

Copropriété : 0114 / Les Myosotis

Compte-rendu du Conseil Syndical 15/05/2024 à 15h00

Sont présents : Monsieur WALTER – Monsieur SERRE

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 clôturés (page 128 du grand livre (p:5 de la balance), apparaît un solde 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 conseil syndical autorise le syndic à procéder à une mise en demeure de FONCIA par voie d'huissier pour récupérer ces pièces essentielles.

Les comptes sont en cours de vérification par Monsieur FAUVET, qui a déjà fait un premier retour. Dès que les corrections du syndic seront validées, les comptes pourront être arrêtés avant l'AG.

Avancement des dossiers en cours

1. Décisions prises en assemblée générale

- **Elagage de la butte**

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

2. Dossiers en cours

- **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.

COGECI viendra faire son étude le 29 mai prochain

- **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 syndic a mandaté le cabinet Jérôme COMBECAVES .](#)

- **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.

[ECEC est intervenu et n'a pas constaté de fuite. DTECH FUITES a été mandaté et a déterminé un souci au niveau de la toiture. Le syndic a donc renvoyé ECEC.](#)

3. Points divers

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

Madame PONS (*et pas Mme JOUBERT, comme indiqué dans le précédent compte-rendu*) 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, ...)

Après étude du contrat de Monsieur DA SILVA ROCHA et de la réglementation ; le syndic précise que :

l'eau froide du gardien est toujours réglée par le SDC*,

- le chauffage et le logement de fonction sont déduits de son contrat,

- l'eau chaude et le gaz sont à 0 dans son contrat, ce qui veut dire qu'ils sont à la charge du SDC* (c'est rare, mais c'est prévu dans son contrat donc c'est conforme à ce qu'il a signé).

Il n'y a donc pas d'erreur sur ce qui est imputé au gardien, sauf dans l'état des dépenses de 2023, qui prévoit une consommation ECS à réclamer au gardien, qui ne l'est finalement pas, bien que la convention le prévoit.

[Le forfait BOX du gardien \(25 euros par mois\) n'est plus réglé par le SDC suite à la souscription du contrat téléphone du gardien.](#)

4. Nouveaux sujets

[Demander à la Métropole d'installer un des plots / des roches ou un rack vélo sur la gauche \(en sortant\) du portail du haut de la résidence, afin de limiter les stationnements sauvages de véhicules,](#)

[Valider l'habilitation BS du gardien selon les tarifs proposés par AT PATRIMOINE \(environ 200 euros\).](#)

5. En attente

- Devis à ECEC pour reprise étanchéité sur parking du bas (infiltrations dans garage)
- Avis COGECI pour avis technique au niveau des garages (infiltrations dans garages du bas)
- Renégocier contrat THERMOFUEL (chauffage des allées 32 à 48) par rapport à l'intéressement qui a changé suite aux travaux d'isolation.

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 POECKE 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
- curage des sorties horizontales de l'ensemble des allées (sauf allée 32)
- 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 karcher 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
- 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 GOUTTENOIRE pour chenilles processionnaires, élagage et mésanges

Assemblée Générale

L'assemblée générale 2024 se tiendra sur 27 juin à 18H00 à la maison communale des Bruyères

Les convocations seront remises en main propre contre émargement par le gardien pour les propriétaires occupants et envoyées en courrier recommandé pour les propriétaires non-résidents / n'ayant pas pu venir récupérer leur convocation.

Dates des prochaines réunions

→ A définir à l'issue de l'AG

Lorelei GENY
Gestionnaire de copropriétés