

Copropriété : 0114 / Les Myosotis

Compte-rendu du Conseil Syndical 27/01/2026 à 17h30

Sont présents : Monsieur VAN POECK, Monsieur WALTER, *Monsieur GIUSTINIANI*, Madame REYNAUD, Monsieur SERRE, Monsieur GENEVOIS, Madame ABZOUZI,

Comptabilité

- Les impayés sur la copropriété sont à ce jour de 59 209.35 €. 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.
- L'exercice comptable à pris fin le 31/12 dernier. 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.
- La nouvelle comptable de votre copropriété est Madame MALAGOUEN (anciennement Madame BENCHILI – assistance syndic) joignable à l'adresse m.malagouen@rci69.fr
- Madame BENCHILI a été remplacée sur son poste d'assistante par Madame DE SOUSA, joignable à a.desousa@rci69.fr

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 travaux démarreront sur MARS 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 90%**

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. Il manque uniquement le 32.

- **Certification électrique gardien :** -> **en cours 80%**

La date de formation du gardien est prévue les 02 / 10 et 17 avril 2026. Le gardien ne sera pas remplacé ces jours-là .

- **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 60%**

L'expertise s'est tenue le 19 décembre. Des sondages complémentaires doivent être réalisés par ROCHE. En attente des conclusions de l'expert.

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

A voir lors des travaux de réfection de l'étanchéité. Vu sur place avec ROCHE, ce sujet avait volontairement été mis en œuvre ainsi.

- **Mise en place de répartiteurs** : -> **en cours 50%**

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 acacias 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** : le conseil syndical prend connaissance des devis présentés par RCI suite à la demande de mise en concurrence :

- o **Offre MO NETTOYAGE** (petite structure de 4 personnes – proximité et fiabilité +++): 1 500.00 € TTC
- o **Offre DE CARVALHO** (très bonne impression faite au gardien) : 1 056.00 € TTC
- o **Offre VANEX** (grosse structure – beaucoup de contrats de Mme GENY chez VANEX – contacts très faciles) : 1 020.00 € TTC
- o **AF NET** (recommandée par un copropriétaire) : 1 572.00 € TTC

Le contrat de ARDI prévoit pour 2026 une hausse de 2.5 %, soit un montant mensuel de 1 251,78 € TTC. La date anniversaire du contrat est le 02/06 – préavis de 3 mois (résiliation au plus tard le 15/02/2026).

Le conseil syndical décide d'en discuter entre eux avant le 15 février et de faire un retour à la régie d'ici là. Attention ; si le contrat n'est pas résilié avant le 01/03, le contrat ARDI sera reconduit jusqu'à juin 2027 à minima.

3. Nouveaux sujets

- Organiser un rdv en visio avec THERMOFUEL pour faire le point sur le contrat et la formule d'intéressement contractualisée – *demande faite le 10/12 – en attente d'une date -> faire LRAR*
- Demander à OCEA de faire une campagne de remise à l'endroit des compteurs (beaucoup sont illisibles car montés à l'envers) - *demande faite le 10/12 – en attente d'une date -> faire LRAR*
- Point vigilance compta : transmettre les relevés d'eau froide / chaude avec les comptes
- Commencer à renégocier le contrat gaz (échéance à 01/02/2027)

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.*
- *Contrat espaces verts 2026*

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

Date prochaine réunion

→ **MARDI 03 MARS 2026 à 17H30**

Lorelei GENY
Gestionnaire de copropriétés