



**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 05 mars 2025

-Membres du conseil syndical présents :

Mme Joelle Le Moign Joëlle, présidente
Mme Michèle Maggi ,secrétariat, espaces verts,
Mmes Françoise Prinçay et Amina Bassir, trésorières,
Mme Sabrina Lazreg, espaces verts,
M. Bernard Mérel, travaux,
M. Philippe Montaigne, dératisation, assainissement,
M. Pascal Tison, électricité, barrières, bips.
Mme Sylvie Lagoute, gestionnaire syndic.

-Absents excusés :

Mme Séverine Corneloup, immeuble Maubuisson
M. Eric Payen, télédistribution, TNT, SAT, messagerie, site internet,
Mme Pascale Paris, espaces verts.

Responsables de secteurs présents :

M.Montaigne (secteur 1) – M. Mérel (secteur 3)- Mme Lesaux (secteur 5)- Mme Bouvier (secteur 6)- M. Chassat (secteur 7)- Mme Métayer (secteur 9)

Vous trouverez, en pièces jointes, les listes des membres du Conseil syndical et des responsables de secteurs.

Nous souhaitons la bienvenue à Mme Lazreg qui rejoint l'équipe « espaces verts ».

La présente réunion a pour objet la répartition des dossiers entre les membres du Conseil syndical, l'examen des charges au niveau de l'immeuble Maubuisson, l'examen des dépenses électriques générales au niveau des compteurs de la résidence, celui des travaux votés lors de l'Assemblée Générale 2025, la remise en état des compteurs d'eau nécessaires dans l'espace de la copropriété ainsi que l'estimation du montant des marchés et commandes à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

1) Maubuisson.

Le montant des charges de l'immeuble a augmenté de près de 30 000€ durant l'exercice précédent en raison des dépenses d'électricité dues essentiellement à la production d'eau chaude à partir de la chaufferie électrique. Le contrat passé avec EDF, en 2016, pour une durée de 9 ans et à tarif dérégulé, a été dénoncé par le syndic et va donner lieu à un

nouveau contrat à prix fixe, à compter de juin 2025, fin du contrat précédent. Le syndic travaille sur le dossier et va proposer aux résidents du Maubuisson dans un délai très bref, un nouveau décompte de charges qui tiendra compte d'une meilleure répartition entre dépenses d'eau chaude et dépenses électriques générales de l'immeuble. Quatre copropriétaires ont des compteurs bloqués. Une demande d'intervention urgente a été transmise à la société gestionnaire. Par ailleurs, le bilan énergétique qui sera réalisé le 28 mai 2025 pourrait proposer des solutions autres.

2) Compteurs électriques de la résidence.

Les puissances souscrites sont globalement satisfaisantes.

3) Projets adoptés en A.G

Selon la loi, nous devons attendre 2 mois avant de lancer les travaux votés en A.G en raison d'éventuelles contestations introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, ce qui nous amène au 14 avril 2025.

A- Réfection de l'espace vert de la rue du chêne vert.

B-Etanchéité du garage C.

C-Remise en état et en peinture des garde-corps . La présence de plomb dans les anciennes peintures nécessite un diagnostic avant rénovation. L'exécution des travaux est soumise au montant de ce diagnostic. S'il s'avère supérieur à la somme de 3000 euros, à disposition du conseil syndical pour des travaux d'urgence sans mise en concurrence, le projet sera reporté lors de la prochaine Assemblée générale en 2026.

D-Récepteurs/émetteurs. Le changement des platines d'entrée de l'immeuble Maubuisson doit être concomitant avec celui des nouveaux bips des barrières qui vont être mis en service. Le bip des barrières sera personnalisé et permettra d'ouvrir la cage d'escalier correspondant à son appartement..

RAPPEL : Les dégradations des barrières ont coûté cher à la copropriété en 2024 .Récurrentes, elles entraînent la mise en œuvre d'un taux de sinistralité auprès de la compagnie d'assurance. Les caméras de vidéo protection ainsi que les ralentisseurs devant les barrières ayant été refusés en Assemblée Générale, l'année 2025 va nous servir de point d'étude pour voir si les dégradations perdurent. D'ores et déjà, les réparations opérées suite à des chocs s'élèvent à 4300 euros depuis octobre 2024 auxquels il convient d'ajouter les 1200 euros de réparations prévues pour remettre en état la barrière A et le devis non encore parvenu pour réparer la barrière B.

4) -Compteurs d'eau de la copropriété.

Sur 13 compteurs d'eau présents dans la résidence, un petit nombre ne sert à rien mais nous payons des abonnements . Nous allons les résilier. Certains autres, bien utiles pour les entreprises de travaux, l'arrosage de nouvelles plantations ou le nettoyage des tapis des espaces de jeux sont hors service. La société Franciliane qui a repris Véolia va être contactée pour faire le point et remettre en service 8 compteurs utiles répartis à différents points de la



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

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

copropriété.

5) Estimation du montant des marchés ou commandes à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Les seuils des marchés, commandes et contrats pour lesquels les consultations et mises en concurrence sont obligatoires n'ont pas été réactualisés depuis 2015(Art 24,25,26). L'art.25 stipule : « *L'assemblée générale décide de fixer à 3000 euros HT le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.* » La somme allouée permet ainsi au Conseil syndical une certaine souplesse pour réaliser des petits travaux d'entretien ou d'urgence.

Cette somme ayant été progressivement augmentée depuis 2007, le Conseil syndical demande qu'elle soit réévaluée pour tenir compte de l'inflation et fasse l'objet d'une résolution lors de la prochaine Assemblée générale à hauteur de 3700 euros HT.

6) -Eclairage extérieur.

A nouveau, l'éclairage extérieur dysfonctionne. Un lampadaire est encore en panne en raison du réseau vétuste qui provoque des surtensions. Le changement d'une tête de lampadaire nous coûte environ 700€. Il va falloir étudier sérieusement la question de ce réseau.

7) -Divers.

-Les garages A et B sont équipés pour recevoir une prise électrique pour recharger les voitures. C'est aux copropriétaires de contacter la société WATT pour commander sa prise et prendre un abonnement. Toutes les indications ont déjà été fournies.

-Les extincteurs sont régulièrement vidés et jetés au hasard des massifs ou des jardins. Un copropriétaire de la rue du cèdre vient d'en retrouver un auprès de son domicile. Des protections sont demandées sous forme d'armoires, comme cela est le cas dans de nombreuses résidences.

- Dalles gravillonnées des entrées de pavillons:certaines allées de pavillon ont besoin d'être refaites. 2 devis seront présentés car cela à un coût qui peut être conséquent.

La prochaine réunion du Conseil Syndical est prévue le lundi 28 avril 2025

Bien cordialement.

La présidente du Conseil syndical,
Joelle Le Moign