

**Compte rendu de la réunion 2021-06 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 02/06/2021**



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 2020	3
• Achats	3
➤ Points divers	3
• Contrat Etanchéité	3
• Papier peint 1 ^{er} étage - Bât B.....	3
• Vandalisme Porte Hall – Bât B.....	3
• Devis Portail + Dôme	3
• Visite Immeuble.....	4
• Autres informations	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. Nous avons demandé au Syndic son avis concernant la résolution de ce point, c'est-à-dire savoir ce qui serait le mieux entre une compensation financière ou la réfection de la peinture.

• **Domage Ouvrage**

Il y a encore quelques documents que VERRECCHIA doit fournir à l'assurance. Malgré nos relances VERRECCHIA ne bouge pas.

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. L'entreprise est passée et n'a rien trouvé de problématique. Lors de la visite de l'expert le 26 mai, l'expert a insisté sur la présence d'une fuite. L'entreprise vérifiera. Elle s'est plainte de la présence d'encombrants dans les tuyaux, après vérification de Mr POLLEUX, il n'y avait rien dedans. Mr POLLEUX vérifiera si la fuite est toujours présente avec vidéo à l'appui afin que l'entreprise fasse vraiment le nécessaire.
(Pour rappel, à cette DO est liée une facture de 440€ TTC).
- Fissure – fuite parking place 59 (Sinistre accepté) : une fuite a été constaté sur le mur au niveau de la place 59, l'expertise aura lieu le 26 mai 2021 à 14h30. Suite à cette expertise, l'expert a statué en notre faveur et enverra son rapport sous peu.
- Fissures Balcons B208 (Sinistre accepté) : 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. Suite à cette expertise, l'expert a statué en notre faveur et enverra son rapport sous peu.

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. Mme LECLAIRE se renseignera pour savoir s'il y a des moyens législatifs pour faire bouger les choses (mises en demeure, etc).

Mr POLLEUX se renseignera auprès d'un notaire de province.

➤ AG 2020

• **Achats**

Un planning sera mis en place courant Août pour l'arrachage des plantes sur le massif du bâtiment A. Les personnes voulant aider sont la bienvenue.

Voici un premier devis pour les éléments à acheter (sans les plantes) :

- Géotextile : 25€
- Ardoise paillage : 300€
- Piton pour géotextile : 10€

Les plantes seront achetées courant Septembre (après les fortes chaleurs).

➤ Points divers

• **Contrat Etanchéité**

Nous avons reçu les devis des entreprises suivantes :

- AC Etanchéité
- ITEC

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

- SNA BERMA

• **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.

• **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

Etant donné que le support dôme est un élément du système de sécurité incendie, l'entreprise BOUVIER nous enverra un devis.

- **Visite Immeuble**

Une visite immeuble aura lieu le 9 juin à 10h30.

- **Autres informations**

- Le syndic nous a indiqué qu'un registre de sécurité physique n'était pas nécessaire étant donné que les documents étaient dématérialisés.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Etiquettes 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
-	-	-

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
05/2021	Clip spot ascenseur	A	Clip perdu ou volé

- **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)
Osram	DULUX D 26W/840 G224D-3 FS1 (Extérieur)	OSR 156516	2 (2/0/0)	2 (2/0/0)
Sylvania	1800 Lumen 26W Lynx-D Superia (Escalier)	SYL 0025927	20 (10/10/0)	11 (1/10/0)
Osram	DULUX D/E 26W/840 G24Q-3 FS1 (Escalier)	OSR 161927	10 (10/0/0)	10 (10/0/0)
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 E550V3	SYL 0023431	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	18 (6/12/0)	14 (6/8/0)
Siageo	Clips Spot MR16 (50 mm)	K-72121-MR16	8 (4/4/0)	5 (3/2/0)
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 7 juillet 2021 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

Fin de cette réunion à 20h00.