

**Compte rendu des réunions 2022-03 du Conseil Syndical  
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »  
En date du 09/03/2022**



**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 : Absent
- 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
➤ AG 2021 .....	3
• CGV Assurance Impayés .....	3
• Bornes Electrique .....	3
➤ Points divers .....	4
• Devis Portail Bât A .....	4
• Câble Ventouse – Bât A / B.....	4
• Remplacement Néons HS.....	4
• Rails Vélos.....	4
• Signalement chien Cottages 2 .....	4
• OTIS – Bât A .....	4
• Porte Parking – SFPA – Bât P .....	4
• Réunion Syndic – Conseil Syndical483 .....	4
• Achats effectués / À venir .....	4
• Interventions .....	5
• État des stocks.....	5

## Début de la réunion : 19h00.

### ➤ 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. Nous sommes sans retour du Syndic sur ce point.

## ➤ 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, pour l'instant nous n'avons pas d'information.

## ➤ AG 2020

### • **Achats**

Un planning sera mis en place dès que possible 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 dès que possible.

## ➤ AG 2021

### • **CGV Assurance Impayés**

Pour l'instant, le CS décide de ne pas prendre l'assurance impayés et de remettre la résolution à la prochaine AG (avec les CGV) afin que tous les copropriétaires puissent donner leur avis.

### • **Bornes Electrique**

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

## ➤ Points divers

- **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. Pour l'instant ce point est en standby n'ayant pas d'autres entreprises pour effectuer les travaux.

- **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. L'entreprise est passée le 8 mars et les travaux ont été effectués correctement.

- **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. L'entreprise est passée le 15 février et les travaux ont été effectués correctement

- **Signalement chien Cottages 2**

Il a été constaté des abus sur le traitement d'un chien dans la résidence des Cottages 2 (chien qui reste sur le balcon nuit et jour en plein froid, balcon avec plein de déjections). Nous avons contacté la SPA et une autre association de protection des animaux afin que cela cesse. Le chien semble avoir été récupéré par une association.

- **OTIS – Bât A**

Il y a un souci avec l'écran de la cabine du bâtiment A et nous avons demandé l'intervention du technicien.

- **Porte Parking – SFPA – Bât P**

Il a été remarqué un dysfonctionnement de la porte de parking, nous demandons l'intervention de SFPA pour vérification. La société est intervenue le 16 février et a effectué un changement de sangles, nous avons validé le devis pour le changement courant Février (montant 483€70 TTC).

- **Réunion Syndic – Conseil Syndical 483**

Une date pour une visite d'immeuble est à définir courant Mars

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
-	-

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
Collier pour tuyau arrosage (éviter écoulement sur le mur)	5€90	P
Plaque feutre adhésive	7€20	Générales

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
03/2022	Ampoule HS	A	Extérieur #P2
03/2022	Tuyau arrosage	P	Ajout bout de tuyau -2
03/2022	Sticker Porte hall	A	Sticker manquant

- **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>2 (0/2/0)</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)
Sylvania	345 Lumen 50W 830 Spot LED ES50V3	SYL 0023431	19 (11/8/0)	16 (11/5/0)
Sylvania	806 Lumen 8,5W 4000K E27 Toledo GLS	SYL 0023467	10 (0/0/10)	2 (0/0/2)
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)
Osram	DULUX T/E 32W/840 PLUS GX24Q FS1	OSR 162287	18 (6/12/0)	12 (6/6/0)
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)	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 6 avril 2022 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

**Fin de cette réunion à 20h00.**