

**Copropriété : 0114 / Les Myosotis**

## Compte-rendu du Conseil Syndical 20/10/2025 à 17h30

**Sont présents :** Monsieur VAN POECK, Monsieur WALTER, Madame REYNAUD, Monsieur BRAUN, Madame PEYCELON, Madame DAUCEL, Monsieur SERRE, Monsieur FAUVET, Monsieur GENEVOIS.

### Comptabilité

- Les impayés sur la copropriété sont à ce jour de 81 136.83 €. La liste des débiteurs est remise au conseil syndical. Ce fort taux d'impayés s'explique par le fait que les appels de fonds des charges courantes sont récents (01/10/2025). Cependant, certains copropriétaires vont faire l'objet d'une relance car ils n'ont pas procédé au règlement de leurs charges de copropriété depuis plusieurs mois.
- Compte-tenu du fait que de nombreux copropriétaires ne comprennent pas leurs appels de fonds / régules de charges, le syndic va émettre un relevé de compte pour chaque copropriétaire débiteur, auquel il joindra une note explicative.
- Les corrections des tantièmes d'allée 44 et 46 ont été corrigés en amont de la cloture des comptes de l'exercice 2024. Les corrections sont donc bien prises en compte dans vos décomptes de charges 2024.

### Avancement des dossiers en cours

#### 1. Décisions prises en assemblée générale

- **Remplacement platine interphone portillon - côté chemin des fonts :**

Travaux commandés par le syndic à ARES le 27/06/2026. Terminés.

- **Réfection étanchéité des toitures terrasses :**

L'assemblée générale a retenu la société ECEC pour la réalisation des travaux, et le cabinet BERNE pour le suivi technique. La commande a été passée à BERNE le 04/07/2025 par le syndic afin qu'il puisse préparer les marchés de travaux à signer d'ici là.

Les appels de fonds s'étalent de janvier à juillet 2026, pour un démarrage des travaux sur le début du second trimestre 2026.

- **Vente des places de parking :**

L'assemblée générale a décidé que la vente des places de parking se ferait au plus offrant, ayant formulé son offre par LRAR avant le 01/09/2025.

Voici les offres reçues :

- GENNIAUX, 5650 € (LRAR le 27/08/2025)
- GOUILLOUD, 6500 € (LRAR le 27/08/2025)
- LOUBEREAU, 4900 € (LRAR le 13/08/2025)
- WALTER/SECQUES, 5000 € (mail le 09/07/2025)

Les places sont donc vendues à Monsieur et Madame GENNIAUX, ainsi qu'à Monsieur et Madame GOUILLOUD. Le syndic se rapproche du notaire afin de formaliser ces ventes et informer les copropriétaires.

## 2. Dossiers en cours

- **Clé de répartition allée 44** -> **terminé 100%**

Les modifications liées à la modification de l'état descriptif de division ont été réalisées en amont de l'assemblée générale. Ainsi, la règle de charges tient bien compte de la correction des tantièmes d'allée. Les copropriétaires des allées 44 et 46 peuvent le vérifier en faisant la comparaison entre leurs tantièmes d'allée du décompte 2023 et 2024.

- **Sinistre vandalisme ascenseur 50** : -> **en cours 95%**

Travaux terminés. Vérifier versement indemnité sinistre conforme.

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

Monsieur BRAUN dispose des sols. Les membres du CS des allées intéressées sont invités à le contacter pour qu'il puisse mettre à disposition les 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 MORENO** : -> **en cours 20%**

Le syndic devra faire le point sur le dossier DO.

- **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. Le syndic devra faire le point avec BERNE, ROCHE et ECEC pour savoir comment on avance.

- **Bouchage des dessous de marche des allées 46 et 48** : le conseil syndical décide de ne pas donner suite au devis de BARBATO et de classer ce dossier sans suite.

## 3. Nouveaux sujets

- **L'état des parkings** : les travaux de réfection des parkings avaient déjà été proposé au vote des copropriétaires en 2023 mais avaient été refusés. Le conseil syndical demande au syndic d'alerter les copropriétaires sur la nécessité de procéder aux travaux de réfection des parkings dans les années à venir.
- **OCEA** : le syndic devra relancer le dossier de Mme PEYCELON et les interroger sur la possibilité de suivre en temps réel, copropriétaire par copropriétaire les consommations d'eau chaude et d'eau froide.
- **Mise en place de répartiteurs** : Madame PEYCELON contactera des sociétés pour les interroger sur la faisabilité de mise en place de répartiteurs sur les radiateurs afin d'individualiser les frais de chauffage.
- **Taille des haies d'enceinte** : le conseil syndical demande au syndic de valider le devis du 05 octobre de Gouttenoire pour l'élagage de la rue Maurice JARROSSON pour 980 € ht  
Le syndic devra également rappeler à Gouttenoire la nécessité de tailler les haies côté parking afin que les branches ne rayent pas les voitures.

Le syndic devra demander un devis pour l'élagage des accacias côté parking 32,

- **Reprise étanchéité grille parking aérien 32** : demander un devis à ECEC et EIFFAGE



- **Entretien des allées** : les membres du CS de chaque allée devront vérifier que le contrat de ARDI est bien respecté. Pour mémoire, voici les tâches prévues une fois par quinzaine. En parallèle, le syndic devra demander à ARDI de mettre en place une fiche de suivi dans chaque allée avec la liste des tâches à faire, la liste des tâches faites et la date de passage + signature et nom de l'agent d'entretien.

#### **2 FOIS PAR MOIS :**

- Aspiration et lavage des montées d'escaliers des 10 allées
- Nettoyage des interrupteurs des montées d'escaliers et paliers d'étage
- Enlèvement des toiles d'araignées
- Nettoyage des plinthes
- Dépoussiérage humide des gardes corps dans les montées d'escalier
- Vérification et signalement de tout dysfonctionnement auprès du Conseil Syndical

#### **4. Dossiers classés**

- *Interphone de l'allée 32 à remplacer*
- *Monsieur TULOUP a installé une borne de recharge sur sa place de parking dans le cadre du droit à la prise.*

## Assemblée Générale

L'AG se tiendra sur mars/avril 2026. Les demandes de mise à l'ordre du jour sont à transmettre au syndic avant le 28/02/2026.

Le syndic présente son ordre du jour prévisionnel au CS.

- Président
- Scrutateur
- Secrétaire
- Compte-rendu du CS
- Approbation des comptes de l'exercice 2025
- Budget 2027
- Election syndic (1 an)
- Election CS (1 an)
- Autorisation CS : 3500 €
- Mise en concurrence : 3500 €
- Délégation pouvoir CS ; 10 000 €
- Point d'alerte sur la nécessité de refaire les enrobés des parkings dans les années à venir

## Dates prochaines réunions

→ **MARDI 09 DECEMBRE 2025 à 17H30**

**Lorelei GENY**  
Gestionnaire de copropriétés