

**Compte rendu de la réunion 2021-05 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 05/05/2021**



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 : Excusé
- Mme RONDEAU : Excusée

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
• Contrat Etanchéité	3
• Papier peint 1 ^{er} étage - Bât B.....	3
• Déclencheur Manuel Désenfumage - Bât B - BOUVIER.....	3
• Vandalisme Porte Hall – Bât B	3
• Devis Portail + Dôme	3
• 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 (Sinistre accepté) : 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).
- Fissure – fuite parking place 59 (Statut en cours) : une fuite a été constaté sur le mur au niveau de la place 59, l'expertise aura lieu le 26 mai 2021 à 14h30.
- Fissures Balcons (Statut en cours) : le syndic nous a indiqué qu'une DO a été ouverte pour une grosse fissure au niveau d'un balcon, l'expertise aura lieu le 26 mai à 14h30.

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 5 mai 2021, 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. Cette fuite serait présente lors de pluies. Nous remonterons le point à l'expert.

➤ 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. Nous contacterons d'autres notaires, autres villes et autres régions afin de résoudre ce problème.

➤ AG 2019

• **Modification codes interphones**

Les codes ont été modifiés le 26 avril pour les 2 bâtiments.

Information pour les locataires : merci de demander à vos propriétaires respectifs des bips si vous n'en avez pas assez.

➤ AG 2020

• **Achats**

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

➤ Points divers

• **Contrat Etanchéité**

Nous sommes dans l'attente des contrats Etanchéité des entreprises suivantes :

- AC Etanchéité
- ITEC
- SNA

• **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.

L'entreprise CLAIR NETTOYAGE est passée le 05/05 et nous sommes dans l'attente de son devis.

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

Le changement du déclencheur manuel du système de désenfumage situé au RDC a été remplacé le 20 avril.

• **Vandalisme Porte Hall – Bât B**

Le changement de la vitre a été effectué le 27 avril par l'entreprise MIROITERIE RAISON.

Nous avons reçu un 1^{er} versement pour indemnisation de la part de l'assurance d'un montant de 823€35 TTC et sommes dans l'attente du reste.

• **Devis Portail + Dôme**

Nous avons demandé au syndic des devis pour les réparations suivantes par une entreprise tout corps d'état afin d'éviter une aggravation :

- Peinture portail extérieur
- Remise en place support dôme

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Étiquettes TIREZ/POUSSEZ	A/B
Miroir parking (pour éviter les voitures descendant de la rampe d'accès)	P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Batterie secondaire BAES (x2)	73€75	P
Ampoules Escalier (x10) / Extérieur (x2) / Couloir (x7)	51€54	A/B

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
05/2021	Changement Ampoule HS	P	#17
05/2021	Changement Spot HS	B	Hall #S2 & #S7

- **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)	4 (2/2/0)
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)	8 (0/0/8)
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 2 juin 2021 à 18h30

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

Fin de cette réunion à 20h00.