

## Compte rendu du Conseil Syndical du 26/01/2021 à 18h00 Copropriété « LES MYOSOTIS »

**Heure de début** : 18h00

**Membres présents** : M.LAOUT – M.BRAUN – M.DAVID – M. FAUVET– M. VAN POECKE– M.WALTER  
- Mme PONS

**Membres absents** : M.BEAUNE - M.GIAUFRET - Mme. ABZOUZI

### Liste des points évoqués :

- Point sur la reprise de la comptabilité :

➤ **Etat d'avancement :**

La comptabilité copropriétaire a été reprise avec succès. Nous avons pu diffuser le procès-verbal de l'assemblée générale du 09/12/2020, avec un extrait de compte copropriétaire et les appels de fonds.

**Comptabilité fournisseur** : A ce jour, le montant des factures impayées s'élève à 168 925.54 € TTC (factures saisies et non réglées par l'ancien syndic).

### Points constatés suite à la reprise :

- L'ancien syndic n'a jamais récupéré l'eau froide, l'eau chaude et le gaz de l'ancien gardien (M.LADREYT). Des provisions ont été passées dans les comptes depuis 2015 sans obtenir de remboursement. Le montant total qu'aurait dû percevoir le syndicat des copropriétaires s'élève à 1164.74 €. Ce montant sera présenté dans les comptes au 30/09/2020.  
Le conseil syndical va se rapprocher de l'ancien gardien pour avoir des informations et essayer d'obtenir le remboursement. Le cas échéant, le syndic prendra le relais.  
Concernant le gardien actuel, l'ancien syndic n'a jamais entrepris de démarche pour obtenir le remboursement de l'eau froide, eau chaude + gaz sur les années 2018 et 2019. Le nécessaire sera fait cette année pour obtenir ce remboursement avec l'année 2020.
- Une facture de PLENITUDE de 2070 € est présente dans les comptes au 30/09/2020 concernant le calcul thermique. Il est indiqué que cette facture est en attente de remboursement. Le syndic se rapprochera de M.MEYNIEUX pour avoir des informations complémentaires à ce sujet.

➤ **Prochaines étapes :**

Lors de la dernière assemblée générale, il a été voté le changement de date d'arrêté de comptes. Par conséquent, l'exercice en cours s'étend du 01/10/2020 au 31/12/2021. En revanche, cette modification n'a pas été faite sur l'exercice précédent et il conviendra donc d'arrêter les comptes clos au 30/09/2020. Une assemblée générale devra impérativement être convoquée avant le 31/03/2021 à ce sujet. La vérification des comptes sera fixée dans les prochaines semaines dès que la comptabilité sera reprise à 100%.

L'ouverture du compte bancaire séparé et du Livret A a été retardée suite à la mauvaise transmission d'information de REGIR. Ces comptes seront ouverts sous 15 jours avec le paramétrage des virements. Dès la confirmation, un courrier sera envoyé à l'ensemble des propriétaires afin de permettre la mise en place des virements, prélèvements et règlements en ligne.

Une demande a été faite auprès de l'ancienne banque pour clôturer les comptes de la copropriété et obtenir le virement du solde.

➤ **Liste des factures impayées à ce jour :**

La totalité des factures travaux a été validée par PEGIME et a été mise au règlement en urgence afin d'acquitter ces factures (primordiale pour l'obtention des aides). Dès réception des fonds, les règlements seront réalisés en urgence.

En revanche, plusieurs factures n'ont pas été saisies par l'ancien syndic et sont en souffrance. Les factures ont été présentées au CS lors de la réunion pour validation et codification, afin de régler ces dernières le plus rapidement possible.

- **Point sur les travaux de rénovation :**

➤ **Reprise des éléments :**

Après avoir repris les éléments transmis par TADARY, le dossier n'est pas complet. En effet, plusieurs factures sont absentes du dossier. En lien avec le bureau d'étude PLENETUDE, nous sommes actuellement en cours de rassemblement de toutes les pièces.

A ce jour, il manque encore les éléments suivants :

- ROCHE : Le montant total des factures en notre possession s'élève à 1 250 768.69 € pour un marché de travaux signé (HORS TS) à 1 285 207.22 €. Le bureau d'étude PLENETUDE doit nous faire parvenir les dernières factures.
- AGI : Nous avons bien toutes les factures en notre possession ;
- CHEMISAGE DU SUD EST : Le montant total des factures en notre possession s'élève à 99 706.89 € pour un marché de travaux signé à 105 659.31 €. Le bureau d'étude PLENETUDE doit nous faire parvenir les dernières factures.
- Suivi PLENETUDE : En comparant le solde, il manque un delta de 890 € TTC.
- Suivi SPS : Nous avons bien toutes les factures en notre possession.
- Suivi PEGIME : En comparant le solde, il manque un delta de 260 € TTC.
- Travaux supplémentaires : Nous n'avons pas les factures CSA / TELEGIL et SUD OUEST PAYSAGE (22/05/19 - 15/07/19 - 07/07/19 - 28/06/19 - 11/02/19 - 11/02/18). Le bureau d'étude PLENETUDE doit nous faire parvenir ces éléments.

➤ **Subvention à percevoir de l'ALEC :**

Pour rappel, le montant de l'aide totale attribuée s'élève à 497 000 €.

Une avance a déjà été perçue d'un montant de 298 200 €.

A ce jour, il reste à obtenir le solde pour un montant de **198 800 €**. Pour cela il est nécessaire de transmettre un dossier complet comprenant :

- formulaire de demande de versement de solde intégralement rempli, daté et signé (de l'accompagnateur également) ;
- Copie du PV de réception du chantier : **En attente des dernières signatures, demande faite à PLENETUDE.**
- Tableau récapitulatif des dépenses payées : **En attente des dernières factures pour pouvoir réaliser ce tableau.**
- Copie des justificatifs correspondant à l'ensemble des dépenses payées (factures des travaux signées et acquittées, notes d'honoraires,...) : **En attente des dernières factures et des fonds afin de pouvoir payer les sociétés. Pour l'ensemble des factures réglées par REGIR, aucune date de règlement n'a été indiquée sur les factures. Nous devons donc reprendre l'intégralité du grand livre sur les deux exercices comptables afin de trouver les dates de règlement.**
- Calcul thermique THCE-ex réalisé sur la base des travaux effectivement réalisés et justifiant de la consommation atteinte après travaux : **Document transmis par PLENETUDE.**
- 1 exemplaire du RIB au nom du demandeur : **En attente de la banque.**

Ce dossier devra impérativement être soldé avant la date butoir fixée au 05/12/2021.

➤ **CEE à percevoir :**

Un dossier de certificat d'économie d'énergie a été initié par la précédente régie via EDF pour un montant de 128 000 €.

Nous avons transmis les DGD et l'ensemble des éléments demandés à M.RIMOULA en charge de ce dossier. Malheureusement, les DGD doivent être modifiés par les sociétés. Une demande a été faite le 21/01/2021 à PLENETUDE et nous sommes dans l'attente de ces modifications pour transmettre le dossier complet.

➤ **Attestation CITE :**

Nous avons obtenu la confirmation de PLENETUDE sur le fait que les attestations de quote-parts pour les propriétaires peuvent être envoyées sans l'approbation des comptes en AG.

Les travaux qui feront l'objet de cette attestation sont les suivants :

- ROCHE : 883 021.11 € TTC (attestation en notre possession)
- AGI : totalité des factures pour un montant de 52 494.49 € TTC (les factures devront être envoyées avec les attestations).

M.MEYNIEUX nous a confirmé ce jour que seuls ces travaux sont éligibles. L'attestation va pouvoir donc être faite dans les prochaines semaines.

**Attention** : Pour les copropriétaires occupants modestes ayant bénéficié de l'Anah, ils peuvent solliciter le CITE mais uniquement sur leur part à charge, déduction faite de l'ensemble des subventions perçues (Ecoréno'v, CEE, Anah et éventuelles Caisses de retraite).

Le syndic se rapprochera de l'équipe métier pour obtenir le modèle d'attestation conforme.

- Point travaux votés à l'AG du 09/12/2020 :

➤ **Remise en état des Boites aux lettres (Bâtiments : 32 / 34 / 38 / 40 /46 / 48 / K50) :**

Les travaux ont été votés sur pratiquement toutes les allées sauf : 36 / 42 / 44.

Après reprise des éléments, nous n'avons pas en notre possession les devis.

M.BRAUN fera parvenir au syndic le devis de la société DESCAYEUX et le cahier des charges réalisés par le conseil syndical. La société BSM et LA PORTE BLINDEE LYONNAISE seront consultées pour voir si les budgets votés permettent le remplacement complet des blocs sur les allées où les travaux ont été votés.

Le financement des travaux est prévu en mars et mai 2021. Ces travaux pourront donc être réalisés sur Mai/Juin, sous réserve des budgets alloués.

Attention, le financement a été fait sur les clefs bâtiments, mais la répartition devra être faite individuellement (1 boîte aux lettres = 1 appartement).

Des honoraires de syndic ont été votés lors de l'assemblée générale. Le syndic précise qu'aucun frais ne sera facturé pour ces travaux.

➤ **Mise en place signalétique concernant la matérialisation des emplacements de stationnement des véhicules :**

L'assemblée générale a validé ces travaux et a donné mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise qui sera chargée de réaliser les travaux dans un budget maximum de 50 € TTC. Le cout des travaux sera intégré dans les charges courantes en clef masse générale.

Des honoraires de syndic ont été votés lors de l'assemblée générale. Le syndic précise qu'aucun frais ne sera facturé pour ces travaux.

Le conseil syndical fera parvenir au syndic le devis de la société FAUVEAU. Un devis comparatif sera demandé sur cette même base.

➤ **Point 34 : Mutualisation des 2 contrats pour des questions d'économie et audit à commander après ravalement pour l'optimisation de la chauffe :**

L'assemblée générale a voté cette mission d'AMO avec mandat à donner au conseil syndical pour le choix de la société.

En revanche, l'étude votée lors de l'assemblée générale (devis de décembre 2019) n'est plus d'actualité. L'objectif étant de requalifier les cibles et les parties contractuelles avec THERMO FUEL sur leur contrat avec engagement d'économie d'énergie qui date d'avant les travaux de rénovation. La société PLENITUDE a été interrogée à ce sujet et nous a fait parvenir ce jour une offre réactualisée (distribuée en séance).

Le devis est validé par le conseil syndical et la commande sera passée au mois de novembre 2021 à PEGIME, conformément à l'échéancier voté en AG.

- **Réfection complète de la chaufferie**
- **Remplacement du ballon d'eau chaude avec installation de pompes à débit variable**

Ces 2 points ont été votés lors de l'assemblée générale. Ces travaux ont été votés sur la base du devis de THERMO FUEL de 2019, qui consistent à remplacer la chaudière actuelle par 2 chaudières à condensation en INOX de marque ELCO RENDAMAX type TRIGON XL200 d'une puissance de 190 KM dédiée principalement à la production de chauffage et d'une chaudière ECLO RENDAMAX TRIGLON L120 de 109 KM dédiée principalement à la production de l'eau chaude sanitaire.

**Remarque du syndic :** Ces travaux votés sont en incohérence car le point n°1 intègre le point n°2. Ces travaux ont été votés sans une étude faite au préalable par un bureau d'étude. Aucun diagnostic avant travaux n'a été effectué et prévu au financement. Les travaux ont été appelés déduction des CEE alors que ces subventions sont attribués après la réalisation des travaux et sur présentation des factures. Un problème de financement est donc présent.

**Echanges et délibération avec le conseil syndical :** M.FAUVET a réalisé un recensement auprès de son allée. Le remplacement complet de la chaufferie n'est finalement pas souhaité par les propriétaires suite à l'incompréhension en AG.

Lors de la prochaine AG, il **sera présenté l'annulation du point voté avec le remboursement des 73 329,98€.**

En revanche le remplacement du ballon d'ECS et de la pompe à débit variable est souhaité. La régie DELASTRE se rapprochera de la société THERMO FUEL pour obtenir le devis réactualisé.

Dès réception, un devis comparatif sera demandé à E2S. Les devis seront envoyés au conseil syndical pour validation des travaux. La réalisation des travaux est souhaitée pendant l'été 2021.

- **Point sur les contrats :**

- **ISTA : compteurs eau froide / Eau chaude sanitaire :**

Lors de l'assemblée générale, il a été donné mandat au conseil syndical pour retenir le nouveau prestataire pour les relevés d'eau (EF + ECS) pour un montant maximum de 6300 € TTC.

La nouvelle proposition de la société ISTA envoyée le 24/12/2020 s'élève à 6269.12 € TTC/an (devis distribué en réunion). L'installation des nouveaux compteurs n'est pas facturable en revanche, il sera peut-être nécessaire de remplacer des robinets d'arrêts. Ce point n'a pas été évoqué lors de l'assemblée générale et cette dépense est privative.

Il sera demandé à la société ISTA de reconduire leur contrat jusqu'au 31/12/2021. Mais à ce jour, aucun avenant ne sera signé. Les anomalies signalées en 2017 ne sont toujours pas traitées. La liste des personnes sera envoyée à ISTA pour réaliser les actions correctives sous un délai de 3 mois. A défaut, le contrat ne sera pas reconduit et sera résilié définitivement au 31/12/2021.

En parallèle, les sociétés OCEA et COMPTAGE LYONNAIS seront consultées (contact M.LAOUT).

➤ **Ascenseur : Mise en concurrence de la société ORONA :**

L'assemblée générale a donné mandat au conseil syndical pour retenir la nouvelle société en charge de la maintenance des ascenseurs pour un montant maximum de 11 000 € TTC/an.

Seule la proposition de la société KONE : 10 915.30 € TTC/an permet de rentrer dans le budget alloué (devis distribué en réunion).

Malheureusement, la date d'anniversaire du contrat avec ORONA est le 01/04 et la résiliation doit être faite 6 mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier de résiliation aurait dû être envoyé avant le 30/09/2020. Le contrat a donc été reconduit pour une période de 3 ans.

**Délibération conseil syndical :** Il est tout de même décidé de tenter une résiliation du contrat à ORONA avec un préavis de 6 mois. Un retour sera fait au conseil syndical à ce sujet. En cas d'acceptation le contrat de la société KONE sera validé pour une durée de 1 an avec tacite reconduction d'un an. Un contrôle quinquennal sera réalisé sur l'ensemble des ascenseurs une fois la nouvelle société en place.

➤ **Entretien toiture terrasse : rapport + devis ECEC :**

En septembre 2020, la société ECEC a réalisé un audit complet des toitures terrasses gravillonnées suite aux travaux. Le rapport a été distribué en séance aux membres présents.

La société ECEC préconise des travaux (réfection relevés d'étanchéité, pose de pare gravier, ressuivi des naissances d'eau pluviale) afin de pérenniser l'ouvrage et éviter des dégradations importantes dans le temps. Le montant de ces travaux s'élève à 4936.69 €.

**Délibération conseil syndical :** le conseil syndical valide ce devis.

- **Point sur les futurs travaux :**

➤ **Installation de bacs de compostage :**

Cette demande a été faite par une propriétaire. Aucun avancement n'a été fait à ce sujet. Le syndic précise que la Métropole de Lyon peut accompagner la copropriété dans ce projet : financement matériel + formation + suivi par la Métropole avec la société PISTYLES (date de sélection : tous les 1er mardi de chaque mois : obligation que ce point soit voté en AG en amont pour la sélection).

**Délibération conseil syndical :** Le conseil syndical ne souhaite pas donner suite pour le moment.

➤ **Installation de borne de recharge électrique dans les parkings :**

L'installation d'une infrastructure dédiée aux bornes de recharge pour véhicules électriques doit être étudiée en amont d'un vote en assemblée générale. 2 offres sont généralement possibles :

**1 : L'infrastructure appartient à la copropriété** pour un investissement à faire chiffrer, avec pour conséquences :

- Les places de parking sont valorisées de 10 à 15%
- La copropriété est libre de changer de prestataire
- Les tarifs des abonnements sont minorés
- La copropriété signe généralement une convention de 2 ans

**2- Infrastructure financée par le prestataire dont il est propriétaire, avec pour conséquences ;**

- Aucun coût pour la copropriété : l'infrastructure appartient au prestataire
- Les tarifs des abonnements sont majorés
- La copropriété signe généralement une convention de 4 ans

La société WAAT sera consultée pour étudier ce point en vue de la prochaine AG (comptes au 31/12/2021). Contact M.WALTER.

Il est évoqué en séance le fait de bien prendre en charge que ce type d'installation ne devra pas être un frein à la réfection future des enrobés et ne devra pas entraîner des travaux de VRD à chaque raccordement. Cette solution devra donc être étudiée en amont et ce point sera vu avec la société WAAT sur la résidence.

➤ **Remise en état des espaces verts de la résidence :**

Lors de la dernière AG, il a été indiqué que le dossier est à l'étude par le conseil syndical et sera prochainement présenté.

Ce projet consiste à la rénovation des massifs impactés par les travaux de rénovation. La commission d'espaces verts doit se rapprocher du paysagiste pour étudier les essences à implanter en fonction de l'évolution climatique. Ces travaux seront portés à l'ordre du jour de l'AG qui approuvera les comptes au 31/12/2021.

➤ **Etude antenne relais sur le bâtiment K/50 :**

La possibilité d'étudier ce projet a été refusé à l'unanimité lors de la dernière AG.

- **Demande de M.LAOUT :**

➤ **Modification du règlement de copropriété :**

Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution doit être votée en assemblée générale à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés avant le 23/11/2021. Au-delà de cette date, la majorité requise sera l'unanimité.

La copropriété n'étant pas concernée par ces points, aucune suite ne sera donnée.

➤ **Compteurs / Répartiteurs de chaleur :**

Un devis a été réalisé par PEGIME en date du 27/11/2020 pour un montant de 2880 € pour l'ensemble de la copropriété (devis distribué en réunion). Si cette mission est votée lors de la prochaine AG, le syndicat des copropriétaires devra fournir des devis d'installation de

répartiteurs pour réaliser un calcul de rentabilité et savoir si la copropriété est éligible ou non à la réalisation de ces travaux.

Le devis de la société PEGIME sera présenté lors de la prochaine assemblée générale qui approuvera les comptes au 30/09/2020. Des devis pour l'installation de compteurs thermies seront demandés aux sociétés OCEA et COMPTAGE LYONNAIS pour permettre à PEGIME de réaliser son calcul de rentabilité.

- **Dossier AMO Afin d'accroître les économies d'énergie obtenues par l'isolation des façades :**

Ce point a été abordé ci-dessus (Point travaux votés à l'AG du 09/12/2020)

- **Dossier Enrobés (espaces verts / dalle du garage) :**

Ce point a été abordé ci-dessus.

- **Dossier espaces verts :**

Ce point a été abordé ci-dessus (Point sur les futurs travaux).

- Point divers :

- **Réfection des tabourets défectueux :**

Lors de la récupération des archives, nous avons trouvé des devis concernant la réfection des tabourets défectueux. Ces devis ont été distribués en séance.

Les devis ne sont pas comparables. Un point technique sera fait lors de la prochaine visite sur les travaux nécessaires.

En revanche, sur les deux regards TELECOM, il sera demandé un devis à la société LA PORTE BLINDEE LYONNAISE pour la fourniture et pose de plaques en acier inoxydable sur charnières (contact Gardien);

- **Pose de tôle Galva sur les portes des caves pour empêcher les rats de s'introduire :**

Lors de la récupération des archives, nous avons trouvé des devis concernant l'installation de tôles GALVA sur les portes des caves pour empêcher les rats de s'introduire. Ces devis ont été distribués en séance.

**Délibération conseil syndical :** Le conseil syndical ne souhaite pas donner suite à ces travaux.

- **Divers travaux serrurerie :**

Nous avons été alertés par plusieurs occupants de problème de ferme porte sur beaucoup d'allées.

Il est demandé à la société WM de faire un tour complet de la copropriété avec le gardien et de remplacer et régler tous les éléments défectueux. La facture devra bien préciser les interventions faites allée par allée ;

➤ **Chaufferie Barre :**

**1 :** Un rendez-vous a été fait sur site ce jour avec les responsables de la société THERMO FUEL pour faire un point complet sur la chaufferie.

Des problèmes de légionnelle sont toujours présents malgré le traitement en cours. La société THERMO FUEL a identifié 3 colonnes avec une température de bouclage à 48°C. Cette température est insuffisante et peut être à l'origine du problème.

La société préconise le remplacement de la pompe de bouclage (pompe la plus puissante de la gamme équipée d'un variateur de fréquence), afin d'augmenter le débit dans l'objectif de desservir les colonnes situées aux extrémités du bâtiment.

Si les 50°C sont obtenus sur le bouclage, le problème de légionnelle sera certainement résolu. En cas de réalisation de ces travaux, la société THERMO FUEL réalisera un test et en cas de résultat satisfaisant, il sera mis fin à la mission d'AQUAGED.

En revanche, si cette intervention n'est pas suffisante, il faudra alors remplacer toutes les vannes et prévoir un équilibrage.

**2 :** Le devis présenté par la société THERMO FUEL pour la mise en place de housses pour isoler les points singuliers en chaufferie a été validé par le conseil syndical, avec un financement à 100% via les CEE (total travaux 2974.50 €).

**3 :** Evacuation chaufferie : La société THERMO FUEL nous a signalé que lors de leur dernière intervention un refoulement d'eau a été constaté. La société HERA sera mandatée pour réaliser un passage caméra pour voir si la colonne est bouchée et réaliser un curage.

**4 :** Evacuation AQUAGED en toiture : La société sera interrogée pour savoir les raisons de la quantité importante évacuée pour le traitement ;

**5 :** Infiltration logement M.ROCHE par la toiture : La société ECEC a déjà été mandatée à ce sujet mais sera relancée lors de la validation des travaux suite au rapport (point ci-dessus) pour une intervention en urgence.

➤ **GARDIEN**

Un rappel sera fait au gardien pour lui rappeler qu'il est impératif de mettre des gants et des chaussures de sécurité. La responsabilité du syndicat des copropriétaires ne sera pas recherchée en cas d'incident.

➤ **Nettoyage des allées :**

Le résultat n'est pas satisfaisant. Cette société ne sera pas reconduite. Un mail sera envoyé dans ce sens afin d'arrêter cette mission et de rendre les clefs aux gardiens.

Des devis seront demandés à la société ARDI NETTOYAGE et la société CELESTINS.

- Planning prochaines réunions :

- Vérification des comptes au 30/09/2020 + établissement ordre du jour. La date sera fixée dans les prochaines semaines dès la reprise comptable terminée.
- Assemblée générale : La date sera fixée lors de la réunion préparatoire. Cette dernière sera soit physique, soit par correspondance en fonction de l'évolution de la situation sanitaire.
- Prochaine visite immeuble : **Judi 25 février 09h00.**

**Heure de fin** : 21h05