



**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 13 Décembre 2022.

Les membres présents du conseil syndical :

Mme Joëlle LE MOIGN, présidente,
Mme Françoise PRINCAY, trésorière,
Mr Gérard ELIE, responsable télédistribution,
Mr Bernard MEREL, responsable travaux et gestion des déchets,
Mr Luc POCARD, équipe travaux,
M. Pascal TISON, responsable éclairage et barrières.

En présence de Mme LAGOUTTE, syndic.

Responsables de secteur :

Mme Véronique LE SAUX , Mr Gérard CHASSAT.

Les membres absents excusés :

Mme Michèle MAGGI, Mr Anas BASSIR, Mr Camille FOUQUESOLLE, Mr Eric PAYEN.

1) Point budgétaire.

Le Conseil syndical a procédé à la vérification des comptes 2022 et à la préparation du budget 2023, le 9 décembre, dans les locaux du syndic, en présence de Mme LAGOUTTE, gestionnaire, et de Mr VINCENT, comptable.

Le budget 2022 présenté en fin d'exercice est très légèrement dépassé : 286300,00 € votés / 290770,00 dépensés au 30/09/2022. Ce dépassement s'explique par une augmentation des charges communes générales : frais liés à l'entretien des barrières, réactualisation du contrat espaces verts, remplacement de luminaires, achat des sacs poubelles, travaux pour passage de fibre, entre autres.

Le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 302880,00 €. La hausse enregistrée est essentiellement due au nouveau contrat des espaces verts avec la société Chlorophylle, voté lors de la dernière Assemblée générale, qui s'élève à 107000,00 € et à l'augmentation des dépenses d'électricité du bâtiment Maubuisson.

Par ailleurs, il a été demandé au syndic la plus grande vigilance sur le paiement des charges et le suivi des impayés. Des actions ont été entreprises pour régulariser certaines situations de déséquilibre : à ce jour un dossier a été transmis à l'avocat pour assignation en justice (audience prévue en mars), un autre dossier a été transmis à l'huissier pour sommation à payer.

2) Projets de résolutions.

Les projets de résolutions présentés lors de la prochaine Assemblée générale seront inscrits à l'ordre du jour du dossier de convocation qui sera transmis par le syndic courant janvier. Ils ne sont pas cités dans ce compte-rendu, mais ils ont fait l'objet d'une présentation détaillée et circonstanciée auprès des membres du Conseil syndical réunis pour la séance, qui en ont approuvé le bien-fondé et les ont validés. Ils sont liés à la poursuite des travaux d'entretien de la résidence et aux aménagements nécessaires ainsi qu'à leur prise en charge financière dans le souci de ne pas voir réapparaître la situation d'inconfort qui a marqué l'année 2022. Le rapport moral du conseil syndical annexé aux convocations en fait état.

2) Sinistres / Assurances

Le remplacement de la barrière B se fait attendre. L'expertise est enfin réalisée par la compagnie d'assurance et la réparation est lancée. Un délai de trois semaines est encore nécessaire pour que cette voie d'accès aux garages soit à nouveau protégée des véhicules de livraison qui l'empruntent souvent à vitesse excessive. Le support en V destiné à recevoir la barrière a disparu. Il sera lui aussi remplacé.

Une expertise a également été engagée pour les travaux d'étanchéité votés et devant être réalisés au 7, rue des Lauriers, afin de déterminer la cause exacte des infiltrations qui impactent le pavillon et le garage en sous-sol. Nous attendons les conclusions de l'expert.

3) Travaux.

Les travaux d'étanchéité votés au niveau du 2, rue du Chêne Vert, sont en cours de réalisation.

En ce qui concerne le projet de raccordement pour véhicules électriques dans les box, les installations prévues par la société WAAT sont achevées. Elles seront opérationnelles lorsque les raccordements d'alimentation qui incombent à ENEDIS seront effectués. Nous ne maîtrisons pas les délais.

4) Collecte des déchets.

Les sommes engagées dans l'achat des sacs destinés aux ordures ménagères et déjections canines nous interpellent (+10 000 euros sur le budget 2022). Nous envisageons de proposer la suppression des sacs noirs réservés aux résidus ménagers, de la distribution collective, pour ne conserver que celle des sacs destinés à recevoir les déchets recyclables en constante augmentation, du fait de la modification des règles de tri, d'autant que l'offre et la demande ne semblent pas en parfaite adéquation au niveau des besoins. Trente copropriétaires ne sont pas venus retirer leur lot lors de la dernière distribution.

5) Incivilités et délits.

Il a été constaté que des camionnettes d'entreprises ou de livraison s'engagent de plus en plus fréquemment dans des voies étroites de la résidence, voire dans des sentes piétonnes à l'arrière des jardins. Il est demandé aux copropriétaires qui reçoivent des livraisons ou engagent des travaux de bien vouloir prévenir leur prestataire de ne pas emprunter ces passages non destinés à la circulation automobile.

Au niveau des délits, nous vous informons que la société Chlorophylle a, cette semaine encore, enregistré des vols de matériel dans la benne de son camion, en plein jour, au cœur de la résidence alors que le responsable des jardiniers travaillait non loin de là en compagnie de l'élagueur. Une plainte a été déposée.

L'Assemblée générale de copropriété se tiendra **le mardi 7 février 2023 dans les locaux de la LUCIOLE.**

Bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Mme Le MOIGN,
Présidente du conseil syndical.