

**Copropriété : 0114 / Les Myosotis**

## Compte-rendu du Conseil Syndical 09/04/2024 à 18h00

**Sont présents :** Madame ABZOUZI, Madame BOUJON, Monsieur WALTER, Monsieur FAUVET, Monsieur BRAUNE, Madame REYNAUD, Monsieur SERRE, Monsieur GENEVOIS, Monsieur VAN POECK

Madame JOUBERT assiste passivement à la réunion.

### Comptabilité

Le syndic rappelle que différents éléments n'ont à ce jour pas été transmis par FONCIA et empêchent la reprise exacte de la comptabilité par RCI. Un courrier recommandé a été adressé à FONCIA leur demandant :

- le dernier rapprochement bancaire effectué,
- le relevé de clôture du livret A CIC,
- les décomptes de charges 2022
- les journaux (par appel de fonds) des budgets travaux non clôturé (page 128 du grand livre (p:5 de la balance), apparaît un solde de débiteur de 8810.03€ (compte 4710.000067100) qui est indiquée en solde antérieur au 01.01.2023.)
- le détail et explication de leur compte BANQUE COMPTE SEPARÉ (5121.000000003), créditeur de 87596.55€, (les écritures présentes en page 170 du grand livre pour ce compte ne sont pas claires sur ce qu'elles concernent).
- les relevés bancaires de Palatine pour Janvier et Février 2024,
- explication des écritures TFT (exemple 150000€ le 09.01.2023, de nouveau en Avril)

Le syndic présente au conseil syndical les comptes au 31 décembre 2023.

Pour mémoire, le changement de syndic ayant eu lieu le 11 décembre 2023, la quasi-totalité des factures est une reprise comptable de FONCIA.

Pour résumer :

- Budget voté : 392 216.00 €
- Dépenses : 325 112.24 €

L'état des dépenses est transmis au conseil syndical.

La quasi-totalité des factures étant saisie en OD (reprise FONCIA), il ne nous est pas possible de transmettre par lien WeTransfert un fichier reprenant toutes les factures. En revanche, sur 2024, le conseil syndical aura accès en tant réel à l'état des dépenses et aux factures associées.

**Les factures papier seront transmises à Monsieur FAUVET pour vérification des comptes.**

### Avancement des dossiers en cours

#### 1. Décisions prises en assemblée générale

- Curage des sorties horizontales de l'ensemble des allées (sauf allée 32)

**Intervention de HERA prévue le 10/04/2024.**

- Elagage de la butte

**Les travaux seront réalisés en fin d'année 2024 / début 2025.**

## 2. Dossiers en cours

- **Etude technique de l'étanchéité des terrasses (ordre du jour prochaine AG)**

Le conseil syndical décide de présenter l'offre de BERNE à la prochaine assemblée générale, qui sera groupée avec l'offre de ECEC pour les sondages.

- **Modification du contrat du gardien**

La commission devra se réunir afin d'avancer sur ce sujet et soumettre le projet d'avenant au contrat du gardien à Monsieur SABOT (directeur Régie Centrale Immobilière) avant de l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG.

- **Traçage des places de parking / réfection des enrobés des parkings**

Il avait été décidé lors de la précédente réunion que le conseil syndical prenne en charge la mise en place de bandes thermocollantes. Cette décision a été rerefléchiée : une réfection des enrobés préalablement à cette dépense serait à prévoir. Le marquage par une société spécialisée serait certainement moins cher compte-tenu du coût de ces bandes et de l'importante quantité à acheter.

Le conseil syndical n'est pas unanime sur le sujet.

- Certains sont favorables à la mise en œuvre par le CS de bandes thermocollantes (pour un montant d'environ 5 700 € et une rapidité d'exécution, sans garantie de durée dans le temps – cette dépense serait imputées par place de parking) : Monsieur WALTER, Madame REYNAUD ;
- D'autres sont favorables à une étude plus globale des enrobés, préalablement à la réfection des marquages (plus long à mettre en œuvre et nécessitant un vote favorable en assemblée générale) : Madame Madame ABZOUZI, Madame BOUJON, Monsieur FAUVET, Monsieur BRAUNE , Monsieur GENEVOIS, Monsieur VAN POECK, Monsieur SERRE.

Madame ABZOUZI fera réactualiser les travaux des entreprises consultées il y a une dizaine d'années afin d'avoir des devis de réfection complète de tous les enrobés, et le marquage au sol.

L'assemblée générale se verra proposé la création d'une provision en vue de faire les travaux de réfection des enrobés.

- **Infiltrations au niveau des garages**

Des infiltrations ont été constatées dans les garages du bas, et proviennent très certainement d'infiltrations au niveau de l'étanchéité du parking du bas.

L'avis d'ingénieur structure (COGECI) est en attente. Le devis de ECEC pour la reprise de l'étanchéité des zones d'infiltration également.

## 3. Points divers

- **Clé ascenseur allée 44**

Suite à la reprise de l'immeuble, Monsieur TURLIN (allée 44) signale une augmentation de ses charges ascenseur. Madame THEODOROU s'est basée sur le règlement de copropriété pour sa reprise comptable. Ainsi, elle a, pour la clé ascenseur C-44, j'ai utilisé les pages 40 et 41 en saisissant les tantièmes sur les lots au fur et à mesure. Cependant, je ne voyais pas que les lots 73 à 80 appartiennent en fait au bâtiment B ce qui donc fausse complètement le total bâtiment mais pas le total général des 10 ascenseurs. Il semblerait donc que les ascenseurs servent à deux bâtiments en même temps, mais pas pleinement ce qui est assez surprenant. S'ajoute à cela le problème de Madame DAUSEL qui vit à l'allée 44 et dont le lot au règlement de copropriété est à l'allée 46.

**Le syndic demande un éclaircissement de la situation au conseil syndical.**

Le conseil syndical n'a pas d'information. Le syndic devra consulter les hypothèques et un géomètre pour régulariser la situation.

- **Infiltrations dans le logement SINGER (allée 32)**

Madame SINGER nous a signalé des infiltrations dans son logement. Nous avons donc consulté ECEC qui s'est rendu sur site et a constaté la présence de moisissures liées à un phénomène de pont thermique, mais également d'auréoles jaunâtres liées à un défaut d'étanchéité. ECEC préconise une recherche de fuite par fumigation pour localiser exactement la zone à l'origine des infiltrations, pour un montant de 943.14 € TTC.

Le conseil syndical décide de valider le devis de ECEC.

#### - Chenilles processionnaires

Madame SINGER a formulé une demande de mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, dont l'objet est la mise en place d'un contrat d'échenillage annuel systématique en début d'année des pins de la résidence. **Un devis a été demandé en ce sens à GOUTTENOIRE.**

Le conseil syndical souligne que les pièges ont été remplacés récemment et que les chenilles ne devraient pas remonter la saison prochaine. Le conseil syndical demande à ce que GOUTTENOIRE propose également un devis de remplacement annuel des pièges à chenilles processionnaires.

#### - Prise en charge des consommations individuelles du gardien

Madame JOUBERT a formulé une demande de mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, donc l'objet est la prise en charge des frais du gardien (chauffage, eau froide, eau chaude, téléphone, box, ...)  
Un point est fait en réunion.

Le conseil syndical précise que le gardien refuse de régler des consommations d'eau chaude depuis plusieurs années. Le syndic précise que d'après la lecture du contrat du gardien, il bénéficie d'avantages en nature qui lui sont reversés sur sa fiche de paie. Il doit donc être redevable de ses consommations de chauffage, d'eau chaude, eau froide, électricité, gaz. Il y a également un souci au niveau de son téléphone : 25 euros lui sont reversés tous les mois, en plus du remboursement des factures de téléphone. Il y a donc un doublon à corriger.

La mise en place d'un ballon d'eau chaude pourra être réfléchi si Monsieur DA SILVA ROCHA tient à laver les halls à l'eau chaude.

Un courrier sera adressé au gardien dès qu'une mise à plat de son contrat aura été faite par le syndic.

### 4. Nouveaux sujets

- Le cahier des charges de la société de nettoyage devra soit être modifié soit appliqué (il prévoit une aspiration ET un lavage 2 fois par mois, qui n'est visiblement pas honoré)
- Le gardien a demandé l'achat d'un aspirateur dorsal pour un coût d'environ 1200 € : le conseil syndical est favorable, à condition qu'il soit utilisé (Madame BOUJON est contre).
- Le gardien devra passer un coup de kasher sur les abords de la copropriété pour enlever les zones noircies et la mousse
- Le gardien devra nettoyer les garages (aspiration simple) car la poussière s'est accumulée

### 5. En attente

- Devis à ECEC pour reprise étanchéité sur parking du bas (infiltrations dans garage)
- Devis ECEC Infiltrations au niveau des garages :
- Avis COGECI pour avis technique au niveau des garages (infiltrations dans garages du bas)
- Devis pour habilitation électrique du gardien pour changer les ampoules et les hublots
- Renégocier contrat THERMOFUEL (chauffage des allées 32 à 48) par rapport à l'intéressement qui a changé suite aux travaux d'isolation.
- La Métropole va intervenir pour la réfection du trottoir de l'avenue Maurice Jarrosson, situé entre le numéro 45 et le chemin des Fonts. GOUTTENOIR a été sollicité le 28/02/2024 pour procéder à la taille de la haie sans quoi l'intervention de la Métropole n'est pas possible
- Devis pour remplacement des boîtes aux lettres de l'allée 42 demandé à WM SERVICE
- Devis GOUTTENOIRE pour chenilles processionnaires

### 6. Dossiers classés

- Les chaufferies sont sur les toitures - allée 50 - DDE chez Mme MERCIER qui proviendrait de la chaufferie (entretenu par E2S) : R.A.S au niveau de la chaufferie (rapport E2S du 27/02/2024). Madame MERCIER est invitée à faire procéder à une recherche de fuite afin d'identifier l'origine de son sinistre.
- Rendez-vous entre ARES Messieurs WALTER / GENEVOIS / VAN PUECK est à fixer par Monsieur GENEVOIS sur la semaine prochaine.

- ❑ Le changement du contrat de fourniture de gaz (souscrit en février 2022 avec une prise d'effet au 1er décembre 2023) chez SEFE ENERGY (GAZ PROM) est effectif
- ❑ Monsieur WALTER a été remboursé de la facture de location de la salle d'AG de décembre 2023, dont il avait fait l'avance.
- ❑ Devis à AFEO pour remplacer sol ascenseur du 44 32 et 46 à 671 € TTC par ascenseur – le conseil syndical décide de ne pas donner suite et fera le nécessaire comme proposé par Monsieur BRAUN. Les factures d'achat devront être envoyées au syndic.
- ❑ Devis VITA pour entretien pompe de relevage à 275 € TTC / an – le conseil syndical décide de souscrire le devis de VITA.
- ❑ Devis EDELEN pour allée 36 à 1 384,90 € – le conseil syndical décide de proposer ces travaux à la prochaine AG
- ❑ Devis EDELEN pour allée 44 à 2 223,10 € – le conseil syndical décide de proposer ces travaux à la prochaine AG
- ❑ Commander à EDELEN 4 portes de BAL d'avance (2 gauches et 2 droites) + les faire livrer au gardien

## Assemblée Générale

La réunion se tiendra sur mai / juin 2024

- A l'espace culturel Jean Salles – 20 rue Chatelain
- (Date à définir)

A ce jour, l'ordre du jour sera le suivant

- Point d'information sur les soucis d'étanchéité,
- Etude technique de l'étanchéité des terrasses (+DAAT et sondages)
- Point d'information sur l'état des enrobés
- Création d'une provision en vue de la réfection des enrobés
- Modification du contrat de gardien (sous réserve de la présentation d'un projet d'avenant validé par le conseil syndical et Monsieur SABOT – directeur RCI)
- Remplacement BAL 36 (devis EDELEN ok)
- Remplacement BAL 42 (devis WM en attente)
- Remplacement BAL 44 (devis EDELEN ok)
- Recensement des besoins (qui projette de s'équiper d'un VE ?)
- Solution ZEPLUG pour bornes de recharges dans les garages
- Solution ENEDIS pour bornes de recharges dans les garages
- A la demande de Mme SINGER : échenillage annuel systématique en début d'année des pins de la résidence

## Dates des prochaines réunions

**La prochaine réunion visant à valider l'ordre du jour de l'AG de la prochaine AG se tiendra LE JEUDI 15 mai à 15H00.**

**Le syndic devra consulter les salles disponibles sur fin juin pour la tenue de l'AG (soit la salle de l'année dernière (de préférence), soit la salle des Bruyères)**

**Lorelei GENY**  
Gestionnaire de copropriétés