

## Conseil syndical des Cottages.

Réunion du 24 Avril 2017 à 20 h Salle Mac Bride.

Présents :

Mesdames DANIELE LOUAZEL, MARIE JOSE MONATE, MARCELLE WROBLESKI

Messieurs CHRISTIAN DESSAUX, YVES GENET, LAURENT LENOTRE ET THOMAS HUGUENIN.

Invités : Les Présidents de placette

Présente : Mme SPERBER,

Absents excusés : Mme PLAYE, Messieurs HANNOUN, ETIENNE.

### relecture des PV des AG

- P.V. d'Assemblée Générale distribution a été faite par D Louazel

- Commentaires sur le déroulement de ces deux assemblées.

### Membres du conseil syndical

Nous accueillons les deux nouveaux membres qui rejoignent le conseil syndical. Madame MARIE JOSE MONATE ,P7, et Monsieur LAURENT LENOTRE, P6 qui se présentent.

Nous remercions les membres sortants : Mesdames EMILY SARIKEY et COLETTE LABREVOIS pour leur temps d'implication durant ces années .

Les membres élus à l'AG de mars 2017 décident de constituer le bureau du conseil syndical puis de se répartir dans les commissions de leur choix pour suivre les dossiers.

### Répartition en commissions

#### Espaces Verts :

Marcelle Wroblewski - Marie José Monate - Laurent Lenotre

#### Travaux :

Christian Dessaux - Yves Genet - Marie José Monate .

#### Informatique et mise à jour du site internet :

Thomas Huguenin.

#### Budget :

Danièle Louazel.

#### Communication générale Mairie, syndic et Secrétariat :

Danièle Louazel,

#### Distribution documents :

Yves Genet.

Autres documents tels convocations, collégalement.

### Relation avec le Cabinet Gimco Vermeille

*DATE non communiquée pour la prochaine visite du domaine à 9 h*

*Un mail sera à nouveau envoyé à notre gestionnaire.*

y seront présents les membres des commissions, espaces verts et travaux.

*Distribution des PV d'AG et des Convocations. Réalisé par D.Louazel.*

Convocations copropriétés :

Le conseil syndical demande à Madame Desvaux notre gestionnaire d'étudier et de suivre les demandes de mise en ligne des Convocations à l'Assemblée Générale et son cout.

<b>Travaux</b>
----------------

**Ordre de Service à passer aux entreprises**

Christian Dessaux nous rappelle les devis et donne son analyse sur ses choix.

Résolution 13

**Reprise des boiseries des arcades .**

**Devis en TTC**

- Entreprise PAUTHIER 28.083 €
  - Entreprise GB 21.534.34 €
  - Entreprise Bati moderne 44.629.20 €
- % d'honoraires : 1.50 %**

Le conseil syndical valide le **DEVIS GB** et donne accord à Mr Dessaux pour faire engager ces travaux.

Financement des travaux :

**Enveloppe votée honoraires inclut : 29.000 € TTC** entièrement prise sur le compte CECOP.  
Pas d'appel de fonds

Résolution 14

**Changement partiel des poteaux de garages.**

**Devis en TTC**

- Entreprise PAUTHIER 2.524.50€
  - Entreprise GB 7.084.93 €
  - Entreprise Bati moderne 10.010.00 €
- % d'honoraires : 1.50 %**

Le conseil syndical valide le **devis PAUTHIER** et donne accord à Mr Dessaux pour faire engager ces travaux.

NB : L'entreprise Pauthier sera la première à intervenir dans la copropriété.

Financement des travaux :

**Budget Alloué 3.000 € TTC honoraires inclut** entièrement pris sur le compte CECOP.  
Pas d'appel de fonds.

Résolutions 15 -

**Demoussage et nettoyage des devantures des toits de garages.**

**Devis en TTC**

- Entreprise GB 3.605.80 €
- % d'honoraires : 1.50 %**

Le conseil syndical valide le **devis GB** et donne accord à Mr Dessaux pour faire engager ces travaux.

Financement des travaux :

**Enveloppe votée honoraires inclut : 4.000 € TTC** entièrement pris sur le compte CECOP.  
Pas d'appel de fonds

Le conseil syndical remercie Monsieur Dessaux pour ses interventions au cours de l'année passée et avoir ainsi permis la réalisation d' économies pour l'entretien de la résidence.

## **Electricité- Travaux Divers suivis par Yves Genet**

### **EDF**

"Relamping" en cours, reste à finaliser deux globes sur P6 .

Achat de lampes (15) de rechange cout 100 €

### **TOITS DE GARAGE**

Quelques plaques sont défectueuses , il faut reprendre contact avec CBA pour avoir un stock de rechange et voir ensuite pour les changer .

Un stock au moins de 15 plaques pleines sera constitué, et quelques translucide (plus difficile à trouver)

Mr Laurent LENOTRE nous signale quelques plaques défectueuses sur son toit de garage en plus de celles recensées précédemment.

### **DIGICODE local poubelle :**

Le digicode de P7 a été réparé par Yves. Le cout de remplacement est de 100 € et nous donnons accord à Yves pour procéder à l'achat d'un digicode en réserve. Ces digicodes ne sont bien entendus efficaces que si les copropriétaires en font bonne usage et pensent à refermer derrière eux après utilisation des locaux. Risque de disparition et vidage des extincteurs entre autre !

Yves profite de la présence des présidentes de placette pour leur demander de lui remonter les désordres électriques éventuels constatés sur leur placette (globes-préau-locaux poubelles)

### **SAUR**

Le chemin n'est toujours refait au devant des pavillons P1 - 13 et 14 . Il est demandé au Cabinet Gimco de recontacter l'entreprise.

### **CONTAINERS POUBELLES**

Nous avons fait procéder au changement des bacs défectueux.

Les nouveaux qui nous ont été fournis sont plus petits mais aussi plus fragile.

→ de fait , une information reçue ce jour du service *Déchets et Propreté Urbaine de Saint Quentin en Yvelines*, nous fait part que désormais ce sont des containers de 660 Litres au lieu de nos 760 litres précédemment qui seront livrés. Avec une possibilité de compléter par des containers de 360 litres.

Le conseil n'accepte pas d'acheter directement des containers de 770 litres sur le budget , alors que ceux-ci doivent nous être fournis gratuitement par le centre de collecte.

En conséquence :

- Les deux containers Bleus laissés depuis un mois au devant de la barrière du domaine seront recyclés .
  - Soit pour être mis dans le local de P1 pour y déposer les plaques de toit à recevoir.
  - soit déposé à la déchetterie.
- Nous allons procéder à un recensement des containers, voir la place qui nous reste dans les locaux poubelles pour éventuellement compléter par des bacs de 660 litres.

A suivre.....

### **PLAQUE Compteur d'eau**

sur P4 signalement d'une plaque cassée.

### **LOCAL Technique**

Une fuite d'eau a été décelé par Yves, suite au gel de l'hiver. Les réparations ont été faites. Par contre, il semble y avoir une autre fuite plus légère. Il sera demandé aux utilisateurs de ce local de faire plus attention en période froide pour protéger les installations.

## Espaces Verts

### Les visites

Elles sont programmées 1 tous les trois mois.

Un calendrier 2017-2018 sera à affiner par la commission espaces verts lors de la prochaine rencontre avec Lydie Desvaux et Stéphane Chambard.

Il y sera également demandé à Stéphane Chambard de nous donner la valorisation de son contrat espaces verts au 1er juillet 2017 pour accord.

### Elagage

Aucune campagne n'a été prévu pour l'année 2017

Nous prendrons les décisions "coup par coup"

thomas P4 , nous fait part que le cèdre imposant et magnifique de la placette , présente des branches basses et d'autres qui touchent les toits des garages. Il est demandé à la commission Espaces verts de regarder ce point lors de la prochaine visite.

### Journée Verte

Budget Alloué **285 € reste identique** à l'an dernier étant donné que le budget de fonctionnement a été appelé pour la même valorisation.

La Fête des voisins est cette année le 19 Mai

P2 ?

P 1 ?

P3 Mr Dessaux, a programmé une fête des voisins et une journée verte le 3 septembre

P4 ? Thomas s'en charge

P5 Surement en juin comme précédemment

P6 En attente de mise en place d'un calendrier

P7 Mr Etienne a déjà prévu l'événement.

Rappel : dans la mesure du possible, un échange de produits peut être envisagé.

Le conseil syndical souhaite également recevoir une copie des frais engagés suivre le budget général de fonctionnement, merci d'avance aux organisateurs.

### Déversoir

Il est noté des intrusions de jeunes gens dans ce déversoir.

Outre, que celles-ci se font par escalade des portes , il y a là un danger certain.

Une affiche pourrait être déposé pour interdire en l'accès ??

## Informatique - Thomas Huguenin

Remise à jour du site internet programmée par l'ajout des PV des AG de mars 2016, Compte rendu etc.

Réflexion en cours sur l'arrivée de la fibre.

## Communication -

### *Réservation des salles :*

Un calendrier sera à prévoir pour les tenues des conseils syndicaux, et de l'AGO 2018.  
Danièle Louazel va prendre contact avec la mairie pour la réservation et établissement des conventions. Lydie Desvaux, syndic, fournira l'attestation d'assurance responsabilité civile.

## Budget et finances

Danièle Louazel procède actuellement à la reprise de l'historique du compte cecop (épargne) depuis sa création et son contrôle avec l'aide du cabinet gimco vermeille.

### **COMPTE EPARGNE CECOP**

→Fonds placés sur le Compte CECOP.

### **Fonds de réserve**

Résolution 11 AG du 30-3-17

Constitution pour l'alimentation du fond de réserve, par le versement d'une somme de 100 € par An et par copropriétaire. Soit 25 € par Appel de fond trimestriel.

### **Fonds d'amélioration pour Travaux**

Constitution d'une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation.

Résolution 12 AG du 30-3-17 Choix sur un montant de 20.000€ qui seront appelé en même temps que les appels de fonds trimestriel. Soit 40.32 € par trimestre.

Nous avons noté le besoin des copropriétaires de compréhension sur les différents fonds appelés au cours de l'Assemblée Générale et reprenant ainsi les principes des années précédentes.

Ces deux fonds distincts , de réserve et d'amélioration, sont portés tous deux sur le seul compte rémunéré CECOP de l'ASL . L'un de ces fonds sert de réserve en cas de gros dommage , et l'autre est appelé pour réaliser des travaux d'amélioration et modification programmés dans l'année qui suit l'Assemblée générale.

Ainsi au cours de 2015-2016 , le fonds d'amélioration a servi pour régler les travaux des enrobés sur les trottoirs, reprise partielle des allées piétonnières et l'élagage sans ajouter d'appel de fonds complémentaires aux charges trimestrielles des copropriétés.

Pour 2017 , la somme appelée servira pour la reprise de la totalité des arches de garage, le devant des garages et quelques poteaux de garages endommagés.

De même, afin de lisser les dépenses et recettes, il est proposé et soumis en résolution.de remettre dans ce compte rémunéré les valeurs non dépensées de fonctionnement ou de travaux de l'année précédentes.

De fait le compte CECOP avait pour solde au 31 décembre 2016 :  
**148. 686 €**

Il va varier de la façon suivante en cours d'année 2017 . A recevoir et à déduire selon Résolution AG

- Par l'ajout de 12.400 € du fonds de réserve (appels 2017)
- Par l'ajout de 20.000 € du fonds d'amélioration (appels 2017)
- Ajout de 159.83 € venant des débiteurs sortis, ( résolution 8 AGO - 30-3-17)
- Ajout Transfert du solde créditeur du budget 2016 soit 3.595.71 € (résolution 9 AGO 30-3-17)
- Ajout Transfert du solde créditeur des travaux effectués en 2016 soit 2.092.99 € (résolution 10 AGO du 30-3-17)
- Les Intérêts perçus pour 2016 : 475.09 €

**Soit au total : + 38 823.62 €**

Nous déduisons de ce compte les enveloppes budgétaires les valeurs des travaux votés le 30.-3-17 et leurs honoraires :

- Réparation des arcades : 29.000 €
- Changement partiel des poteaux de garage : 3.000 €
- De moussage des toits de garages : 4.000 €

**Soit au total :- 36. 000 €**

**Le solde du compte CECOP devrait au 31-12-2017 être de 151 511.42 €**

Il a bien été noté la demande en Assemblée Générale de réduire le fond placé du CECOP et/ou de le plafonner . Ainsi, l'étude qui est en cours sur la progression de celui-ci au cours des années précédentes et la reprise de devis pour des événements importants à prévoir (parking-toits garage- lampadaires rues ) devront être fait au cours de l'année 2017 afin de compléter l'information faite aux copropriétaires , pour qu'ils puissent lors de la prochaine Assemblée Générale décider de ce plafond.

NB Pensez à présenter : Une résolution en AG qui sera a voter pour 2018 .

#### **Divers**

Constat des encombrants laissés trop longtemps sur P5

Fin de la réunion 22 h

**Prochaine Réunion le 15 MAI 2017 à 20 H 00**

Salle Mac Bride pour les membres du Conseil syndical.

**Danièle LOUAZEL**

Copie de C.S. est envoyé

Au gestionnaire Lydie Desvaux,

aux membres du conseil syndical,

ainsi qu'aux représentants de placette si adresse mail connue.

Compte Rendu diffusé sur le site internet.