

**Copropriété : 0114 / Les Myosotis**

## Compte-rendu du Conseil Syndical 07/11/2024 à 18h00

**Sont présents :** Monsieur VAN POECK – Madame JOUBERT (assiste passivement) – Madame BORNARD – Madame REYNAUD – Madame TURLIN (assiste passivement) – Madame ABZOUZI – MME BERTON – M. WALTER (participe par Whatsapp) – M. GENEVOIS – Monsieur FAUVET.


### Comptabilité

- La copropriété n'a pas de copropriétaire présentant un solde débiteur « inquiétant ».
- Au jour de la présente réunion, 324 725 € ont été dépensés sur le budget prévisionnel de 392 216 € fixé pour l'exercice du 01 janvier au 31 décembre 2024.

### Avancement des dossiers en cours

#### 1. Décisions prises en assemblée générale

##### - Avenant au contrat de travail du gardien -> **Fait**

La suppression du samedi matin a été décidée en AG. Les 2h30 du samedi sont réparties de 13H à 13H30 sur tous les jours de la semaine. Les nouveaux horaires du gardien sont donc 6H-13H30 et 17H-19H. Le syndic précise avoir alerté le conseil syndical sur l'article L3121-16 du code du travail qui dispose que "Dès que le temps de travail quotidien atteint six heures, le salarié bénéficie d'un temps de pause d'une durée minimale de vingt minutes consécutives", mais le conseil syndical n'a pas souhaité adapter les horaires du gardien en ce sens – Madame BERTON précise que cela ne s'applique au contrat du gardien, donc qu'il n'y a aucun problème. Quoi qu'il en soit, le syndic se dégage de toute responsabilité en cas de litige ultérieur avec le salarié du SDC.  Correctif important à lire en fin de document.

Madame BORNARD précise que seul 3 membres du CS ont statué sur les suites à donner à cette décision de modification du contrat (M. VAN POECK, M. WALTER, MME BERTON), et que cela n'a pas respecté le règlement de fonctionnement du CS voté en AG en 2010. Ce règlement est rappelé dans les points divers.

##### - Etude technique réfection étanchéité toitures terrasses -> **en cours 30%**

L'étude technique a été confiée au cabinet BERNE. Sa mission est en cours. Objectif : présenter sur une réunion sur début 2025 le résultat du cahier des charges établi et des consultations auprès des entreprises, afin que les travaux soient inscrits à l'ordre du jour de l'AG de juin 2025.

#### 2. Dossiers en cours

##### - Infiltrations au niveau des garages -> **classé sans suite**

COGECI a terminé sa mission de vérification structurelle des désordres constatés. Voici leurs conclusions : « De manière générale, les désordres observés ne remettent pas en cause la stabilité de l'ouvrage à court terme. Les traces d'humidité, les éclats de béton et les armatures apparentes corrodées sont constatés au droit et à proximité immédiate des réseaux d'évacuation des eaux pluviales observés en surface.

Lors de notre intervention, nous avons pu constater une dégradation avancée de l'étanchéité pouvant être à l'origine de ces désordres. Effectivement, un défaut d'étanchéité entraîne une circulation des eaux dans les structures qui, à terme, altère les matériaux et leur intégrité. Concernant les fissures observées en sous-face de dalles, diverses causes sont possibles :

- Retrait du béton lors du coulage
- Déformation sous les charges appliquées
- Défaut de mise en œuvre du béton et des armatures

Etant donné leur orientation (éparse) et leur localisation, ces dernières ne remettent pas en cause la pérennité des structures à court terme ».

- **Clé allée 44 -> Une AGE devra être convoquée prochainement afin de valider ces clés de répartition rapidement. L'AGE se tiendra le jeudi 12 décembre 2024 à 15H00 dans la salle de réunion du conseil syndical. Le conseil syndical se mobilisera pour obtenir un maximum de VPC et de pouvoirs, afin que le quorum soit respecté.**

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 a mandaté le cabinet Jérôme COMBECAVE géomètre pour faire une proposition de rectification de l'état descriptif de division.

Il a donc été créé au final 4 clés de répartition (2 bâtiments et 2 ascenseurs) car nécessairement la modification de l'une allait avoir une influence sur l'autre.

Il est possible que nous découvriions d'autres incohérences qui nécessiteront une investigation plus poussée avec cette fois une obligation d'effectuer des mesures par un géomètre.

- **Sinistre vandalisme ascenseur 50 : -> en cours 50%**

L'expertise s'est tenue et a validé la prise en charge des travaux. Les travaux sont en attente. Le syndic relance AFEO.

- **Interphone de l'allée 32 à remplacer : -> en cours 50%**

A la demande du conseil syndical, et suite à la réception de devis TELEGIL, le syndic a consulté 2 sociétés pour un devis comparatif :

- Devis TELEGIL : 3 141,60 € + combinés interphone (privatif)
- Devis RCF : 2 970 € + combinés interphone(privatif)

**Le conseil syndical valide le devis de TELEGIL.**

Pour mémoire, le remplacement de la gâche électrique de l'allée 32 a été confiée à TELEGIL en date du 26/09/2024.

- **Travaux espaces verts à mettre en œuvre : -> en cours 50%**

Le syndic présente au CS le devis de GOUTTENOIR pour différents travaux d'entretien des espaces verts non prévus au contrat : devis d'un montant de 9 768.00 € TTC.

**Le conseil syndical souhaite que ces travaux soient inscrits à l'ordre du jour de la prochaine AG extraordinaire.**

Le devis qui concerne le terrain de tennis a été réglé en partie lors des travaux au niveau de la butte. Le syndic demande à la Mairie de s'occuper de l'entretien.

- **Vente des 2 places de parking communes -> en cours 50%**

2 offres d'achat au prix ont été reçues par le syndic. Les ventes définitives se feront dès que le règlement de copropriété aura été corrigé.

- **Infiltrations FARA / MORENA / NARUCHY -> en cours 50%**

Plusieurs infiltrations à proximité des fenêtres de ces 2 logements ont été constatées. La société de recherche de fuite conclut à un souci d'étanchéité du dormant de la fenêtre. Le syndic a procédé à une déclaration de sinistre

après de l'assurance Dommage-Ouvrage au cas où ces problèmes seraient liés aux travaux d'isolation et de réfection des façade réalisés par ROCHE il y a quelques années. L'autre possibilité est que les fenêtres soient anciennes et qu'il faille reprendre de façon privative leur étanchéité / les remplacer. Ce sera défini par l'expert en charge du dossier.

### 3. Points divers

- Rappel du règlement de fonctionnement du conseil syndical voté en 2010 (le syndic joint aux membres du CS le règlement établi – pour mémoire)

### 4. Nouveaux sujets

- **Allée 40 – des infiltrations sont constatées dans les caves**, au niveau d'une petite fenêtre. Cela est lié à une mauvaise pente de la bavette. Le syndic fera une déclaration à l'assurance DO et préviendra la société ROCHE afin de savoir s'ils peuvent intervenir à titre commercial le cas échéant.
- **Madame ABZOUZI précise que des enfants dégradent les espaces verts**. Le syndic devra faire un rappel à l'ensemble des copropriétaires sur la nécessité de ne pas dégrader les espaces verts, et rappeler également que des « zones de jeu » pour les enfants sont prévues et qu'il appartient de la responsabilité des parents de les faire respecter à leurs enfants.
- **Madame ABZOUZI précise que des jeunes adolescents traînent sur le parking** de la copropriété. Le syndic devra faire un appel à la vigilance aux copropriétaires et signaler tout agissement anormal aux services de police et au gardien.
- **Allée 50 – le syndic devra envoyer un électricien avec de réparer la gâche électrique de la porte d'allée.**

### 5. Dossiers classés

- **Infiltrations dans le logement SINGER / MERCIER / DAVID** : suite aux rapports de recherche de fuites - travaux réalisés par ECEC.
- **Renégocier contrat THERMOFUEL** (chauffage des allées 32 à 48) par rapport à l'intéressement qui a changé suite aux travaux d'isolation.
- 

## Assemblée Générale

L'AG se tiendra sur juin 2025. Les demandes de mise à l'ordre du jour sont à transmettre au syndic avant le 31/03/2025.

→ Travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasse

## Dates prochaines réunions

→ AGE le 12/12/2024 à 15H00

→ CS le 20/01/2025 à 18H00

**Lorelei GENY**

Gestionnaire de copropriétés

### **Addendum**

**De la bouche de M SABOT, responsable de Mme GENY et lui-même juriste, que nous avons rencontré en vue de clarifier la situation concernant la proposition votée en AG, il n'y a aucun obstacle juridique à l'écriture de cet avenant. En AUCUN CAS, le conseil syndical n'a enfreint la loi par sa décision.**

**La modification étant faite en accord avec la copropriété et l'intéressé, il n'y a aucune forme de litige qui puisse lui être ultérieurement imputable. (Correctif de O Walter, Président du CS)**