

Compte rendu de l'activité du Conseil Syndical

Exercice 01/07/2023 – 30/06/2024

COPROPRIÉTÉ « LES COTTAGES DE ROSNY »

➤ Introduction

Vous trouverez ci-dessous le rapport d'activité du Conseil Syndical (CS) pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024. Si vous avez des questions, posez-les durant l'AG.

➤ Conseil Syndical

• Membres

Du 01/07/2023 au 18/12/2023		Du 19/12/2023 au 30/06/2024	
Membres élus lors de l'AG du 29 novembre 2022		Membres élus lors de l'AG du 18 décembre 2023	
Mr BUISSON	Bâtiment A	Mr BUISSON	Bâtiment A
Mme GOUGNEAU	Bâtiment B	Mme GOUGNEAU	Bâtiment B
Mme LECLAIRE	Bâtiment B	Mme LECLAIRE	Bâtiment B
Mr POLLEUX	Bâtiment A	Mr POLLEUX	Bâtiment A
Mr RAMBINAÏSSING	Bâtiment A	Mr RAMBINAÏSSING	Bâtiment A
Mme RONDEAU	Bâtiment A	Mme RONDEAU	Bâtiment A

• Président

Lors de la 1^{ère} réunion du CS, Mr POLLEUX a été élu président du CS.

• Vice-Président

Lors de la 1^{ère} réunion du CS, Mr RAMBINAÏSSING a été élu vice-président du CS.

• Organisation

L'organisation du CS a été répartie de la manière suivante :

	Personnes en charge	Descriptif
Évènements ponctuels	Président (Mr POLLEUX) et Vice-Président (Mr RAMBINAÏSSING)	Remonter les points au Syndic pour intervention des entreprises si nécessaires
Activité numérique (Site Web / Groupe Facebook)	Mme RONDEAU, Mr BUISSON	Mettre en ligne les documents (Compte rendu des réunions du CS, de l'AG, etc) et informer les copropriétaires, via des posts sur le groupe Facebook et le site web, des évènements concernant la copropriété
Gestion des réserves	Peinture Parking : Mme RONDEAU & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des réserves
Gestion de la comptabilité	Mr POLLEUX	Vérifier la comptabilité de la copropriété
Gestions des Contrats	Nettoyage Parties Communes : Mme GOUGNEAU & Mr POLLEUX	Charger de la bonne gestion des contrats (renouvellement / mise à jour / études de marché)
Gestion des DOs	Mr RAMBINAÏSSING & Mr POLLEUX	Suivre l'avancement des Dos
Résolutions AG 2017 (Modif de RCP)	Mme RONDEAU & Mr RAMBINAÏSSING	Suivre auprès du notaire et du Syndic l'évolution du modificatif
Résolutions AG 2020	Suivant la disponibilité des personnes	-
Affichage	Tous les membres du CS	Afficher les PVs du CS, les affiches d'informations, etc
Gestion Stocks	Mr POLLEUX, Mr BUISSON & Mr RAMBINAÏSSING	Vérifier les stocks ampoules, néons, etc

- **Réunions**

La fréquence des réunions du CS est de 1 fois par mois.

Le compte rendu de chaque réunion est disponible sur le site web de la copropriété ainsi que dans les panneaux d'affichages.

Cette année, très peu de compte rendu ont pu être fourni par Mr POLLEUX suite à des événements personnels et professionnels. Nous essaierons de rétablir les comptes rendus dès que possible.

Si vous êtes intéressés, n'hésitez pas à devenir membre du Conseil Syndical !

- **Permanences**

Pour ceux qui auraient des questions à soumettre au CS, une permanence est disponible après chaque réunion du CS.

Vous pouvez retrouver dans chaque hall, la date et le lieu des réunions du CS si vous souhaitez y assister.

Vous retrouverez aussi la date pour les permanences du CS qui se fait par visio, si vous souhaitez y assister, contactez le CS pour qu'il vous fournisse les informations de connexion.

- **Autre contact**

Vous pouvez contacter le Conseil Syndical via mail à l'adresse contact@copro-les-cottages.ovh ou par courrier via les boîtes à lettres présentes dans chaque hall.

➤ **Mandats donnés au Conseil Syndical AG 2020**

- **Massif Bât A et B**

Lors de l'AG 2020, un mandat a été donné au Conseil Syndical concernant l'aménagement des massifs aux bâtiments A et B. Actuellement cela n'a pas encore été fait, faute de temps. Le Conseil Syndical invitera les copropriétaires qui le souhaitent à venir dès que possible pour l'aménagement des massifs (enlèvement des plantes actuelles, pose d'un géotextile, pose des plantes et d'un paillage).

➤ **Autres décisions d'AG 2023**

- **Modification du règlement de copropriété**

Nous avons voté le projet de modificatif pour le règlement de copropriété lors de l'AG 2023.

Nous sommes en attente d'un retour du syndic sur le sujet.

Pour rappel, il s'agit d'une modification concernant le descriptif de certains appartements et aussi la mise à jour de la répartition des quotes-parts des places de parking 111 à 119 pour l'ascenseur du bâtiment B.

- **Mise à prix appartement PREVOST-LEGRAND**

Lors de l'AG 2023 et suite à un jugement du tribunal et à la non vente du bien par la copropriétaire avant le 31/08/2023 du fait de son important impayé, les résolutions concernant la saisie immobilière du bien (1ère résolution) avec une mise à prix de 21000€ (2ème résolution) avaient été validées. Actuellement l'appartement a été mis aux enchères et vous pouvez retrouver toutes les informations ici :

<https://avoventes.fr/enchere/appartement-cave-emplacement-automobile-a-rosny-sous-bois>

➤ **Contrats**

- **Contrat(s) signé(s)**

Suite à l'AG 2023, le contrat CoProtect a été mis en place début 2024.

Pour rappel, la liste des contrats de la copropriété pour l'exercice 2023-2024 est la suivante :

Désignation	Société	Montant TTC	Diff N-1
Ascenseurs	OTIS	4770€17	+3,6%
Entretien Parties Communes (Bât A/B/P)	LES DAUPHINETTES	14025€60	0%
Assurance	CITYA	5637€64	+5,4%
Chaudières	GAZ TECHNIC	7615€94	0%
Porte de Parking	SFPA	605€88	0%
Pompes de relevage – VMC Sanitaire ⁽¹⁾	SEMI	931€53	-37%
Sécurité Incendie	SEMI	1886€24	-36%

(Désenfumage – BAES – Extincteur – Extracteur – Portes Coupe-feu – Colonne sèches)			Suite à changement d'entreprise lors de l'exercice 2022-2023
Espaces Verts	LELIÈVRE	2313€66	+2,75%
Compteur Eau	PROXISERVE	435€96	+2,2%
Syndic ⁽²⁾	CITYA	10140€00	+7,2%
Etanchéité (A/B)	AC ETANCHEITE	2860€00	0%
Electricité Bât A	ENGIE	3046€79	+55%
Electricité Bât B	ENGIE	3093€70	+61%
Electricité Bât P	ENGIE	3457€77	+36%

(1) L'année précédente une facture pour ramonage avait été facturée (qui s'effectue tous les 3 ans).

(2) Prise en compte uniquement du montant du contrat et non des prestations particulières effectuées au cours du mandat du Syndic.

- Contrat(s) non signé(s) ou valable(s) pour l'exercice suivant

-

- Autre(s) contrat(s)

-

- Contrat(s) non satisfaisant(s) / à revoir

Actuellement, il n'y a pas d'insatisfaction.

Cependant suite à l'évolution du prix de l'énergie et à la fin des avantages sur le contrat Engie actuel, le contrat devra être revue au cours de l'exercice.

➤ Comptabilité

- Factures

Les factures ont été reçues tout au long de l'exercice, malgré tous certaines ont été tout de même reçues après de nombreuses relances. Toutes les factures ont été payées.

- Dépenses du CS

Durant l'exercice, le CS a effectué des dépenses pour l'entretien et la gestion courante qui sont les suivantes :

Descriptif	Références	Quantités	Fournisseur	Dépenses	Répartition
Clés USB (pour Video Surveillance)	-	10	Amazon	18€99	Générales
Ampoules	-	64	Lampes Direct	35€71	A
Ampoules	-			100€25	B
Ampoules	-			22€46	P

Dont voici les explications :

Désignation	Raison
Clés USB	Transmission des images vidéo à la police
Ampoules	Renouvellement stock ampoules (spots / ampoules LED)

Le montant total des dépenses effectuées par le CS pour cet exercice est de 177€41 TTC.

Aucun frais n'a été engagé pour tout ce qui concerne la communication du CS vers les copropriétaires.

- Budget 01/07/2023 - 30/06/2024

Le Budget prévisionnel voté pour l'exercice 01/07/2023 - 30/06/2024, d'un montant de 105000€ TTC n'a pas été dépassé. Une économie de 9959€93 TTC a été réalisée (avec notamment 2856€99 de quote-part pour la servitude parking des Cottages 2).

- **Budget 01/07/2024 - 30/06/2025**

Pas de modification de budget prévu.

- **Budget 01/07/2025 - 30/06/2026**

Pas de modification de budget prévu.

- **Impayé(s)**

Tout comme la vérification des comptes, le CS a contrôlé les impayés de la résidence. Les principaux problèmes constatés sont les suivants :

- Un copropriétaire avec une situation d'impayés problématique malgré les relances du Syndic et du CS. Un verdict a été rendu et le syndic en fera part lors de l'AG, environ 20000€ impayés. C'est pourquoi une résolution sur une saisie immobilière du bien du copropriétaire en question a été mis à l'ordre du jour. Son appartement est actuellement en vente via une mise aux enchères (panneau d'affichage sur le portail du bâtiment A).
- Un copropriétaire avec un impayé d'environ 5000€ pour lequel nous n'avons aucun retour malgré les relances.

Tout au long de l'exercice, le CS a effectué des vérifications sur les impayés afin d'alerter au plus tôt les copropriétaires en question pour éviter que la situation ne s'envenime.

Pour rappel, si un copropriétaire ne paye pas ses charges, des frais de recouvrement lui seront imputés.

- **Les Cottages 2**

Pour l'exercice 2023-2024, la quote-part de la servitude du parking de la résidence « Les Cottages 2 » est de 2856€99 TTC.

- **Interventions**

Les interventions suivantes ont eu lieu sur la résidence :

- Remplacement de la porte Parking suite à vandalisme
- Remplacement Sangles porte parking HS – Bâtiment P – SFPA – 921€34 TTC
- Travaux Etanchéité – Générales – AC ETANCHEITE – 1013€38
- Recherche Fuite – Générales – ENNEBICK – 162€09
- Réparation Fuite – Générales - ENNEBICK – 255€48

Le montant total des interventions est de 2352€29 TTC, soit 2,5% du budget.

- **Réunion Comptabilité**

Durant cet exercice, aucune réunion comptable n'a été effectuée. Plusieurs relances ont dû être faites pour recevoir les documents comptables (factures, grand livre, relevé bancaire, etc.). La livraison des documents comptables a été très compliqué lors de cet exercice. C'est la raison principale des décalages multiples de la date d'AG des copropriétaires, suite à une équipe comptable défaillante.

- **Divers**

Le Conseil Syndical vous informe qu'il est possible d'effectuer le paiement des appels de fonds directement sur le compte bancaire de la copropriété dont vous trouverez les informations ci-dessous (Banque MONTE PASCHI) :

Code Banque Agence N°compte Clé RIB
30478 00016 02792277001 65
IBAN FR76 3047 8000 1602 7922 7700 165
BIC : MONTFRPPXXX

Vous pouvez aussi retrouver ces informations sur vos appels de fonds dans le cadre « Compte bénéficiaire » - dernière page de l'appel de fonds.

➤ Réserves VERRECCHIA

Aucune avancée n'a pu être obtenue durant cette exercice... le Syndic voulait passer par un avocat pour faire avancer les dossiers DOs mais à ce jour, rien n'a été entrepris, malgré les relances du Conseil Syndical.

● Peinture Parking

Malgré les reprises courant 2019, un souci perdure au niveau -1 (devant les places 15 et 16). Nous forçons VERRECCHIA à trouver une solution avec la société de peinture. Cependant cela semble vraiment compliqué de pouvoir obtenir gain de cause... actuellement il n'y a aucune avancée.

● Domage-Ouvrage (DO) :

Actuellement VERRECCHIA ne répond à aucune mise en demeure envoyées par le syndic. Ce dernier ayant plusieurs copropriétés du promoteur VERRECCHIA en charge avec le même souci, il a fait appel à un avocat pour obtenir rapidement les documents manquants.

Pour rappel, les DOs sont les suivantes :

- Fissures Balcons

Suite aux trop grands nombres de problèmes sur les balcons (apparition de fissures, peinture qui s'écaille), une DO a été déclarée en juillet 2018 afin qu'un expert puisse statuer sur la gravité du problème. L'expert n'a pas statué en notre faveur durant l'exercice 2017-2018. Durant l'AG 2018, il a été validé une contre-expertise. Nous attendons la régularisation du souci des documents pour faire passer de nouveau l'expert. Aucune nouveauté sur ce point n'a eu lieu durant l'exercice.

- Fosse hydrocarbure

Lors de l'exercice 2016-2017, une réserve a été remontée par l'entreprise SEMI suite à une fuite concernant la fosse hydrocarbure. L'entreprise MTP est intervenue pour réparation mais le problème persiste. Une DO a donc été déclarée en juillet 2018 afin qu'un expert puisse statuer et indiquer les réparations nécessaires. L'expert a statué en notre faveur, des réparations doivent être effectuées. Suite au problème de documents manquants pour l'assurance, ce point a été retardé et est toujours en attente de résolution.

- Infiltration Parking - 2

Une DO a été déclarée en février 2018 suite à la présence d'infiltration d'eau sur les murs du parking au niveau -2 afin qu'un expert puisse statuer sur la gravité du problème. L'expert n'a pas statué en notre faveur, malgré tout le syndic a demandé une contre-expertise afin d'avoir un autre point de vue. Nous attendons la régularisation du souci des documents pour faire passer de nouveau l'expert.

- Infiltration Place 70

Une DO a été déclarée en juin 2018 suite à une infiltration d'eau sur la place 70 située au niveau -2 du parking afin qu'un expert puisse statuer sur la gravité du problème. L'expert a statué en notre faveur, des réparations doivent être effectuées. Suite au problème de documents manquants pour l'assurance, ce point a été retardé et est toujours en attente de résolution.

- Fuite parking place 59

Une fuite a été constatée courant avril 2021 sur le mur au niveau de la place 59. Une DO a été déclarée. Une expertise a eu lieu courant mai 2021 et l'expert a statué en notre faveur. Là encore suite aux documents manquants, ce point a été retardé. L'entreprise JLS COPRO a effectué les travaux courant avril 2022, actuellement il n'y a plus de fuite. La facture de cette prestation sera envoyée à l'assurance DO une fois que le problème de documents manquants sera résolu.

- Fissures Balcons B208

Le syndic nous a indiqué qu'une DO a été ouverte pour une grosse fissure au niveau d'un balcon, l'expertise a eu lieu courant mai 2021. 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 sommes actuellement sans retour.

- Fuite Parking

Une DO a été déclarée en juin 2020 suite à une infiltration d'eau au-dessus de la place 28 (niveau -1) lorsqu'il pleut. Un expert est passé courant juillet 2020. Il soupçonne un problème d'étanchéité au niveau de la canalisation, ne pouvant statuer avec précision sur l'origine du problème, un terrassement a été effectué courant février 2021. L'expert a pu constater le souci. VERRECCHIA a fait passer une entreprise mais elle n'a rien trouvé de problématique. Cependant l'expert a réaffirmé qu'il y avait bien un souci car la fuite était visible. Une nouvelle vérification par l'entreprise est nécessaire et nous n'avons pas de date de passage.

Les factures de terrassements et de rapport de DO seront incluses dans le dossier transmis à l'assurance pour remboursement.

➤ Ordre du jour de la prochaine AG

L'ordre du jour de cette AG a été discuté par mails entre le Syndic et le Conseil Syndical, dont vous trouverez les principaux points ci-dessous. L'Assemblée Générale aura lieu dans la salle du Syndic à l'adresse suivante :

CITYA GALLIENI – 13 Rue du général Gallieni 93110 Rosny-sous-Bois.

Pour l'AG, vous avez 3 moyens de vote :

- Être présent à l'Assemblée Générale
- Voter par correspondance (feuille fournie dans la convocation)
- Donner son pouvoir (feuille fournie dans la convocation)

• Contrat de Syndic

Cette année, le syndic ne devait pas être mis en concurrence. Cependant suite à plusieurs soucis rencontrés pour le bon déroulement de l'AG 2024, un autre contrat a été proposé, celui de TRANSIM93.

• Fonds de Travaux

Notre résidence ayant plus de 5 ans, la résolution « fonds de travaux » devra de nouveau être votée (et ce sera le cas pour chaque AG).

• Autorisation pour la pose d'une climatisation

Mr & Mme DARIEN ont proposé comme résolution la pose d'une climatisation pour leur appartement (A404).

• Décision pour les travaux de la porte du hall du bâtiment A

La porte du hall du bâtiment ne se ferme plus correctement, des entreprises ont été mandatées et une est passée pour effectuer un devis de remplacement (d'un montant de 9165€53 TTC).

• Point d'information sur le dossier Appartement PREVOST-LEGRAND

Lors de l'AG 2023 et suite à un jugement du tribunal et à la non vente du bien par la copropriétaire avant le 31/08/2023 du fait de son important impayé, les résolutions concernant la saisie immobilière du bien (1^{ère} résolution) avec une mise à prix de 21000€ (2^{ème} résolution) avaient été validées. Actuellement l'appartement a été mis aux enchères et vous pouvez retrouver toutes les informations ici :

<https://avoventes.fr/enchere/appartement-cave-emplacement-automobile-a-rosny-sous-bois>

Le Syndic expliquera plus en détail ce point lors de l'Assemblée Générale.

• Consultation des images de vidéo surveillance

Renouvellement des membres du Conseil Syndical pouvant visionner les images de vidéo surveillance. Le CS propose que le Président et le Vice-Président puissent visualiser les images en cas d'incident.

• Point sur les procédures contentieuses

Un point d'information sera effectué sur les contentieux en cours et les DOs ouvertes de la copropriété.

Le Conseil Syndical enverra un avis sur les différentes résolutions une fois la convocation reçue par les copropriétaires.

➤ Points divers

• Site Web Copropriété / adresse mail / groupe Facebook

Pour rappel, afin d'informer les copropriétaires sur la vie de la copropriété, un site web est disponible. Les PV d'AG, des réunions du CS et des permanences y sont disponibles. L'adresse du site web est la suivante : <https://copro-les-cottages.ovh>. L'information est aussi disponible dans le hall de chaque bâtiment.



Le CS peut être contacté par mail via l'adresse contact@copro-les-cottages.ovh ou via les boîtes à lettres présentes dans les halls. Nous essaierons de vous répondre avec les meilleures informations et dans les plus brefs délais. De plus, un groupe Facebook est disponible (Copro Les Cottages) pour suivre les actualités de la copropriété.

• Badge Vigik

Pour rappel, il est nécessaire d'avoir un vigik pour ouvrir la porte au niveau du visiophone (ou bien d'appeler un voisin). Les codes ayant été supprimés. Lorsque vous perdez votre/vos badge(s)/émetteur(s), merci de prévenir le CS en envoyant le numéro du badge (les numéros sont disponibles sur les badges et vous avez la liste de vos badges sur la feuille remise par VERRECCHIA lors de la livraison de l'appartement / ou le contrat en cas de vente) afin de pouvoir les désactiver pour éviter toutes intrusions d'inconnus.

Pour informations, un vigik coûte 21€ et un bip parking 47€.

• Stationnement Place parking

Les places de parking sont nominatives, il est interdit de vous stationner sur une place ne vous appartenant pas, il est aussi interdit de se stationner à des endroits qui ne sont pas des emplacements prévus pour, cela gêne la circulation des autres voitures.

• Vol dans parking

Soyez tous vigilant et faites attention à ne pas laisser entrer n'importe qui dans la résidence. Ainsi que de faire attention aux équipements de la copropriété.

• Poubelles et Encombrants

Pour rappel, des déchèteries GRATUITES sont disponibles dans la région (Gagny / Fontenay-sous-Bois / Villemomble / etc).

Concernant les poubelles, il est interdit de mettre du verre dans les poubelles ménagères (vertes) ou de recyclage (jaunes), des containers sont disponibles partout dans la ville.

Merci de plier vos cartons et de les mettre dans les poubelles de recyclage.

Tous les déchets alimentaires doivent être déposés dans les poubelles ménagères et non à côté, par terre.

Merci à tous d'y remédier.

• Encombrants parking

Pour rappel, il est interdit d'entreposer des objets sur sa place de parking (RCP).

➤ Futur Objectifs du CS

En plus du travail effectué et des missions classiques d'un CS, les autres objectifs du CS seront les suivants :

- Le suivi des différentes DOs de la copropriété
- La vérification du paiement des factures afin d'éviter un arrêt de service sur certains contrats
- Le suivi des impayés
- Le suivi de la saisie immobilière pour l'appartement PREVOST-LEGRAND

➤ Conclusion

Quelques points négatifs subsistent :

- L'évolution de la situation concernant les copropriétaires débiteurs
- La lenteur de VERRECCHIA à fournir les documents nécessaires pour l'assurance et la gestion des DOs

Globalement, c'est une résidence où il fait bon vivre. Nous espérons que tous les copropriétaires continueront à y mettre du leur pour améliorer la vie de la copropriété. D'un point de vue financier, si la situation ne s'améliore pas, il sera peut-être nécessaire de passer par d'autres saisies immobilières... ou trouver d'autres solutions pérennes.