



**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 lundi 8 novembre 2021.

Membres présents du conseil syndical :

Mme Joëlle LE MOIGN, présidente,
Mme Michèle MAGGI (équipe espaces verts),
Mr Gérard ELIE S6 (responsable télédistribution),
Mr Bernard MEREL S3 (responsable travaux et gestion déchets),
Mr Luc POCARD S2 (équipe travaux),
Mr Pascal TISON (responsable éclairage, électricité et barrières)

Responsables de secteurs :

Mme Véronique LE SAUX S5,
Mr David ALEXANDRE S8.

Syndic :

M. POLO CANTERO, principal de copropriété

Membres absents excusés :

Mme Françoise PRINCAY
Mr Éric PAYEN
Mr Camille FOUQUESOLLE
Mr Christophe GARAUD S4,
Mr Gérard CHASSAT S7.

1) Point budgétaire formulé par le Syndic:

Les documents comptables de l'exercice 2020/ 2021 arrêté au 30/09/2021, sont remis au Conseil Syndical pour contrôle. Ils laissent apparaître un léger dépassement par rapport au budget initial :284 000 € dépensés pour un budget initial de 276 770 €.



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

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

2) Point sur les travaux votés pour 2021 et appelés pour 2022.

Tous les travaux ayant fait l'objet d'une résolution votée lors de la dernière assemblée générale ont été réalisés et réceptionnés . Seule l'électrification des box pour mise à disposition de prises pour véhicules électriques reste en suspens à ce jour. Le dossier, qui a été transmis à Enedis pour fourniture des points de livraison, va être relancé par le syndic .

Des travaux ont été projetés pour l'année à venir. Ils ont fait l'objet de concertations avec les entreprises et de remises de devis. (Etanchéité, éclairage rénové et plus économique des garages, remplacement de descentes d'eaux pluviales, grilles d'évacuation des eaux pluviales, remise en état de passages piétonniers, possible aire de stationnement...)

Les études sont encore incomplètes à ce jour. Elles doivent être affinées pour que des choix budgétaires puissent être opérés . Les travaux de poursuite de reprise d'étanchéité des garages apparaissent d'ores et déjà prioritaires au vu de l'importance des infiltrations ainsi que l'approvisionnement d'un fonds travaux dédié à la réfection de l'étanchéité des terrasses de l'immeuble Maubuisson.

L'ensemble des projets appelés fera l'objet d'une présentation lors du prochain conseil syndical de janvier en présence du syndic et des orientations budgétaires seront établies en février pour présentation en assemblée générale en mars. Cette assemblée pourrait se tenir début mars, juste après les vacances scolaires.

3) Entreprise Chlorophylle et gestion des espaces verts.

L'entreprise demande une revalorisation de ses prestations indexées sur le coût de la vie et propose deux types de contrats pour 2022 :

-le premier modifie peu le contrat actuel en terme de prestations. Il tient compte d'une indexation sur le coût de la vie et intègre en prestations supplémentaires payantes l'étalement des copeaux au pied des massifs et le fauchage du sous-bois une fois par an, prestations gratuites jusqu'alors. Il est à noter que l'étalement des copeaux avait été décidé d'un commun accord avec l'ancienne direction de l'entreprise car réduisant la repousse de l'herbe au pied des massifs.

- Le second contrat, plus cher, intègre une augmentation de la fréquence de certaines prestations (tondes, tailles) et des prestations complémentaires (étalement des copeaux, taille des rejets sur les troncs des arbres, fauchage du sous-bois...)

Le syndic demande à l'entreprise de fixer un tarif précis pour chaque type de prestation fournie et de communiquer un planning précis pour les interventions à venir, par activité et par secteur afin qu'un suivi puisse être assuré par le conseil syndical et les responsables des secteurs sur tout l'espace de la résidence .



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

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

Le Conseil syndical envisage une mise en concurrence du contrat des espaces verts.

4) Règles de vie commune.

Le syndic précise avoir envoyé des courriers de mise en demeure et de rappel, pour remise en état des lieux, aux résidents ayant modifié sans autorisation l'aspect extérieur des jardins privatifs : destruction des lisses en béton, arrachage des haies sans replantation, pose de panneaux bois en fond de jardin ou/et en séparation mitoyenne, brise-vues en tous genres non conformes à l'esthétique générale végétalisée de la résidence telle que prévue dans le règlement de copropriété (art.13- Clôtures).

Il semble nécessaire de rappeler régulièrement ces règles de copropriété et notamment le fait que **les résidents ne sont pas propriétaires des jardins privatifs dont ils n'ont que la jouissance privative.**

A ce propos, les courriers transmis récemment à l'ensemble des copropriétaires pour rappeler l'obligation de la taille des haies conformément au règlement de copropriété (art.12), ne concernent bien évidemment dans les faits que les copropriétaires qui n'y auraient pas satisfait.

En tout état de cause, les haies des jardins privatifs débordant sur les sentes et gênant le passage des piétons sont prioritairement ciblées par le message.

La prochaine réunion est prévue pour le lundi 24 Janvier 2022.

Bien cordialement.

Mme Joëlle Le Moign, présidente du conseil syndical