

**Compte rendu des réunions 2021-10, 2021-11 et 2022-01  
du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 03/11/2021, 08/12/2021 et 05/01/2022**



**Lieu :**

Résidence Les Cottages / chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

**État des présences (03/11/2021 - 08/12/2021 - 05/01/2022) :**

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

**Ordre du jour :**

➤ Réserves VERRECCHIA .....	2
• Peinture Parking .....	2
• Dommage Ouvrage.....	2
➤ AG 2017 .....	3
• Modification RCP .....	3
➤ AG 2020 .....	3
• Achats .....	3
➤ AG 2021 .....	3
• Procès-verbal.....	3
• Fond Travaux .....	3
• CGV Assurance Impayés .....	3
• Bornes Electrique .....	4
➤ Points divers .....	4
• Appels de fonds .....	4
• Contrat Etanchéité .....	4
• Renouvellement Site Web OVH .....	4
• Réparation Support Dôme - Bât A.....	4
• Devis Portail Bât A .....	4
• Câble Ventouse – Bât A / B.....	4
• Papier peint 1 <sup>er</sup> étage - Bât B.....	4
• Remplacement Néons HS.....	4
• Rails Vélos.....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• 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 revérifiera. 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<sup>ème</sup> 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.

En date du 1 décembre 2021, le Conseil Syndical a décidé de passer par un courrier d'avocat afin de faire bouger VERRECCHIA pour que tous les documents soient enfin fournis à l'assurance et ainsi pouvoir régler tous les litiges.

## ➤ 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).

Mme BERREBI doit revenir vers nous concernant un clerc de notaire de sa connaissance qui pourrait nous aider sur ce point.

## ➤ 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).

## ➤ AG 2021

### • **Procès-verbal**

Le PV de l'AG a été validé le 20 décembre 2021.

### • **Fond Travaux**

Suite à une erreur du logiciel du Syndic, le fond travaux a été validé à tort. N'ayant pas la majorité nécessaire, la résolution concernant le fond travaux a été refusée.

### • **CGV Assurance Impayés**

Nous avons reçus les CGV pour l'assurance impayés de charge et sommes en train de les vérifier pour validation courant Janvier.

- **Bornes Electrique**

Nous nous rapprocherons du syndic début mars pour les démarches à suivre suite à la validation de la résolution.

➤ **Points divers**

- **Appels de fonds**

Plusieurs appels de fonds ont été envoyés courant décembre. Cela fait suite à une erreur de la comptable qui n'avait pas inclus le changement de budget ainsi que la régularisation adéquate.

Courant Avril, l'appel de fonds N°4 pour l'exercice 2021-2022 sera régularisé avec l'ajout de l'avancement de trésorerie et l'enlèvement de la partie Fond Travaux (car non validé en AG).

- **Contrat Etanchéité**

Le contrat AC Etanchéité a été validé par le Conseil Syndical.

- **Renouvellement Site Web OVH**

L'hébergement et le nom de domaine pour le site web ont été renouvelés pour 1 an. Le montant de la facture est de 45€44 TTC.

- **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. L'entreprise est passée le 18 octobre 2021.

- **Devis Portail Bât A**

Nous avons reçu un devis de l'entreprise JLS d'un montant de 522€50 TTC et sommes dans l'attente d'autres devis pour comparaison.

- **Câble Ventouse – Bât A / B**

Nous avons reçu un devis pour régler le souci de désactivation des ventouses des portes du hall menant vers l'extérieur. Le montant du devis est de 463€10 TTC. Le Conseil syndical valide le devis. Nous sommes dans l'attente du passage de l'entreprise.

- **Papier peint 1<sup>er</sup> étage - Bât B**

En date du 6 janvier, nous attendons le passage de l'entreprise CLAIR NETTOYAGE pour réfection du papier peint.

- **Remplacement Néons HS**

Une demande sera effectuée au syndic pour la pose de blocs de néons après achat par le conseil syndical. En date du 6 janvier, nous n'avons pas de retour d'entreprises.

- **Rails Vélos**

Nous avons reçu un devis d'un montant de 755€52 TTC de l'entreprise BYLO pour la pose de 4 supports vélos. Les supports seront dispatchés comme suit : 2 Bât P – 2 Bât B. Nous sommes dans l'attente du passage de l'entreprise.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
-	-

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Hublot Escalier	142€	A

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
10/2021	Portes rabotées	P	Frottement
10/2021	Pose étiquettes Tirez/Poussez	A/B	-
10/2021	Changement Ampoule	P	#18 HS
10/2021	Pose miroir parking	P	-
10/2021	Changement Hublot Escalier	A	Face cassée
11/2021	Ampoule HS	B	1 <sup>er</sup> Etage #G5
11/2021	Ampoule HS	B	2 <sup>ème</sup> Etage #G3
11/2021	Spot HS	B	Hall #Se2
11/2021	Ampoule HS	B	Extérieur #P4
12/2021	Spot HS	A	Hall #Se2 / #S3
12/2021	Spot HS	B	#S9

- **État des stocks**

Marque	Désignation	Référence	Total (A/B/P)	Restants (A/B/P)
<b>Sylvania</b>	<b>1800 Lumen 26W Lynx-D Superia (Extérieur)</b>	<b>SYL 0025915</b>	<b>6 (3/3/0)</b>	<b>3 (1/2/0)</b>
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)
<b>Sylvania</b>	<b>345 Lumen 50W Ref Spot LED E550V3</b>	<b>SYL 0027433</b>	<b>18 (6/12/0)</b>	<b>0 (0/0/0)</b>
<b>Sylvania</b>	<b>345 Lumen 50W 830 Spot LED ES50V3</b>	<b>SYL 0023431</b>	<b>19 (11/8/0)</b>	<b>17 (11/6/0)</b>
<b>Sylvania</b>	<b>806 Lumen 8,5W 4000K E27 Toledo GLS</b>	<b>SYL 0023467</b>	<b>10 (0/0/10)</b>	<b>3 (0/0/3)</b>
Sylvania	Néons Fluo 58W	SYL 0001530	25 (0/0/25)	11 (0/0/11)
Osram	2400 Lumens 32W Dulux	OSR 348568	10 (5/5/0)	2 (2/0/0)
<b>Osram</b>	<b>DULUX T/E 32W/840 PLUS GX24Q FS1</b>	<b>OSR 162287</b>	<b>18 (6/12/0)</b>	<b>12 (6/6/0)</b>
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)	2 (0/0/2)
Leroy Merlin	Collier Tuyau GAZ	ø22 - 67212810	10 (5/5/0)	10 (5/5/0)
Saft	Batteries BAES	806525	4 (0/0/4)	3 (0/0/3)

**Prochaine réunion du Conseil Syndical :**

➔ Date : mercredi 2 février 2022 à 18h30

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

**Fin de cette réunion à 20h00.**