



**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 24 Janvier 2022,
élargie aux responsables de secteur.**

Les membres présents du conseil syndical :

Mme Joëlle LE MOIGN, Présidente

Mme Michèle MAGGI (équipe espaces verts),

Mr Gérard ELIE (S6), (responsable télédistribution),

Mr Camille FOUQUESOLLE,

Mr Bernard MEREL (S3), (responsable travaux et gestion collecte déchets),

Mr Luc POCARD (S2), (équipe travaux),

Mr Pascal TISON (responsable éclairage, électricité et barrières),

Les responsables de secteur :

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

En présence de M. POLO CANTERO, Principal syndic.

Les membres excusés :

Mme Françoise PRINÇAY,

Mr Éric PAYEN,

Mr Christophe GARRAUD, responsable du secteur 4.

La présente réunion a pour objet d'effectuer le bilan de l'année écoulée et d'établir, avec le syndic, les orientations budgétaires pour l'année 2022, afin de les présenter à l'Assemblée générale qui se tiendra, en présentiel, à **l'ancienne salle des fêtes de Méry sur Oise, le vendredi 25 mars 2022**, si aucune mesure sanitaire ne vient empêcher les regroupements d'ici là.



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

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

1) Point budgétaire présenté par le Syndic:

Les dépenses sur l'exercice 2020 / 2021 s'élèvent à 289 523 euros pour 276 770 euros de budget voté. Le dépassement est dû à 99% à l'immeuble Maubuisson. Il est lié à une problématique au niveau de l'eau chaude sanitaire et à une panne de l'alimentation ayant entraîné des dépenses obligées. Même si les comptes sont distincts au niveau de la répartition des charges, le dépassement est répercuté au niveau du budget global.

Tous les travaux votés lors de la dernière Assemblée générale ont été réalisés et réceptionnés.

En ce qui concerne l'année 2022, le syndic nous signale des prévisions à la hausse pour le budget courant (du 1/10/2021 au 30/09/2022) compte tenu du réajustement du contrat de l'entreprise d'espaces verts Chlorophylle et de l'augmentation des frais d'électricité pour l'immeuble Maubuisson. Le budget courant est prévu à hauteur de 286 300 euros.

Par ailleurs, le syndic nous appelle à apurer, sur l'exercice 2022, une créance irrécouvrable de 30 000 euros liée à des impayés de charges de la part d'un ancien propriétaire, après procédure de justice. Dette à régler qui réduit de manière significative nos projets travaux pour l'année à venir et nous amène à les reporter sur l'exercice suivant de manière à rétablir l'équilibre de notre budget. Le syndic propose l'apurement de la dette en deux appels de fonds. Cette question fera l'objet d'une résolution proposée à l'Assemblée générale.

Il est souhaitable qu'un fonds de prévoyance soit envisagé pour qu'une réserve de trésorerie ne mette pas notre budget sous tension .

2) Contrat Espaces verts Chlorophylle.

Plusieurs réorganisations internes à l'entreprise Chlorophylle nous ont amenés à constater des manques sur le terrain en ce qui concerne l'entretien régulier des espaces verts sur différents secteurs. Bien que notre insatisfaction ait fait l'objet de remontées régulières vers le syndic et auprès de la direction de l'entreprise, les moyens mis à disposition restent insuffisants pour un entretien satisfaisant sur l'ensemble du domaine. Par conséquent, et après multiples interventions, le Conseil Syndical souhaite une mise en concurrence du contrat d'entretien des espaces verts et a sollicité différentes entreprises, sur la base d'un cahier des charges. Tous les devis reçus sont supérieurs à 100 000 euros, y compris celui fourni par l'entreprise Chlorophylle elle-même, pour améliorer sa prestation.

Cette question sera soumise à l'Assemblée générale. Mais les devis proposés confirment, dès à présent, que le budget doit tenir compte d'une probable hausse de ce poste.



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

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

3) Eclairage / Electricité :

Nous sommes toujours en attente du raccordement des box pour permettre l'alimentation des véhicules électriques. La société Watt en charge du dossier, a effectué une visite de repérage avec Enedis pour mettre en place les points de liaison.

Dès que les coffrets de raccordement seront fournis par Enedis, Watt pourra intervenir rapidement.

Il sera nécessaire de changer certains équipements vétustes comme des capots de lampes dans les garages, équipements qu'il était prévu d'inclure dans des travaux de rénovation projetés que le syndic nous invite à repousser.

4) Etanchéité:

Le syndic propose de différer les réparations prévues au niveau de l'étanchéité des garages, pour les réserver exclusivement l'an prochain, à la réfection de l'étanchéité des seuls pavillons impactés par le défaut d'étanchéité des garages. Deux dossiers nous ont été soumis. Ils seront proposés à l'accord de l'assemblée générale.

5) Voirie et Aménagement :

Le syndic propose de repousser les projets de rénovation de voirie et d'aménagement envisagés par le Conseil syndical, travaux pour lesquels des devis ont été proposés ou sont en cours d'étude.

6) Télédistribution. Fibre.

Les dépenses liées au désencombrement des réseaux pour passage de la fibre, ne pouvant être prévues à l'avance, elles seront évaluées et financées au coup par coup.

7) Gestion des Déchets :

La mise en place des nouvelles règles de tri et du nouveau calendrier de collecte se déroule sans problème majeur.

Il n'est pas inutile de rappeler que **les déchets ne doivent pas être déposés sur les points de collecte la veille voire l'avant-veille des jours de ramassage mais le matin même pour éviter d'avoir à les ramasser partout sur le sol.**

8) Vie courante :

Est-il nécessaire de rappeler une fois de plus que **la résidence est piétonne !**



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

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

La circulation et le stationnement des véhicules ne sont pas sans poser problème en de nombreux endroits au détriment des espaces verts et de la liberté de circulation des piétons, devant l'immeuble Maubuisson notamment. Le stationnement ponctuel a tendance à devenir permanent dans certaines rues sans prise en compte du voisinage ou des règles de vie collective.

Des devis ont été sollicités pour délimiter des espaces à protéger çà et là. Les dégradations ou la gêne occasionnées entraînent des charges supplémentaires pour la collectivité.

Il est fait appel à la vigilance de chacun pour que la résidence des Toits qui a su préserver son environnement et son cadre de vie pendant plus de 40 ans reste une résidence attractive.

Bien cordialement.

La Présidente du conseil syndical,
Mme Joelle Le Moign