



**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 27 septembre 2021
élargie aux responsables des secteurs.**

Les membres présents du conseil syndical :

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

Les membres absents excusés :

Mme Françoise PRINCAY, trésorière (S9),
MR Eric PAYEN (télédistribution, fibre, messagerie)

Les responsables des secteurs :

Mr David GARRAUD (S4), Mme Véronique LE SAUX (S5), Mr Gérard CHASSAT (S7), Mr David ALEXANDRE (S8).

La réunion se tient en présence de Mme DABANCOURT et de M. Manuel POLO CANTERO, représentant le syndic ainsi que de Mrs Jérôme FRAPPART et Romain POIVRE pour l'entreprise d'espaces verts Chlorophylle.

Cette réunion est la première depuis l'Assemblée générale du 24 mars 2021, du fait de la situation sanitaire liée au Covid. Durant cette période, le Conseil syndical a fait de son mieux pour gérer les projets engagés avec les entreprises retenues.

1) Présentation de notre nouveau gestionnaire de copropriété:

Mr Polo Cantéro remplace M. Joyeux auprès du syndic Verfoncié. Il possède une longue expérience professionnelle en matière de gestion de copropriété et prendra ses fonctions début octobre.

Il est fait état des attentes du conseil syndical et notamment du besoin d'un syndic plus présent dans l'espace de la copropriété pour la gestion des affaires communes et la résolution des problèmes rencontrés. Mr Polo Cantero prend acte de la demande et précise qu'il souhaite lui-même inscrire son action dans une démarche plus proche du terrain.

2) Gestion des espaces verts :

La parole est donnée aux représentants de l'entreprise Chlorophylle, présents à leur demande, pour les sujets les concernant et notamment pour exposer les difficultés qu'ils ont pu rencontrer dans la gestion de nos espaces verts, du fait d'une réorganisation interne de l'entreprise, de conditions climatiques propices à une croissance très rapide des végétaux et du gazon mais aussi d'une trop grande individualisation des espaces communs de la résidence par certains copropriétaires, rendant parfois leur intervention difficile et créant des incidents.

S' ils reconnaissent la nécessité d'une meilleure organisation interne pour améliorer leur travail d'entretien des espaces verts de la copropriété dans son ensemble, ils précisent que leur intervention ne prend pas en charge l'entretien des plantations individuelles et des haies privatives qui bordent les jardins dès lors qu'elles sont plantées à l'intérieur de la lisse béton qui en fixe les limites.

Le conseil syndical rappelle le règlement de copropriété qui stipule que les jardins privatifs doivent être entretenus régulièrement par les copropriétaires qui en ont la jouissance et que les haies doivent être taillées en hauteur et en largeur à l'aplomb des haies paddock de manière à ne pas empiéter sur l'espace commun et surtout à ne pas entraver la circulation des piétons dans les sentes.

Il est également rappelé que, tolérées de manière limitée sur le devant de porte, les plantations de fleurs par les résidents eux-mêmes, doivent être dissociées nettement des espaces communs entretenus par les jardiniers, par la pose de bordurettes, pour que leur travail soit facilité et plus efficace sur le domaine commun dont ils ont la gestion contractuelle .

Le dossier sera suivi par le syndic.L'entreprise Chlorophylle propose la communication d'une planification sectorisée de son travail, qui pourrait être plus facilement évaluée par les responsables des espaces verts et les responsables des secteurs concernés dont le relais semble indispensable compte tenu de la taille de la résidence.

Les demandes d'élagages ou d'abattages pour la campagne 2021/2022 sont closes depuis le 30 septembre. Elles seront étudiées en présence de l'élagueur et du syndic.Seul l'entretien des chênes présents depuis l'origine dans les jardins privatifs est pris en charge par la collectivité. Aucun arbre ne doit être planté sur le domaine commun par les résidents eux-mêmes ; la copropriété en assurant la gestion et l'entretien. Il est d'ailleurs rappelé à cette occasion que la plantation des végétaux dans les jardins privatifs doit rester proportionnée à la taille des jardins et à la proximité du voisinage.

3) Travaux :

Tous les travaux faisant l'objet de résolutions approuvées par l'Assemblée générale (éclairage,étanchéité, voirie) ont été réalisés ou sont en passe de l'être.

L'achèvement de la 3ème tranche de remise à niveau des dalles gravillonnées donnant accès aux pavillons,

par l'entreprise Voisin, a pris du retard . Une relance a été faite par le syndic .

Le chantier relatif à l'électrification des box pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides à partir d'une prise individuelle, est en cours de réalisation. Une convention a été passée entre le syndic et la société Watt en charge du projet. Le dossier a été transmis à Enedis pour création des points de distribution. Le syndic se charge de vérifier l'état d'avancement du projet .

Des devis ont été demandés pour la réalisation de différents travaux qui pourraient être proposés au vote de la prochaine A.G en 2022, notamment la poursuite des travaux d'étanchéité des garages. Tous ces devis sont actuellement en cours d'étude auprès des entreprises contactées.

On note des problèmes de connexion à la fibre liés à l'état du réseau souterrain de la résidence . Des interventions sont programmées par l'entreprise L.T.E en lien avec Mr Payen, conseiller syndical, chargé de ces dossiers.

4) Immeuble Maubuisson.

Les travaux de réfection électrique des parties communes, votés en A.G, sont achevés (hublots dans les cages d'escalier). Des détecteurs de présence ont été installés dans les locaux destinés à la dépose des sacs poubelles.

Le syndic relance la compagnie d'assurance pour passage rapide d'un expert quant à la prise en charge des dégradations liées aux fuites d'eau dans les parties communes du rez de chaussée du bâtiment 3 . Le dossier lié aux défauts d'étanchéité des terrasses qui ont fait l'objet d'un signalement, est en cours d'étude.

Le prochain conseil syndical est prévu pour **le lundi 8 novembre.**

Nous avons besoin de vous pour étoffer les équipes du Conseil syndical et des responsables de secteurs tant la résidence est étendue en superficie. N'hésitez pas à nous rejoindre en vous signalant sur la messagerie des Toits.

Bien cordialement.

La présidente du Conseil syndical,

Joëlle Le Moign