



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

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

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 10 janvier 2025

-Membres du Conseil Syndical présents :

- Mme Le Moign Joëlle, présidente
- Mme Michèle Maggi , secrétariat, espaces verts,
- M. Bernard Mérel, travaux,
- M. Philippe Montaigne, dératisation, assainissement,
- Mme Pascale Paris, espaces verts,
- M. Pascal Tison, électricité, barrières, bips,
- En présence de Mme Lagoute, syndic, et de Mme Métayer, responsable secteur 9.

-Membres absents excusés :

- Mme Françoise Prinçay, trésorière,
- Mme Séverine Corneloup, immeuble Maubuisson,
- M. Eric Payen, télédistribution, TNT SAT, site internet, messagerie,

-Membre absent non excusé :

- Mme Amina Bassir.
-

La présente réunion a pour objet de faire le point sur le budget de l'exercice écoulé, de fixer celui de l'exercice à venir, de lister les devis pour les travaux projetés et présentés à la prochaine AG ainsi que d'affiner les mesures envisagées pour la protection du domaine compte tenu des dégradations intervenues cette année.

1) BUDGET.

En raison de la hausse des tarifs de l'électricité (+15% en 2024), le budget est dépassé pour l'immeuble Maubuisson dont l'approvisionnement en eau chaude est fourni par une chaudière électrique. Des appels de fonds pour remettre le budget à l'équilibre vont être réalisés.



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

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

D'autre part, les dysfonctionnements au niveau des lampadaires de la résidence ont occasionné des recherches de panne par un camion laboratoire spécialisé. Le coût en est élevé : 3000€ par intervention. Cela a eu lieu deux fois en 2024.

2) TRAVAUX PROJETES POUR 2025.

- **La réfection de l'espace vert** du bas de la rue du chêne vert est nécessaire pour ses résidents du fait de la dégradation des plaques de bitume et des ornières. Les accès aux pavillons sont également très abîmés voire dangereux car instables. Des devis seront présentés à l'Assemblée Générale.

- **Etanchéité du garage C** : Les travaux concernent la remise en état du joint d'étanchéité. Pour achever ce gros chantier de l'étanchéité des garages entrepris depuis plusieurs années, il est nécessaire que les copropriétaires qui ont observé des écoulements, des fuites dans leur garage se fassent connaître auprès du syndic afin d'en déterminer l'origine. Un courrier a été adressé à l'ensemble des résidents en ce sens.

- **Les mains-courantes et garde-corps** menant aux garages vont être remis en état et repeints car ils sont vétustes et dangereux par endroits. Les portes des 2 locaux techniques vont être repeintes.

-Mesures de protection :

- Il est proposé la pose de ralentisseurs butoirs devant les barrières d'accès à la résidence afin d'éviter les dégradations dues à des manœuvres malencontreuses de véhicules professionnels ou privés depuis la voie publique. Phénomène récurrent nécessitant le changement des lisses. Il est à noter que le cadenas pompier a été subtilisé au niveau de la barrière A. Ces barrières ont pour but de limiter les accès à l'intérieur de la copropriété mais les passages en force derrière un véhicule entrant ou sortant sont de plus en plus fréquents de la part de livreurs ou d'artisans intervenant dans la résidence. Nous rappelons que les copropriétaires qui font appel à leurs services sont responsables des dommages qui pourraient intervenir y compris au niveau des conséquences de certains chantiers.

- Le changement des récepteurs des barrières va être proposé ainsi que le remplacement des bips par un système plus efficient. Des devis ont été demandés. Selon les choix proposés, ces bips pourraient également permettre aux résidents du Maubuisson d'ouvrir les portes d'entrée de l'immeuble. Un code personnalisé par escalier serait programmé. Ces bips pourraient à l'avenir être utiles en cas de fermeture des entrées piétonnes des garages au regard des dégradations intervenues, du vol des extincteurs récemment installés ou de leur vidange dans les voies de circulation des garages. Les bips seront à la charge des copropriétaires.

- Pour compléter ce dispositif de protection des biens et des lieux, nous avons fait établir des devis pour une installation de caméras de vidéo protection au niveau des barrières afin de compléter le dossier des préjudices auprès des compagnies d'assurances et au niveau de l'aire de jeux nouvelle du bas de la rue des peupliers, aire de rassemblement dont le mur d'enceinte a été largement tagué et repeint deux fois en l'espace de quelques mois.



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

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

Ces points seront développés lors de l'AG.

-Les stationnements sauvages sur les pelouses perdurant, labourant le sol, des plots en béton anti stationnement seront installés et ceux existants en bois et abîmés vont être remplacés. Nous rappelons que les parties communes ne sont ni des aires de stationnement, ni des parkings privatifs en dehors des espaces prévus à cet effet.

-Entretien des jardins privatifs

-Une résolution sera soumise aux votes à l'A.G concernant le non-entretien des haies privatives et la mise en place des palissades diversement hétéroclites que certains résidents ont installées en remplacement de leur haie puisque les courriers du syndic restent sans effet. Nous ne pouvons pas laisser la résidence se dégrader visuellement au gré du bon vouloir de chacun.

Nous vous donnons rendez-vous pour l'Assemblée Générale, le 14 février 2025 à 18h30, dans la salle L'Intemporelle.

Bien cordialement.

La Présidente du Conseil syndical,
Joëlle LE MOIGN.