



**CONSEIL SYNDICAL
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
LES TOITS**

<https://www.residencelestoits.org>
les.toits@gmail.com

Compte rendu du Conseil syndical du 6 novembre 2023.

Membres du Conseil présents :

- Mme Le Moign
- Mme Paris
- Mme Maggi
- Mme Corneloup
- M. Mérel
- M. Tison
- M. Montaigne
- M. Fouquesolle

Membres absents excusés :

- Mme Prinçay
- Mme Bahafid
- M. Payen

Responsables de secteur présents.

- Mme Le Saux
- M. Chassat

En présence de Mme Lagoute, gestionnaire syndic.

1) Budget

Il est en équilibre avec le budget prévisionnel (302880,00 euros votés).
Au niveau des impayés de charges, la situation s'est régularisée. Peu de débiteurs à ce jour. Le suivi est assuré régulièrement.

Les travaux votés pour la restructuration du local à poubelles sont en attente car Tri Action va revoir son mode de collecte. Le syndicat se réunit le 29/11/23 . Nous espérons une réponse.
La somme allouée en A.G est donc conservée en attendant .A ce jour nous avons 21656€ sur le fond ALUR.

2) Maubuisson

-Etanchéité : Des travaux d'urgence vont être effectués sur un balcon qui connaît d'importantes fuites en attendant l'audit énergétique nécessaire pour l'ensemble de l'immeuble.



**CONSEIL SYNDICAL
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
LES TOITS**

<https://www.residencelestoits.org>
les.toits@gmail.com

-Ménage : Le contrat a été résilié suite aux nombreux mécontentements des habitants de l'immeuble. La société ATTRAIT SERVICE a rédigé un nouveau contrat prenant en compte l'amélioration du service.

-Badges d'entrée de l'escalier 2 : La platine centrale qui commande les badges de cet escalier doit être changée pour un montant de 1400€. Chaque badge sera facturé 9,82€ . Il en sera de même pour l'escalier 1 et 3 si nécessaire.

-Chaufferie : Mme Lagoute a constaté que le contrat chauffage était exorbitant. Des devis ont été demandés qui permettent d'entrevoir une économie de plusieurs milliers d'euros pour les mêmes prestations d'entretien. L'entreprise va donc être mise en concurrence.

3) Dossiers en attente .

-Jeux pour enfants : Nous avons enfin obtenu l'audit concernant la conformité des aires de jeux. Seuls les jeux récemment refaits en face du Maubuisson sont conformes. Ils présentent néanmoins quelques défauts qui devront donner lieu à une intervention.

La petite aire de jeu en haut de la rue des peupliers doit être définitivement fermée. Son état de dangerosité conduit à une interdiction d'accès aux équipements : sable, lisses béton, grillage, végétation, jeux eux-mêmes Cet espace est d'ores et déjà fermé. Trois devis pour sa destruction, le dessablage, le ré-engazonnement ont été réalisés. Ils seront présentés en A.G.

L'aire de jeu près du terrain de boules, en contrebas de la rue des peupliers, est lui aussi non conforme et dangereux a bien des égards. Des devis vont être demandés pour sa remise en conformité et seront présentés à la prochaine AG . En attendant, cette aire de jeu sera « fermée » avec de la rubalise car tout accident engage pénalement notre responsabilité .

-La fibre : Nous avons obtenu la réponse du cabinet d'avocats B.J.A, mandaté par le syndic qui a juridiquement étudié notre règlement de copropriété et a conclu que « *jusqu'à leur raccordement à l'équipement collectif, les canalisations et réseaux divers affectés à la desserte de chaque pavillon sont privés à chacun des pavillons qu'ils desservent . (Partie 3 du Règlement de copropriété) Au regard de leur caractère privé, les statuts de l'association syndicale libre mettent à la charge de chacun des copropriétaires les frais liés aux branchements et conduites diverses appartenant à chaque copropriétaire. C'est donc à chaque propriétaire des fourreaux et canalisations de prendre en charge les frais d'entretien les concernant ».*

4) Les éclairages extérieurs hors service du haut de la résidence.



**CONSEIL SYNDICAL
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
LES TOITS**

<https://www.residencelestoits.org>
les.toits@gmail.com

Des recherches laborieuses n'ont pas permis de détecter l'origine de la panne d'éclairage dans certaines zones de la résidence.

L'intervention d'un camion laboratoire devrait permettre de faire une recherche sur les câbles enterrés (à même la terre à l'origine...). Tout cela a un coût certain mais est incontournable. L'urgence de la situation a été mise en avant.

5) Espaces verts.

Au regard des nombreux dysfonctionnements depuis cet été, les membres du conseil syndical en charge du dossier, ont demandé une réunion avec le responsable de l'entreprise Chlorophylle et le syndic, dans les locaux du Syndic. Cette réunion aura lieu le 13 novembre.

En ce qui concerne la campagne d'élagage, les demandes, arrêtées au 30 septembre, seront étudiées prochainement avec l'élagueur, le syndic et les membres concernés du Conseil syndical.

Après la tempête, des interventions ont eu lieu en urgence pour sécuriser les zones touchées par des chutes d'arbres ou de branches ou de branches cassées restées suspendues et désencombrer les passages.

6) Projets présentés à la prochaine AG.

- Des travaux d'étanchéité sont programmés pour 2024 au niveau du garage A et du garage B.
- Les travaux de remplacement des luminaires des garages avec détecteurs de mouvement vont être poursuivis. Ils concerneront le garage A. Le garage C sera équipé en 2025.
- Des blocs « issues de secours » doivent être installés selon les normes en vigueur. Nous sommes en attente de devis.
- Un certain nombre de panneaux de rue vont être remplacés car ils sont illisibles ou cassés.
- Des trappes compteurs d'eau sur parties communes vont être remplacées compte tenu de leur vétusté.

7) Rappel d'information sur les répéteurs des relevés Véolia. Compteurs d'eau.

Voir question 29 du PV de l'Assemblée générale du 07 février 2023.

« Les propriétaires des maisons ont souscrit un contrat d'abonnement et de relevage avec la société Véolia

(Société des eaux d'Ile-de-France).

Cette dernière est libre de gérer ses équipements, notamment l'installation de boîtiers de relève... Dans le cas où votre boîtier aurait subi une détérioration ou un vol, il vous appartient de vous rapprocher du SEDIF pour qu'un nouveau boîtier soit



**CONSEIL SYNDICAL
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
LES TOITS**

<https://www.residencelestoits.org>
les.toits@gmail.com

installé .Toute personne qui procédera à des infractions sur ces boitiers sera responsable devant le SEDIF. »

Les répéteurs permettent de suivre votre consommation d'eau à distance et de détecter des fuites éventuelles.

8) Dates à retenir.

La prochaine **AG** aura lieu le **1^{er} mars 2024**.

Aucune date ne peut nous être accordée en janvier ou février en dehors des vacances scolaires, la salle étant réservée un an à l'avance.

La distribution des sacs pour déchets recyclables aura lieu le **vendredi 24 novembre**.
Une publicité extérieure va être faite.

Cordialement,

La Présidente du Conseil syndical,

Joëlle Le Moign