

**Compte rendu des réunions 2022-07 et 2022-08 du Conseil Syndical
COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »
En date du 06/07/2022 et du 07/09/2022**



Lieu :

Résidence Les Cottages / chez Mme GOUGNEAU – Bâtiment B

État des présences (06/07/2022 – 07/09/2022) :

- Mr BUISSON : Présent - Présent
- Mme GOUGNEAU : Présente - Présente
- Mme LECLAIRE : Présente - Présente
- Mr POLLEUX : Présent - Présent
- Mr RAMBINAÏSSING : Présent - Excusé
- Mme RONDEAU : Excusée - 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
• Bornes Electrique	3
➤ Points divers	3
• Câble Ventouse Porte Hall – Bât A - B	3
• OTIS – Bât A	3
• VMC SEMI - Bât A	4
• Remplacement Groom HS Porte RDC – Bât B	4
• Tuteur branches Arbre - Bât B.....	4
• Barre porte extérieure Hall - Bât B.....	4
• Remplacement Néons HS – Bât P.....	4
• Nettoyage Parking – Bât P.....	4
• Entretien chaudières – Générales	4
• Réunion Syndic – Conseil Syndical	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. Nous avons reçu le devis de l'entreprise JLS Copro d'un montant de 1100€ qui a été validé par le Conseil Syndical. L'entreprise est intervenue début juin et pour l'instant tout semble être correct. La facture sera envoyée à l'assurance pour remboursement une fois le souci des documents résolu.
- 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**

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**

Suite à la visite d'immeuble Mme BERREBI nous indique que la convention a été signée. Nous n'avons pas de retour pour l'instant.

➤ Points divers

• **Câble Ventouse Porte Hall – Bât A - B**

La société est intervenue pour remettre en place la ventouse défectueuse au bâtiment A courant Août.

• **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. Malgré de multiples relances, le problème persiste, nous demanderons au syndic d'effectuer un courrier à l'entreprise OTIS.

- **VMC SEMI - Bât A**

Une demande d'intervention a été effectuée courant Juillet à SEMI suite à un dysfonctionnement de la VMC sur le bâtiment A.

- **Remplacement Groom HS Porte RDC – Bât B**

Le groom de la porte de l'escalier du RDC est cassé, nous avons reçu le devis de la société Val Protection d'un montant de 388€30 TTC, le Conseil Syndical valide le devis. Mr POLLEUX verra avec la société pour une date de passage. La société est intervenue courant Août et le changement a été effectué.

- **Tuteur branches Arbre - Bât B**

Mr POLLEUX a demandé à l'entreprise LELIEVRE s'il pouvait effectuer un tutorage sur 2 branches d'un arbre du bâtiment B, l'entreprise regardera courant Juin – Juillet s'il y a besoin ou non ou si juste un époinçage est suffisant. Le nécessaire a été fait courant Août par la société LELIEVRE.

- **Barre porte extérieure Hall - Bât B**

Suite au vandalisme d'un livreur sur la porte extérieure du hall, une barre de la porte est tombée, Mr POLLEUX essaiera de la remettre en place. Sinon une entreprise interviendra.

- **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.

Les blocs néons ont été reçus (15 blocs), la facture est d'un montant de 809€46 TTC. Mr BUISSON se propose pour les poser (courant Août / Septembre / Octobre).

- **Nettoyage Parking – Bât P**

Le nettoyage du parking a eu lieu le 22 et 23 Août.

- **Entretien chaudières – Générales**

La date de passage pour l'entretien des chaudières est prévue pour le 21 et 22 Septembre par l'entreprise GAZ TECHNIC. Pour rappel cet entretien est nécessaire et est déjà inclus dans les charges.

- **Réunion Syndic – Conseil Syndical**

Mr POLLEUX verra avec le Syndic pour prévoir une réunion entre le Conseil Syndical et le Syndic pour une vérification sur des sujets de comptabilité et pour la préparation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

- **Achats effectués / À venir**

Les éléments suivants restent à acheter :

Éléments	Imputation
Poignée de porte blindée suite à vandalisme	Bât A

Les éléments suivants ont été achetés :

Éléments	Montant (TTC)	Imputation
-	-	-

- **Interventions**

Date	Désignation	Bâtiment	Raisons
08/2022	Ampoule HS SAS	P	#17

- **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 (11/2/0)
Sylvania	806 Lumen 8,5W 4000K E27 Toledo GLS	SYL 0023467	10 (0/0/10)	0 (0/0/0)
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 (6/3/0)
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 5 octobre 2022 à 18h30

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

Fin de cette réunion à 20h00.