



Réunion du Conseil syndical élargie aux responsables de secteur.
- 23 septembre 2024 -

Membres présents :

- Mme Le Moign, présidente,
- Mme Paris, espaces verts,(S4)
- Mme Corneloup, immeuble Maubuisson,
- M.Tison, électricité, barrières, bips,
- M.Mérel, travaux,(S3)
- M.Montaigne, assainissement, dératisation, (S1)
- M.Payen, télédistribution, site internet, messagerie.

Membres absents excusés :

- Mme Maggi,
- Mme Prinçay.

Membre absent :

- Mme Bassir.

Responsables de secteur présents:

- Mme Lesaux, S5,
- Mme Bouvier, S6,
- M. Chassat, S7 .

En présence de Mme Lagoute, gestionnaire syndic.

L'ordre du jour a porté sur les points suivants :

1) **Situation budgétaire, état des charges** : un copropriétaire est mis en demeure pour impayé de charges supérieur à 2000 euros. La situation budgétaire est à l'équilibre :313250,00 euros votés , 293487,00 euros dépensés à ce jour.

2) Problèmes spécifiques immeuble Maubuisson :

- Diagnostic technique et énergétique de l'immeuble : un devis a été validé par le syndic, le 17/07/2024, pour le diagnostic technique global (DTG) incluant le diagnostic de performance énergétique(DPE), à hauteur de 8.880 euros avec la société ENERGIE ET SERVICES. Pour définir le DPE, un choix d'appartements va être effectué après appel à candidature par mail et intervention en porte à porte par les référents du Conseil syndical pour l'immeuble. Les dates d'intervention seront soumises au conseil syndical par le syndic. A la suite du DTG, incluant le DPE, une proposition de travaux sera soumise au syndic et proposée au vote de l'Assemblée générale. Un contrat sera établi par un maître-d'oeuvre.

- VMC : le contrat avec la société OXY SERVICE a été résilié par le syndic.Un nouveau contrat avec la société AIRPUR prendra effet au 1/10/2024.

- Chauffage : l'entretien vient d'être effectué par la société ENGIE/CIEC (contrat P3, pièces et main-d'oeuvre).

- Dégâts des eaux : une fuite d'eau dans le couloir du rez de chaussée du bâtiment 3 est en cours de réparation. Elle provient d'une colonne dans le faux plafond. Il n'y aura donc pas d'intervention chez les résidents. Les embellissements seront réalisés dès que l'ensemble sera sec.

- Ménage : un point a été fait avec la société d'entretien ATTRAIT SERVICES en présence des référentes du Maubuisson le 20/09/2024.

- Entretien des jardins privatifs : ils doivent être entretenus par les copropriétaires ou locataires. Certaines plantations ont un volume important et s'étalent sur les façades ou atteignent les étages supérieurs. La réfection des peintures extérieures ayant un coût élevé pour la collectivité, il convient d'éviter les débordements.

3) Etat d'avancement des travaux votés en AG : les travaux d'étanchéité, le remplacement des jeux pour enfants ainsi que la rénovation de l'éclairage des garages A et C ont été commandés et restent à faire . Nous sommes en attente d'une date.

4) Espaces verts : Un rendez-vous est pris avec le Conseil syndical, l'entreprise d'espace verts et le syndic, sur le terrain, pour faire l'état des lieux. La taille des massifs et l'enlèvement des gourmands sur les troncs d'arbres sont prévus la semaine prochaine par les équipes. Il est rappelé que les jardins privatifs doivent être entretenus régulièrement par les copropriétaires qui en ont la jouissance. A certains endroits, les haies ne sont pas taillées et atteignent des hauteurs importantes et/ou débordent largement sur les passages environnants et gênent les piétons. Il est rappelé que les jardiniers ont un contrat avec la résidence et non avec les particuliers. Leur travail est programmé par leur responsable pour les espaces communs. Le site espacevert.lestois@gmail.com est à votre disposition pour toute demande ou réclamation. La date du 30 septembre fixe la limite des demandes d'égagages. Rendez-vous sera pris avec l'élagueur et le syndic pour les étudier.

5) Entretien des équipements : les barrières C et D vont faire l'objet d'une remise en état ainsi que les lampadaires extérieurs qui dysfonctionnent. Assainissement et dératisation ont été suivis selon les termes du contrat. Un taupier est intervenu sur certains espaces de la résidence au vu des détériorations.

6) Maintenance et amélioration de la télédistribution : le réseau actuel est fonctionnel. Un stock de petit matériel a été commandé pour effectuer des réparations rapides en cas de panne.

7) Sécurisation des installations face au vandalisme et aux incivilités : le nombre des actes de vandalisme (vols, destructions, graffitis...) et les incivilités (dépôts sauvages) ont progressé et ont amené le Conseil syndical, à l'unanimité de ses membres, et le syndic à recourir à une solution de vidéosurveillance sur le parking situé dans le haut de la résidence, en contrebas de la rue J.Brestel, sur les conseils de la gendarmerie. Une plainte a été déposée. Un contrat est en cours de souscription auprès de la société VIDEOCONSULT afin de protéger les installations et les véhicules. La proposition revient à un loyer mensuel de 258 euros TTC/mois. D'autres points à protéger ont été évoqués dans la résidence (espaces jeux, barrières, garages...). La gendarmerie nous y engage. Le projet sera soumis à la prochaine AG.

8) Projets présentés à la prochaine AG : ils concernent la poursuite des travaux d'étanchéité et la remise en état de certains espaces dégradés. Nous sommes en attente de devis. Ce point sera précisé ultérieurement.

9) Divers : il est rappelé que les chiens doivent être tenus en laisse dans la résidence et que les trottinettes circulant à vive allure dans les voies de circulation, y compris celles des garages, n'y ont pas leur place.

Le prochain Conseil syndical est prévu pour le **lundi 25 novembre** . La prochaine AG est prévue dans le courant du mois de février.

Bien cordialement.

Joelle Le Moign, présidente du Conseil syndical.

