

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



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 2020	3
• Achats	3
➤ Points divers	3
• Contrat Etanchéité	3
• Dératisation - Bât A	3
• Réparation Support Dôme - Bât A.....	4
• Débouchage rigole - Bât A.....	4
• Papier peint 1 ^{er} étage - Bât B.....	4
• Vandalisme Porte Hall – Bât B.....	4
• Devis Portail.....	4
• Nettoyage parking - Bât P.....	4
• Visite Immeuble 9 Juin	4
• Cotisation ARC.....	4
• Comptabilité	5
• Entretien Annuel Chaudières	5
• Achats effectués / À venir	5
• Interventions	5
• État des stocks.....	5

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 nous a envoyé son rapport. Des devis seront établis pour la réparation de la fuite. La facture sera ensuite envoyée à l'assurance pour remboursement (une fois les documents DOs tous disponibles...)
- 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 nous avons reçu son rapport. L'expert est dans l'attente d'un devis de réparation de l'entreprise M2J.

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. Nous avons reçu le retour suivant de l'architecte : *Ces coulures peuvent avoir 2 causes : soit la goutte d'eau en rive de la couverture ne joue pas son rôle et l'eau reviens vers la façade en créant des coulures ; soit une ou des fuites au niveau de la couverture. Afin de s'assurer de la cause de ces coulures il conviendrait de solliciter l'entreprise titulaire du contrat d'entretien de la couverture pour la copro pour avoir un diagnostic sur la cause exacte de ces coulures.*
Nous ferons une demande d'intervention à différentes sociétés afin d'avoir un avis.
- 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).

Le notaire contacté par Mr POLLEUX n'a pas voulu donner suite du fait de n'être pas présent sur l'Île-de-France.

➤ 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
- SNA BERMA

Nous avons demandé l'avis du Syndic concernant les 3 contrats et sommes dans l'attente de son retour.

Nous validerons l'un des contrats courant Juillet par mail.

• **Dératisation - Bât A**

L'entreprise de dératisation passera le vendredi 9 juillet dans les 4 jardins concernés situés côté rue.

Mr BUISSON s'est aussi renseigné auprès de la mairie de Rosny, pour signaler la présence de rats dans la rue, la route étant départementale, c'est la direction des eaux et assainissement du département

qu'il faut contacter. Mr BUISSON les a contactés pour leur signaler le problème. Un passage sera peut-être prévu...

- **Réparation Support Dôme - Bât A**

Le conseil syndical a validé le devis de l'entreprise BOUVIER d'un montant de 138€08 TTC pour la réparation du support du dôme extérieur.

- **Débouchage rigole - Bât A**

L'entreprise SNPP est passée le 7 juillet pour déboucher la rigole située au niveau du portail du bâtiment A. Nous sommes dans l'attente de la facture.

- **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. Nous relançons le syndic.

- **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**

Nous avons demandé au syndic des devis pour la réparation peinture du portail extérieur et sommes toujours dans l'attente de ces derniers.

- **Nettoyage parking - Bât P**

Le nettoyage du parking aura lieu le 6 et 7 Septembre 2021.

- **Visite Immeuble 9 Juin**

La visite d'immeuble a eu lieu le 9 juin à 10h30.

Il a été discuté des sujets suivants :

- Modificatif RCP*
- Passage SNPP pour débouchage rigole*
- Mise en demeure du copropriétaire de la place de parking 62 pour la tache d'huile présente depuis longtemps
- Retour de l'assurance concernant le remboursement complémentaire*
- Archives déposées dans le local du conseil syndical
- Documents DOs*
- Devis Clair Nettoyage*
- Devis peinture portail*
- Devis Support Dôme*

* voir paragraphe sur ce sujet dans ce compte rendu

- **Cotisation ARC**

Nous avons reçu la demande de cotisation pour l'exercice 2021-2022 d'un montant de 359€ TTC. Les membres présents du Conseil syndical valide la demande.

- **Comptabilité**

Mr POLLEUX a fourni les documents suivants aux membres du Conseil Syndical :

- Etat des dépenses 2020-2021
- Grand Livre 2020-2021

Pour l'exercice 2020-2021, sur l'état des dépenses, il manque les éléments suivants :

- Un remboursement de l'entreprise MEUSNIER concernant une facture de bips payée au nom de la copropriété alors qu'il s'agissait d'une facture des Cottages 2
- Une facture MONTEPASCHI concernant l'arrêté du 2^{ème} trimestre 2021
- Le prorata de l'utilisation d'électricité des caméras de surveillance
- Le prorata de la servitude du parking concernant les Cottages 2
- Le remboursement complémentaire concernant le bris de glace

- **Entretien Annuel Chaudières**

L'entreprise GAZ TECHNIC passera pour l'entretien annuel des chaudières individuelles du 21 au 23 Septembre 2021.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Miroir parking (pour éviter les voitures descendant de la rampe d'accès)	P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Etiquettes TIREZ/POUSSEZ	0€	A/B

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
06/2021	Changement ampoule	P	HS #6
06/2021	Changement ampoule	A	HS #GD3 (x2)
06/2021	Collage dalle antidérapante	A/B	A - Etage 2 / B – Etage 1 et -1

- **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)	10 (0/10/0)
Osram	DULUX D/E 26W/840 G24Q-3 FS1 (Escalier)	OSR 161927	10 (10/0/0)	9 (9/0/0)
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)	7 (0/0/7)
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 25 août 2021 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

Fin de cette réunion à 20h20.