

Copropriété : 0114 / Les Myosotis

Compte-rendu du Conseil Syndical 28/01/2025 à 18h00

Sont présents : Monsieur SERRE, Monsieur WALTER, Madame RENAUD, Monsieur VANPOECK, Monsieur FAUVET, Monsieur BRAUN, Madame ABZOUZI.

Comptabilité

- La copropriété n'a pas de copropriétaire présentant un solde débiteur « inquiétant ».
- L'état des dépenses au 31/12/2024 est en cours de vérification et sera présenté dès que possible au conseil syndical pour contrôle avant l'assemblée générale. Monsieur FAUVET sera réceptionnaire des comptes pour une première lecture.

Avancement des dossiers en cours

1. Décisions prises en assemblée générale

- **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.

Les diagnostics amiante avant travaux ont bien été réalisés et confiés à AGENDA DIAGNOSTIC et ECEC.

Une réunion d'information proposée par le conseil syndical sera organisée en amont de l'assemblée générale afin que les personnes intéressées par le projet puissent rencontrer le cabinet BERNE.

2. Dossiers en cours

- **Clé allée 44 -> en cours 50%**

L'AGE s'est tenue comme prévu. Il reste à présent à faire valider le modificatif du RC par un notaire. Attente du délai de contestation de 2 mois après diffusion du PV d'AG pour pouvoir effectuer cette démarche.

- **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.

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

Les travaux commandés en septembre 2024 par le syndic, suite à la validation de l'expertise, sont prévus par AFEO pour le 17 février 2025. D'ici là, une réparation provisoire a pu être réalisée grâce à des pièces détachées récupérées sur un autre immeuble.

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

Travaux commandés à TELEGIL et en attente de planification.

3. Nouveaux sujets

- **Sol des ascenseurs** : il est demandé au 32, 44, 42, 48 et 46 de remplacer le sol des ascenseurs. Monsieur BRAUN propose de s'occuper de l'achat des sols et de la pose en partie. Il conviendra que plusieurs autres membres du CS ou copropriétaires des allées concernées se joignent à lui pour la mise en œuvre des travaux et la prise des quotes.
- **Certification électrique gardien** : la date de formation du gardien lui sera communiquée dès que possible.
- **Allée 42** : l'occupante du RDC, locataire de M. ANSELME, est à l'origine de nombreux troubles de jouissance pour son voisinage. Les personnes qui constatent des nuisances sont encouragées à solliciter les services de police, à adhérer à une pétition collective, à noter les dates et heures précises des nuisances afin de les consigner en vue de l'engagement d'une procédure de résiliation de bail.

4. 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.
- **Avenant au contrat de travail du gardien** : 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.
- **Infiltrations au niveau des garages** : 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 ».
- **Travaux espaces verts**
- **Infiltrations FARA / MORENA / NARUCHY**
L'expert missionné dans le cadre de la déclaration de DO indique que les infiltrations proviennent des menuiseries. Les personnes concernées sont invitées à faire les travaux privatifs adéquats.
- **Allée 40 – des infiltrations sont constatées dans les caves** : intervention à titre commercial de ROCHE
- **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 trainent 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** : remplacement des accès à l'allée remplacés par WM SERVICE.
- **Rappel du règlement de fonctionnement du conseil syndical** voté en 2010 (le syndic joint aux membres du CS le règlement établi – pour mémoire)
- **Réparation portail**

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 28/02/2025.

→ Travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasse

Dates prochaines réunions

→ CS le 18/03/2025 à 18H00

Le cabinet BERNE est invité à restituer à 17H00 ce même jour le résultat de ses consultations au conseil syndical.

Une réunion d'information sera organisée en amont de l'AG afin que les copropriétaires soient parfaitement informés des travaux envisagés et puissent poser leurs questions au bureau d'étude et à l'entreprise pressentie pour les travaux.

Lorelei GENY
Gestionnaire de copropriétés