



Compte rendu du Conseil syndical du 3 juillet 2023.

Membres du Conseil présents :

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

Responsables des secteurs présents :

-Mme Lesaux
-M. Elie
-M. Chassat

Membres absents excusés :

-Mme Prinçay
-Mme Bahafid
-Mme Maggi
-M. Payen

en présence de Mme Lagoute, gestionnaire syndic.

1) Budget.

Il est en équilibre avec le budget prévisionnel . 302880,00 euros votés pour 246000,00 euros dépensés à ce jour. Au niveau des impayés de charges, la situation s'est régularisée. Peu de débiteurs à ce jour. Le suivi est assuré régulièrement.

2) Point sur les différents travaux votés en AG.

a) -Les travaux de nettoyage des voies de circulation des garages sont effectués. Ils sont préconisés tous les ans,

b) -Les travaux de rénovation de l'éclairage du garage B sont terminés. Ceux du garage A et du garage C vont être programmés.

Ces travaux ont deux objectifs prioritaires : opérer des économies d'énergie (pas d'éclairage 24h/24h comme avant les travaux) et éclairer suffisamment les voies de circulation communes de nuit . A ce propos certaines précisions doivent être apportées : 4 luminaires sur 14 fonctionnent toute la nuit et ne sont pas allumés le jour, ils sont synchronisés comme les lampadaires extérieurs. 10 fonctionnent avec des détecteurs de présence et s'allument systématiquement lors des entrées dans le garage de jour comme de nuit.

Les 4 luminaires permanents de nuit ont été placés un peu "plus avant " dans les voies de circulation de sorte qu'une panne de la détection de présence n'affecte pas l'éclairage des parties les plus sombres, les zones les plus proches des sorties piétons bénéficiant alors des projecteurs qui y sont placés. Les parties privatives des box ne sont pas concernées par cette résolution affectée aux seules parties communes.

c) - Les travaux de reprise d'étanchéité au niveau du joint de dilatation du garage B sont en cours.

d) - Les travaux portant sur les descentes d'eaux pluviales sont en cours de réalisation.

e) - Les travaux de renforcement de l'éclairage au niveau du parking proche du local poubelle sont terminés. Le pied des lampadaires devra être protégé des chocs éventuels occasionnés par les véhicules qui stationnent.

f) - Les travaux de réorganisation du local poubelle sont différés du fait d'une nouvelle politique, expérimentale pour le moment, de collecte des déchets verts. Nous sommes en attente d'une réunion programmée en septembre avec le syndicat Tri-Action et le syndic.

3) Espaces verts.

Les formulaires pour la campagne d'élagage /abattage 2024 vont être transmis par mail. Ils sont à compléter pour le **30 septembre** et à transmettre selon les indications précisées sur le formulaire.

Au niveau des remarques concernant l'entretien des espaces verts, merci de contacter espacevert.lestoits@gmail.com. L'entreprise Chlorophylle est directement en lien avec les responsables du Conseil syndical.

Il est interdit par le règlement de copropriété d'arracher les haies vives mitoyennes ou en fond de parcelle des jardinets privatifs pour les remplacer par des haies brise-vue en toile ou en plastique. Voir la Charte de vie aux Toits.

4) Immeuble Maubuisson.

La distribution d'eau chaude a posé problème. L'entreprise chargée de l'entretien de la chaufferie ne donne pas satisfaction : des négligences ont été observées. Le syndic prévoit son remplacement.

Une panne électrique a mis en évidence certaines déficiences au niveau de la sécurité du système d'ouverture des portes d'entrée de l'immeuble.Elles ont été signalées au syndic.

De même, en cas de dysfonctionnement temporaire du digicode, il est souhaitable que les résidents puissent utiliser leur badge Vigik. Il est à demander par mail au syndic Verfoncié.

Au niveau des balcons fuyards, les réparations les plus urgentes seront effectuées prioritairement. Sont concernées les fuites qui impactent directement l'intérieur des appartements .

Les balustrades en bois des balcons ont besoin d'être rafraîchies. Il est demandé au syndic de contacter des entreprises pour cette opération.

Un PPT(plan pluriannuel de travaux) devra être élaboré par le syndic. Il est obligatoire pour les bâtiments de plus de 15 ans. (Loi Climat et résilience du 22 aout 2021).

5) Electrification des box.

Le raccordement du garage A est enfin terminé. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander leur prise électrique individuelle et toutes les informations s'y rapportant, par mail, auprès de la société Waat bornes@waat.fr.

6) Aires de jeux.

La conformité et la sécurité des aires de jeux de la résidence ont été contrôlées par l'APAVE à la demande du syndic. Nous sommes en attente de leur rapport. L'aire ensablée de la rue des Peuliers a

d'ores et déjà été condamnée pour non conformité du lieu à l'accueil des jeunes enfants. Les dispositions à prendre sont soumises aux conclusions de ce rapport.

7) Vie collective.

Le non respect des règles communes par certains est dérangeant pour un bon nombre de résidents qui s'en plaignent auprès du Conseil syndical : chiens non tenus en laisse, véhicules stationnés sur les espaces verts ou durablement dans la résidence, nuisances sonores, sacs poubelles entreposés en dehors des jours de ramassage...

Ces comportements gênants pour ceux qui les subissent n'ont pas leur place dans notre copropriété où l'intérêt commun fixe les règles du fonctionnement individuel et constitue la base de notre jurisprudence interne.

Rappel: *les travaux ayant une incidence sur l'aspect extérieur des bâtiments ne pourront être entrepris dans les parties privatives qu'après accord de l'Assemblée générale des copropriétaires.* (art.9 du règlement de copropriété).

Le prochain conseil syndical est fixé au lundi 18 septembre.

Cordialement.

La Présidente du Conseil syndical,
Joelle Le Moign