

**Compte rendu des réunions 2022-04 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 06/04/2022**



Lieu :

Résidence Les Cottages / chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

État des présences :

- Mr BUISSON : Présent
- Mme GOUGNEAU : Présente
- Mme LECLAIRE : Excusée
- 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
➤ AG 2021	3
• Bornes Electrique	3
➤ Points divers	3
• Devis Portail Bât A	3
• Porte Hall – Bât A	4
• Remplacement Néons HS – Bât P	4
• OTIS – Bât A	4
• Nettoyage parties communes	4
• Appels de fonds	4
• Réunion Syndic – Conseil Syndical	4
• Fête des voisins	4
• Détritus - Masques – Bât P	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 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.

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

• **Bornes Electrique**

Nous n'avons pas de retour pour l'instant.

➤ 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.

- **Porte Hall – Bât A**

Suite à un souci de ventouse, la société VAL PROTECTION est intervenue et a constaté qu'il y avait finalement un souci avec le bouton poussoir. La société va commander le bouton et l'installera dès que possible.

- **Remplacement Néons HS – Bât P**

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. De fait, nous allons commander les néons et les installerons nous-même.

- **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. Malgré son intervention, le souci est réapparu.

- **Nettoyage parties communes**

Suite à des remontées de copropriétaires, un point a été fait avec la société de nettoyage car l'équipe en charge du nettoyage ne faisait pas correctement le travail.

Pour la sortie des containers, il a aussi été demandé à ce que la personne sorte d'avantage de container afin d'éviter le bourrage des poubelles. Dehors, les containers sont fouillés et plusieurs fois il a été constaté des débris sur la voie publique

- **Appels de fonds**

De nouveau pour l'appel de fonds du 4^{ème} trimestre de l'exercice 2021-2022 il y a eu souci. L'avance de trésorerie et le remboursement de la partie Fonds travaux n'avaient pas été ajoutées. Mr POLLEUX a demandé à ce que le nécessaire soit fait. Le syndic a renvoyé un nouvel appel de fonds avec les corrections.

- **Réunion Syndic – Conseil Syndical**

Une date avait été prévue courant Mars, malheureusement elle a été annulée car Mme BERREBI a été signalé cas contact au covid. Une date pour une visite d'immeuble est de nouveau à définir courant Avril.

- **Fête des voisins**

Un pot sera organisé le 17 juin pour la fête des voisins (lieu et heure à prévoir).

- **Débris - Masques – Bât P**

Il a été constaté pas mal de débris dans le parking, merci de faire attention et de mettre vos débris dans les poubelles svp. Sinon cela bouchera les rigoles et ce sera l'inondation...

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Ferme porte DORMA – porte RDC	B
Néons (x15)	P

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

• **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
03/2022	Ré-appatage des boites anti-rats	A/B/P	Ré-appatage
03/2022	Réparation porte SAS parking	P	Plaque tordue
03/2022	Ampoule HS	P	#17
03/2022	Ampoule HS	A	#GD2 (x2) & #GD6 (x1)
03/2022	Nettoyage Trou	B	Enlèvement déchets

• **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)	2 (0/2/0)
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)	6 (6/0/0)
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)	1 (0/0/1)
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 4 mai 2022 à 18h30
- ➔ Lieu : Résidence les Cottages : chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

Fin de cette réunion à 20h00.