreprise pour un devis (CLAIR NETTOYAGE).

- **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, l'intervention aura lieu prochainement.

- **Vandalisme Porte Hall – Bât B**

Suite au vandalisme de la porte d'entrée du Hall par un livreur (vidéo à l'appui).

Mr POLLEUX a porté plainte au nom de la copropriété, tous les éléments nécessaires ont été fournis au commissariat de police.

Mr POLLEUX a envoyé la plainte au syndic qui l'a transmise à l'assurance.

Le devis de l'entreprise MIROITERIE RAISON a été validé par l'assurance et la réparation aura lieu d'ici peu.

- **Tâches toiture**

Des petites taches rouges ont été constatées sur la toiture, nous demanderons avis auprès des entreprises passant pour le contrat étanchéité/couverture.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Système Eclairage escalier	A/B
Système éclairage couloir	A/B
Étiquettes TIREZ/POUSSEZ	A/B

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
03/2021	Ampoule SAS HS	P	#21 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)	11 (1/10/0)
Sylvania	345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3	SYL 0027433	18 (6/12/0)	6 (2/4/0)
Sylvania	345 Lumen 50W 830 Spot LED ES50V3	SYL 00223431	19 (11/8/0)	19 (11/8/0)
Sylvania	806 Lumen 8,5W 4000K E27 Toledo GLS	SYL 0023467	10 (0/0/10)	9 (0/0/9)
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)	2 (2/0/0)
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 5 mai 2021 à 18h30

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

Fin de cette réunion à 20h00.