

**Copropriété : 0114 / Les Myosotis**

## Compte-rendu du Conseil Syndical 18/03/2025 à 17h00 (présentation BERNE) et 18h00 (réunion CS)

**Sont présents :** Monsieur VAN POECK et Monsieur WALTER à la présentation de BERNE

*Monsieur VAN POECK, Monsieur WALTER, Madame REYNAUD, Monsieur FAUVET, Monsieur GENEVOIS, Monsieur SERRE,*

### 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 par Monsieur FAUVET
- Un appel de fonds exceptionnel de 40 000 € a été émis mi-mars en raison du dépassement du budget de fonctionnement de la copropriété, principalement lié aux dépenses suivantes :
  - Achat aspirateur dorsal gardien : 1198 €
  - Travaux espaces verts (taille haie sur rue Jarosson, élagage arbres dangereux, dépose mécanique des nids de mésanges, etc...) : 11 217 €
  - Etude structure parkings couverts : 2520 €
  - Etude modification du RC : 1080 €
  - Reprise comptabilité 2023 de la copropriété (suite non approbation des comptes lors de l'AG de 2023) : 8020 €
  - Tenue AGE pour modification du RC : 1618 €
  - Remplacement vase expansion chaufferie 50 : 2044 €
  - Travaux suite au contrôle technique quinquennal des ascenseurs : entre 800 et 3000 € par ascenseur, selon les allées.
  - ...
- Cet appel de fonds correspond à peu près à la règle de charges qui fera suite à l'approbation des comptes en AG. Ainsi, la somme réglée en mars de sera pas à régler en juin (après l'AG).
- Monsieur FAUVET souligne que de nombreuses factures EDF comportent une majoration liée au retard de règlement des factures. Le syndic demandera à EDF une remise de ces majorations.

### Avancement des dossiers en cours

#### 1. Décisions prises en assemblée générale

- **Etude technique réfection étanchéité toitures terrasses -> à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG**

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. Ils ont confirmé que tous les isolants sont gorgés d'eau, ce qui justifie largement l'engagement de travaux de réfection.

De plus, ils ont constaté la présence d'amiante.



Le cabinet BERNE présente au conseil syndical le cahier des charges de son étude technique, et les offres reçues. Pour mémoire, les terrasses sont d'origine, et ont presque 50 ans. Voici les travaux prévus :

- On enlève les graviers et on dépose tout l'isolant actuel.
- On remplace les naissances d'eaux pluviales actuellement en plomb, sur lequel on met en pare-gravier et un trop-plein en cuivre,
- On conserve le pare-vapeur qui est amianté, et on le recouvre en sous-section 4 (amiante), avec un renfort d'angle au niveau du relevé d'étanchéité,
- On remplace les événements,
- On met en place un isolant de 1500mm (contre 60 actuellement),
- On vient appliquer une étanchéité bicouche avec un écran d'indépendance et des joints décalés, avec une nouvelle fois des renforts d'angle,
- On remet des graviers, avec les relevés d'étanchéité.

A ce jour, seule l'offre de ECEC est reçue, pour un montant de 407 122.32 auxquels il faudra ajouter 5% de budget pour les imprévus, et les frais de suivi du chantier.

Les offres de SLAMM et ETANCHEITE DE L'ARSENAL sont en attente.

Le cabinet BERNE se renseigne sur les potentielles primes CEE auxquelles la copropriété peut prétendre.

Les appels de fonds seront proposés sur 6 échéances à partir de septembre 2025, et donc jusqu'à février 2026, pour un démarrage des travaux sur mars 2026, pour une durée de travaux de 8 à 9 mois.

## **2. Dossiers en cours**

- **Clé allée 44 -> en cours 50%**

Suite à l'AGE du 12 décembre 2024, le syndic a confié au notaire HOMNIA la modification du règlement de copropriété. Un projet de modificatif devrait être transmis au syndic d'ici cette fin de semaine, avec une signature du modificatif d'ici cette fin de mois en cas de conformité du projet.

- **Vente des 2 places de parking communes -> dossier stoppé // à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG**

Le syndic a repris tous les PV d'AG depuis 2013, et a constaté qu'aucune décision d'AG n'avait obtenu la majorité requise pour la vente des places de parking 125 et 126 au prix de 4500 €. Seule une décision d'AG prise en 2008 a approuvé la vente de ces places (mais aussi celle des places 78, 95 et 116) au prix de 4000 €. Ceci étant, dans la mesure où les AG 2014 / résolution 33, 2016 / résolution 25, AG 2017 / résolution 20 et AG 2018 / résolutions 29 et 30 ont eu une conclusion contraire à cette de 2008, cette dernière n'est plus applicable.

Aussi, afin de pouvoir procéder à la vente des places de parking 125 et 126, ces résolutions seront à nouveau inscrites à l'ordre du jour de la prochaine AG.

- **Sinistre vandalisme ascenseur 50 : -> en cours 90%**

Travaux réalisés par AFEO, sauf finition des calfeutrements planifiée le 21/03.

La facture des travaux sera à transmettre à l'assureur pour versement de l'indemnité différée.

- **Interphone de l'allée 32 à remplacer : -> en cours 80%**

Travaux commandés à TELEGIL et en cours actuellement, y compris le remplacement des combinés interphone.

A réception de la facture, le syndic devra facturer à chaque copropriétaire le combiné posé + l'interphone pour l'allée 32.

- **Sol des ascenseurs : -> en cours 50%**

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. Monsieur BRAUN a passé commande des sols.

- **Certification électrique gardien : -> en cours 30%**

La date de formation du gardien lui sera communiquée dès que possible.

- **Allée 42 : troubles jouissance locataire ANSELME -> en cours 50%**

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.

- **Sinistre DO MORENA -> en cours 20%**

La société ROCHE & Cie s'est rendue dans le logement MORENA, qui subit un sinistre. Elle n'écarte pas la possibilité d'infiltrations depuis un joint de dilatation en façade, mais aussi possiblement d'infiltrations depuis la toiture. Le syndic a donc procédé à une déclaration de sinistre auprès de la DO. Une expertise se tiendra prochainement afin de statuer sur l'origine des désordres dans le logement MORENA.

### **3. Nouveaux sujets**

- **Potentiel problème au niveau des couvertines installées sur l'isolant des façades : -> en cours 20%**

Le cabinet BERNE, lors de ses relevés dans le cadre de l'étude technique de la réfection des toitures, alerte sur une potentielle malfaçon au niveau de l'installation des couvertines installées au-dessus de l'étanchéité des façades.

Le syndic fait part du problème à PLENETUDE et ROCHE (mail le 18/03), qui avaient suivi les travaux, pour suites à donner.

Il est possible qu'une déclaration à l'assurance DO soit nécessaire, mais la première étape demandée est une visite contradictoire sur site avec ROCHE, PLENETUDE et le SDC.

- **Monsieur TULOUP a installé une borne de recharge sur sa place de parking dans le cadre du droit à la prise.**

### **4. Dossiers classés**

- **Infiltrations dans le logement SINGER / MERCIER / DAVID : suite aux rapports de recherche de fuites - travaux réalisés par ECEC.**
- **Renégociation 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 / 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 privés 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.**

**Le syndic présente son ordre du jour prévisionnel au CS.**

- Président
- Scrutateur
- Secrétaire
- Compte-rendu du CS
- Approbation des comptes de l'exercice 2024 (budget 392 216.00 € / dépenses 429 869.34 €)
- Ratification a posteriori de l'avance de trésorerie de 40 000 € de mars 2025,
- Budget 2026 : 370 000.00 €
- Election syndic (1 an)
- Election CS (1 an)
- Autorisation CS : 3500 €
- Mise en concurrence : 3500 €
- Délégation pouvoir CS ; 10 000 €
- Travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasse
  - Présentation par le cabinet BERNE du résultat de son étude technique
  - Vote des travaux (charges communes générales)
  - Délégation de pouvoir au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
  - Déblocage fond travaux loi ALUR
- Vente des places de parking 125 et 126 au prix de 5000 € l'une
- PPPT
- Ouverture livret A

## Dates prochaines réunions

**La prochaine assemblée générale est en cours de programmation.**

**Elle se tiendra dans la salle du conseil syndical, le mercredi 11 juin 2025, à partir de 17H30. Il vous sera demandé d'apporter une chaise ou un tabouret.**

**Lorelei GENY**  
Gestionnaire de copropriétés