



## **CONSEIL SYNDICAL**

Compte-rendu du lundi 22 septembre 2025

**Etaient présents** : Mmes RODOT, THIZY,  
Mrs JACQUIN Bruno, THOUVENOT, EYMERIE, SCHONFELD

**En visio** : JACQUIN Denis

### **1) Assemblée Générale du 15 septembre**

Nous sommes surpris qu'une grande partie des copropriétaires ne soit pas intéressée par l'Assemblée Générale annuelle au cours de laquelle des sujets importants de la vie de notre copropriété ont été traités.

En effet, malgré la facilité qui est donnée pour le vote, internet, pouvoir, nous n'avons pas atteint les 50 % de représentation.

- *Le procès verbal a été soumis au Conseil syndical et à la signature des personnes habilitées. Il est en cours d'envoi.*
- *Tous les devis approuvés en résolution lors de cette assemblée ont été signés.*
- *Rappel de la position sur le chauffage urbain proposé par la Sté Dalkia : Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat) la résolution est rejetée, mais les membres du conseil syndical expliquent leur position dubitative et non favorable au projet sur essentiellement trois critères :*
  - a) *La non-économie d'exploitation, démontrée par le rapport de M. Jaffré à contrario des offres de la Sté Dalkia basées sur des données erronées. Nous n'aurions rien à gagner à basculer en chauffage urbain compte tenu de la qualité de notre chaufferie, de son exploitation et du contrat de fourniture du gaz actuel.*
  - b) *La non-réversibilité de l'accord éventuel qui verrait 3 des 5 chaudières supprimées au nom du besoin de place dans la chaufferie mais aussi pour faire bénéficier à la Sté Dalkia des certificats d'économie d'énergie en remplacement des chaudières gaz par un échangeur eau/eau.*

c) *L'incertitude de la viabilité à terme de notre propre réseau de chauffage (oxydation des tuyauteries à l'identique du réseau de distribution d'eau sanitaire) à l'horizon des 10,4 années de contrat.*

Pour autant la porte n'est pas fermée à une négociation ultérieure, lors de la réalisation effective des travaux des 8 km de réseaux et avec une offre mise à jour par Dalkia selon les écrits de son Directeur régional :

*« Concernant les éléments que nous vous avons transmis, ils sont basés sur un certain nombre d'hypothèses que nous aimerions vérifier avec votre conseil. Comme écrit ci-avant, le sujet est complexe et mérite des échanges fluides plutôt qu'une offre préalable et une seule analyse. En l'état la proposition préalable que vous avez eu ne permet ni à votre conseil, ni aux copropriétaires de tenir un avis définitif. Encore une fois nous sommes à la disposition du Conseil Syndical et de son conseil. »*

Un débat constructif et explicatif s'instaure entre les participants.

## **2) Point sur les travaux de canalisations**

*Le rythme des travaux est conforme à nos prévisions, les colonnes du bâtiment C devraient être équipées des nouveaux réseaux pour le 15 octobre au plus tard. La fin du mois d'octobre verra la finalisation des réseaux en sous-sol pour les bâtiments C et D.*

*Au 30 octobre nous aurons donc 4 bâtiments achevés (A-E-D et C) ainsi que la majeure partie du réseau en sous-sol du bâtiment B.*

*Dès le 1<sup>er</sup> novembre et pour une durée de 6 à 7 mois débiteront les travaux du bâtiment B.*

**POUR LE BATIMENT B LES PROPRIETAIRES QUI ONT INSTALLÉ DES  
WC SUSPENDUS DOIVENT SE FAIRE CONNAITRE RAPIDEMENT  
AUPRES DES GARDIENS**

### 3) **Dossier Mme BATY**

- *Mme Baty a fait retirer 3 à 4 bennes d'encombrants, mais malheureusement cela est largement insuffisant et ne se remarque pas de l'extérieur.  
De notre côté nous continuons nos procédures :*
- *Audience du 2 septembre pour liquidation de la deuxième astreinte et autorisation de faire vider par nos soins l'appartement : délibéré le 5 novembre 2025 ;*
- *Une demande d'autorisation en Assemblée Générale du 15 septembre dernier a été faite pour la saisie immobilière et la vente aux enchères de l'appartement.*

### 4) **Aménagement du local vélos**

*Ce local s'avère petit et peu pratique à aménager. Nous ne pourrions y installer que 2 racks de 5 places, soit la possibilité de garer 10 vélos. Nous avons donc pensé que nous pourrions autoriser les résidents ayant un vélo électrique à s'y garer aux conditions suivantes :*

- *Utiliser son vélo électrique très régulièrement*
  - *Ne posséder ni cave ni de box voiture*
- Un Vigik sera validé par les gardiens pour autoriser les bénéficiaires à accéder au local. Cet aménagement sera effectif pendant la période hivernale.*

### 5) **Retrait des vélos abandonnés depuis longtemps sur le parking**

*Les vélos seront retirés dans les semaines à venir et remis à une association.*

### 6) **Veolia**

*Nous rencontrons depuis plusieurs mois des difficultés avec cette Société pour la relève des compteurs d'eau et des changements de compteurs défectueux. Malgré nos différents échanges téléphoniques et écrits nous n'obtenons aucune réponse.*

*Un rendez-vous avec la Direction de Véolia est prévu début novembre pour enfin en terminer avec ce dossier.*

### 7) **Finances**

<i>Copropriétaires débiteurs au 22 septembre (dont 29000 euros dossier Baty)</i>	<i>71000 euros</i>
<i>Facture en attente de paiement</i>	<i>56000 euros</i>

## **8) Travaux internes et à venir**

*En interne :*

- *Peinture de toutes les portes en métal et des poteaux en couleur verte.*
- *Démarrage courant octobre de la peinture des tuyaux de VMC sur le toit avec une peinture spéciale.*
- *RJ Bâtiment : Réfection des balcons.*
- *Thysen : Mise aux normes de la téléphonie des ascenseurs 4G/5G imputable Loi ALUR).*
- *SLSG : Entretien des batardeaux prévu le 20 octobre une lettre recommandée doit être envoyée à cette Sté pour mise au point des entretiens semestriels non effectués cette année.*

## **9) Questions diverses**

- *Pose d'un ralentisseur devant l'entrée de la résidence pour réduire la vitesse d'entrée des véhicules* : le ralentisseur est commandé et sera posé dès réception.
- *Interdiction de travaux en juillet et août*  
Cette interdiction votée en Assemblée Générale est seule applicable pour notre résidence et doit impérativement être respectée sauf en cas d'urgence. La personne qui est passée outre cette interdiction recevra une lettre recommandée de la part du Syndic lui rappelant ses obligations.
- *Consolidation des paliers d'entrée aux bâtiments A-B-D-E*  
Un devis est demandé à la Société RJ Bâtiment.
- *Nettoyage des trottoirs*  
Une demande va être faite à la Société Nec pour effectuer ce nettoyage deux fois par mois.

## **10) Piscine**

- *La fermeture de la piscine est prévue, suivant les conditions atmosphériques, pour le 5 ou le 12 octobre prochain.*
- *Les joints internes du bassin auraient besoin d'être refaits. Différents devis vont être demandés.*
- *Point sur la saison estivale : saison relativement calme.*

*Prochaine réunion du Conseil Syndical : 3 novembre 2025 à 14 h 30*

*La Présidente du Conseil Syndical  
A.M. Rodot*