

**Copropriété : 0114 / Les Myosotis**

## Compte-rendu du Conseil Syndical 09/12/2025 à 17h30

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

### Comptabilité

- Les impayés sur la copropriété sont à ce jour de 42 855.78 €. La liste des débiteurs est remise au conseil syndical. Plusieurs copropriétaires vont recevoir une mise en demeure de régler leurs charges. Si les comptes ne sont pas remis à zéro d'ici le prochain appel de fonds, les dossiers seront confiés à un huissier pour recouvrement.
- A ce jour, le budget provisionné n'est pas dépensé en totalité mais des factures restent à recevoir sur le mois de décembre. L'état des dépenses est joint au compte-rendu de CS. Les comptes 2025 seront transmis au plus tôt à Monsieur FAUVET pour vérification. Les index d'eau froide / chaude devront également être transmis au CS.

### Avancement des dossiers en cours

#### 1. Décisions prises en assemblée générale

- **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 :**

Les places sont donc vendues à Monsieur et Madame GENNIAUX, ainsi qu'à Monsieur et Madame GOUILLOUD. Maître MONJEAUD est en charge des transactions.

#### 2. Dossiers en cours

- **Sol des ascenseurs : -> en cours 60%**

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 50%**

La date de formation du gardien lui sera communiquée prochainement.

- **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 50%**

L'expertise est fixée au 19 décembre prochain. En attente des conclusions de l'expert.

- **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.

- **Mise en place de répartiteurs** : -> **en cours 30%**

Madame PEYCELON a été mise en relation par le syndic avec COMPTAGE LYONNAIS afin d'étudier la mise en place de répartiteurs sur les radiateurs afin d'individualiser les frais de chauffage (à hauteur de 70% de la consommation gaz, comme le prévoit la loi).

- **Taille des haies d'enceinte** : -> **en cours 20%**

Le syndic attend le devis pour l'élagage des accacias côté parking 32,

- **Reprise étanchéité grille parking aérien 32** : -> **en cours 30%**

Devis de COIRO reçu et présenté au CS. Devis comparatifs en attente.

- **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.

#### **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

Dans la mesure où ARDI ne parvient pas à se reprendre en mains, le conseil syndical demande au syndic de mettre en concurrence le contrat.

### **3. Nouveaux sujets**

- Contrat entretien espaces verts : à la demande de plusieurs membres du CS, le contrat de GOUTTENOIRE a été mis en concurrence. Le syndic présente au CS l'offre de GRANDEUR NATURE. Dans la mesure où l'écart de prix n'est pas manifeste et compte-tenu de l'antériorité de la relation avec GOUTTENOIRE, le CS valide le devis GOUTTENOIRE pour 2026.
- Organiser un rdv en visio avec THERMOFUEL pour faire le point sur le contrat et la formule d'intéressement contractualisée.
- Demander à OCEA de faire une campagne de remise à l'endroit des compteurs (beaucoup sont illisibles car montés à l'envers)
- Consulter selon le même cahier des charges de nouvelles sociétés de nettoyage.
- Faire une LRAR à M. REROLLE (géré par BARI) – leur locataire ouvre la porte d'allée à grands coups de pieds. La prochaine fois qu'elle est endommagée, la facture de réparation sera adressée à M. REROLLE qui verra avec son locataire pour la prise en charge.

#### 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.*
- *Remplacement platine interphone portillon - côté chemin des fonts*
- *Correction clé de répartition allée 44*
- *Sinistre vandalisme ascenseur 50*
- *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.*
- *Élagage de la rue Maurice JARROSSON pour 980 € ht par GOUTTENOIRE*
- *Rappeler à Gouttenoire la nécessité de tailler les haies côté parking afin que les branches ne rayent pas les voitures.*
- *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.*

### Assemblée Générale

**L'AG se tiendra sur le premier semestre 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 €
- Reprise parking allée 32 (devis COIRO)
- Installation de répartiteurs des frais de chauffage (à confirmer)
- Campagne de mise en place de têtes thermostatiques (à confirmer)
- Point d'alerte sur la nécessité de refaire les enrobés des parkings dans les années à venir
- Point de rappel sur la possibilité de mettre en place un virement mensuel permanent, et sur l'importance d'être à jour dans le règlement de ses charges pour le bon entretien de la copropriété

### Dates prochaines réunions

→ **MARDI 27 JANVIER 2026 à 17H30**

**Lorelei GENY**  
Gestionnaire de copropriétés