

Ordre du jour de la réunion Conseil syndical et Syndic

2 juillet 2026 - 19h00

Présents :

- ◆ Monsieur BREITENSTEIN (*Président du CS*)
- ◆ Madame BERTHEOL (*Membre du CS*)
- ◆ Madame CHEVALLIER (*Membre du CS*)
- ◆ Monsieur DAHAN (*Membre du CS*)
- ◆ Monsieur DAHIR (*Membre du CS*)
- ◆ Monsieur MINNIER (*Membre du CS*)
- ◆ Monsieur TALLENT (*Représentant Syndic Atrium*)

1. Présentation de l'organisation du Conseil Syndical

Présentation des membres du conseil et les référents par commission.



Présentation du nouveau Conseil Syndical
Organisation
Juin 2026



Président : Cedric Breitenstein

Commission Finances, Juridique

Yassine Dahir
Pascal Dahan
Annabella Chevallier

Commission Travaux, Exploitation Technique, Prospectives

Julien Minier
Cedric Breitenstein

Commission Communication, Bien vivre ensemble

Michèle Berthéol
Annabella Chevallier
Julien Minier

Commission Espace Vert, Entretien, Personnel

Cédric Breitenstein
Michèle Berthéol

Commission Relations Extérieures

Annabella Chevallier
Cédric Breitenstein
Julien Minier

1. Commission Communication

Affichage des commissions effectué à la loge et dans les halls, communiqué à tous les résidents.

★ Boîte aux lettres CS :

- ✓ Madame CHEVALLIER prend en charge le suivi de la boîte mail du Conseil Syndical.

★ Site Web

- ✓ Projet de site web de la résidence porté par Monsieur MINNIER et Madame BERTHEOL.

A l'étude pour mise en place prochainement

- ✓ Une section privée avec mot de passe est envisagée pour permettre aux résidents d'accéder aux documents du CS.
- ✓ Une newsletter électronique est à l'étude pour les communications aux résidents, en complément de l'affichage.
Il sera permis aux résidents de se désinscrire de cette newsletter à tout moment.
- ✓ La liste des adresses électroniques des résidents sera fournie par le syndic. Tout envoi massif par mail aux résidents se fera avec un envoi en cci obligatoire.

→**A noter**

Suite à une question du CS, le syndic confirme qu'une régularisation des charges, d'un montant de 200000 €, n'a pas été faite lors du dernier appel de fonds. Cette régularisation sera faite lors du prochain appel.

Pour toute information complémentaire, merci de contacter le Syndic, Mr Tallent ou/et Mme Mendes dont les coordonnées sont affichées dans les halls d'entrée

2.Projets en cours et à venir

1. Travaux et commandes de matériel

1. Suivi des travaux de M. QASIMI (technicien intervenant)

- Planification d'une feuille de route pour les travaux à venir : peintures intérieures (en hiver) et peintures extérieures (en été).
- Demande de nettoyage des murets (notamment derrière le bâtiment 21) et des barrières normandes.
- Arrosage des plantations : à faire tôt le matin (en raison des températures élevées).
- Mise en place de fiches de suivi quotidien (sur cahier ou informatique) à remplir en fin de journée avec M. MASSIN pour tracer les tâches exécutées.

Afin de répondre au mieux à ces demandes, une commande de matériel est nécessaire en raison de l'obsolescence du matériel actuel.

2. Commande de matériel

- Ouverture d'un compte professionnel Leroy Merlin, car le compte Manutan étant bloqué en raison de factures prescrites (5 ans) non réglées par l'ancien syndic.
- Une commande groupée a été lancée pour du matériel d'entretien, à récupérer chez Leroy Merlin par M. Massin avec son véhicule personnel (trajet professionnel, assurance vérifiée).
- Liste du matériel commandé :
 - Karcher K7 180 bar (remplacement d'un appareil de près de 20 ans).
 - Déboucheur pour Karcher : 88 € TTC.
 - 3 rouleaux de peinture.
 - 1 sac de 25 kg d'enduit béton gris.
 - Outil rotatif pour réuser les vis de ferme-portes et Sevax : 50 €.
 - Perceuse-visseuse Bosch 18V : 119 € TTC.→ *Virement à effectuer par la comptabilité à M. Massin*

3. Eclairage

- Commande d'ampoules et de vannes effectuée.
- Éclairage extérieur : le réseau a été réparé, sauf la borne 8 (en attente de devis). Demande faite auprès de M. MASSIN de faire une vérification mensuelle des éclairages en mode forcé.

4. Plomberie et réseaux

- Fuite sur le réseau de chauffage : Une fuite a été détectée sur le réseau de chauffage, estimée à environ **10 m³** par jour de perte. Le devis de 2 000 € pour la recherche de fuites a été validé.
- Le coût total des réparations engagées depuis l'année dernière s'élève à 50 000 €. Ce montant est actuellement bloqué, en raison d'une contestation sur certaines interventions.
- M. Qasimi a utilisé un appareil de congélation des canalisations, permettant d'effectuer les interventions sans interruption de l'alimentation en eau pour l'ensemble de la copropriété.

- Les vannes d'arrêt situées dans les appartements sont considérées comme des éléments des parties communes, conformément à l'usage historique
- Désembouage : Le syndic décide de relancer IDEX afin d'obtenir un devis actualisé pour le désembouage du réseau.

Le conseil syndical et le syndic ont évoqué les difficultés rencontrées avec les prestataires IDEX et Best Energies :

- IDEX : manque de réactivité, absence de certificat de ramonage des chaudières. (Devis reçu de 3 000 €, contesté car non fait depuis 3 ans).
- Bureau d'études BEST ENERGIES : plusieurs difficultés opérationnelles ont été constatées (délais, qualité de suivi), nécessitant une réévaluation de la prestation.

Il est à envisager une étude de leurs contrats de prestation et d'une mise en concurrence. Le conseil syndical prend acte des difficultés rencontrées, M. TALLENT va relancer les prestataires concernés avant la prochaine réunion.

5. Contrat de fourniture d'électricité

La copropriété dispose actuellement d'un contrat à prix indexé, soumis aux variations du marché de l'électricité. Dans le contexte actuel, un contrat à prix fixe apparaît plus sécurisant, car il permet de stabiliser les coûts et de mieux maîtriser le budget face aux hausses éventuelles des prix de l'énergie.

- Le syndic a sollicité un comparatif des coûts d'électricité à taux fixe, puis soumis les offres au Conseil Syndical.
- Accord du Conseil Syndical pour un contrat à prix fixe de 3 ans avec ENGIE : économies de **2000 €/an**.

6. Stationnement et sécurité

- Marquages au sol à refaire (places de parking, interdictions). En accord avec le Syndic M. QASIMI va prendre à sa charge ces actions.
- Places visiteurs : squattage régulier. Transformation en places privatives évoquée, mais processus complexe (majorité article 26, double majorité, géomètre expert, modification EDD, publication).
- Véhicules ventouses : coût des enlèvements supportés par la copropriété (*plusieurs milliers d'euros par an*).
 - **Action prévue** : M. TALLENT effectuera une tournée avec M. MASSIN pour identifier les véhicules (photos) et contacter les propriétaires. Si à la suite de ces actions les véhicules ne bougent d'autres actions seront à définir et valider.
- Stop-cars (anti-stationnement) : un modèle standard sera proposé et soumis au vote en AG pour harmoniser les installations sur les places privatives.

2. Projets majeurs

a) Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

- ❖ Priorités identifiées :
 - Réseaux de chauffage et ECS enterrés.
 - Ascenseurs (travaux de mise en sécurité votés, ordre de service à passer à M. GUIAUCHAIN, planning en attente). A cet effet un diagnostic amiante est obligatoire.
 - Étanchéités des toits-terrasses.
 - **Objectif** : atteindre 35 % d'économies d'énergie et bénéficier du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et des subventions de l'État.
 - **Démarche** : lancement d'un appel d'offres pour un groupement de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau thermique, ingénierie financière, AMO).
 - Contacter l'Atelier 11, qui a déjà travaillé sur un projet similaire pour la résidence.
 - Demander des références de MOE à des résidences dans le 78.
 - Objectif de planning : contacter les prestataires dès maintenant, audit et réception des offres pour février.

b) Compteurs ECS

- ISTA : renégociation du contrat (fin en 2027) avec une économie de 60 000 € sur 10 ans obtenue pour carence (environ 30 % de compteurs ne remontaient pas). Le remplacement des têtes de télé-relevé négocié à titre gracieux.

3. Projets à étudier

- **Fermeture de la résidence** : un précédent un projet avec barrières a déjà été constitué, le conseil syndical va tenter de retrouver cette étude, à reconsulter et remettre à jour.
- **Bornes de recharge électrique** : Du fait de l'évolution constante des véhicules électriques, il est nécessaire d'anticiper. En accord avec le syndic il a été convenu de procéder à un recensement de l'intérêt des copropriétaires sur ce projet avant de solliciter des prestataires.
- **Climatisation** : la question d'autoriser des modèles peu bruyants avec des règles strictes est évoquée.
- **Règlement intérieur / Livret d'accueil** : une actualisation est nécessaire, notamment sur les horaires de travaux.

Le Conseil Syndical poursuit son travail de structuration et de priorisation des dossiers pendant la période estivale. À ce titre, deux réunions supplémentaires sont programmées avant la rentrée afin d'avancer sur les sujets prioritaires avec le syndic.

✓ Le lundi 20 juillet 2026 : réunion de travail entre les membres du Conseil Syndical

✓ Le jeudi 27 août 2026 : réunion de travail entre les membres du Conseil Syndical & Syndic

Les réunions ouvertes aux copropriétaires seront mises en place à compter du mois de septembre 2026.

A noter : Ce document sera aussi disponible sur le site Internet d'Atrium.