

Ordre du jour de la réunion Conseil Syndical et Syndic

28 Août 2026 - 19h00

1. Commission Finances/Juridique

Finances/Budget

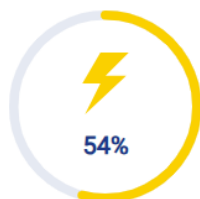
- ✓ Budget 2026 voté en AG : 1 686 860,00 €
- ✓ Situation à fin août 2026 : 966 951,72 €

- *Détail par catégorie :*



Eau

Réalisé : **81 695,91 €**
Budget : **155 000,00 €**



Electricité

Réalisé : **45 185,18 €**
Budget : **84 200,00 €**



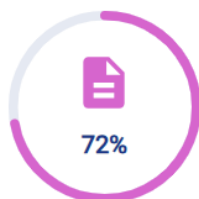
Chauffage, énergie et combustibles

Réalisé : **277 552,13 €**
Budget : **491 500,00 €**



Nettoyage des locaux

Réalisé : **134 781,92 €**
Budget : **205 000,00 €**



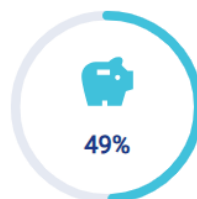
Contrats de maintenance

Réalisé : **164 853,69 €**
Budget : **228 000,00 €**



Primes d'assurances

Réalisé : **50 293,71 €**
Budget : **50 000,00 €**



Frais de personnel

Réalisé : **44 341,44 €**
Budget : **89 750,00 €**

Juridique

Le montant total de la dette aujourd'hui s'élève à : 258 000€

Étiquettes de lignes	Nombre de Nom	Somme de Solde
Mise à l'huissier	23	210 603.82 €
Mise au contentieux	3	740.51 €
Mise en demeure	7	23 017.28 €
Relance simple	23	23 519.97 €
Total général	56	257 881.58 €

Les dettes supérieures à 3 500 € représentent environ 20 personnes.

Le Syndic rappelle que l'atteinte du seuil de 15% d'impayés dans les copropriétés de plus de 200 lots déclenche la saisine du Juge pour la désignation d'un mandataire ad hoc (25% pour les copropriétés de 200 lots et moins).

Procédures en cours : Des ventes judiciaires votées lors de l'AG précédente sont en cours (procédure d'une durée de 3 ans environ).

En plus des actions menées par le service contentieux du Syndic, notre gestionnaire a tenté de contacter les gros débiteurs par téléphone : seuls 3 ou 4 ont répondu mais aucun échéancier écrit n'a été formalisé à ce jour, à l'exception d'un copropriétaire..

Prochaines étapes : Il a été convenu de mettre en place une communication ciblée (emails et appels) vers les gros débiteurs pour les inciter à mettre en place des échéanciers amiables avant d'engager des frais de justice).

Décision sur les seuils de mise à l'ordre du jour (AG)

- Critère retenu: Mise systématique au vote de l'AG (vente judiciaire) pour tout copropriétaire dépassant un retard de deux trimestres de charges.
- Action immédiate :
 - Le gestionnaire contactera les personnes déjà au-delà de ce seuil pour les prévenir qu'à défaut de régularisation, leur situation sera soumise au vote de la prochaine Assemblée Générale.
 - Le gestionnaire proposera un modèle de courriel (obligations, risques judiciaires, mise en place d'un échéancier, ...) au Conseil Syndical pour validation avant envoi.

Procédures externes

Relation avec l'ASA du Hameau de la Jonchère

- Deux procédures judiciaires sont en cours.
- Statut : Attente des décisions de justice avant toute nouvelle action. Le dialogue demeure courtois.

2. Commission Communication

Des rappels concernant le respect des règles de vie au sein de la résidence ont été effectués, notamment en matière de nuisances sonores, olfactives et d'hygiène. Ces actions de sensibilisation seront poursuivies régulièrement afin de préserver le confort et le bien-vivre de l'ensemble des résidents.

Le livret d'accueil de la résidence a également été mis à jour et est désormais disponible sur le site internet. Ce document continuera d'évoluer afin d'intégrer progressivement de nouvelles informations utiles.

En parallèle, plusieurs actions visant à améliorer l'information et la communication auprès des résidents sont à l'étude, notamment la création d'une FAQ et la diffusion régulière d'une lettre d'information / newsletter.

3. Commission Travaux/Entretiens

Les projets en cours et à venir

• Rondes :

À la suite de remarques concernant la réalisation effective des rondes, le syndic a rappelé que celles-ci font partie des obligations contractuelles du gardien. Deux rondes sont réalisées par journée (de 10h à 11h & de 15h30 à 16h30). Un planning des activités du gardien, recense les rondes.

➤ Planning des rondes

Jours	Ronde matin (10h-11h) Liste des bâtiments	Ronde après-midi (15h30-16h30) Liste des bâtiments
Lundi	Bat. 30 / 28 / 29	Bat. 27 / 26 / 25
Mardi	Bat. 24 / 23	Bat. 22 / 21 / 20
Mercredi	Bat. 1 / 2 / 3 / 4	Bat. 5 / 6 / 7 / 8
Jeudi	Bat. 9 / 10 / 11 / 12	Bat. 13 / 14 / 15
Vendredi	Bat. 16 / 17 / 18 / 19	Ronde
Samedi	Ronde	

Les informations sont actuellement enregistrées dans un document word.

- **En cours** : Etude avec le conseil syndical d'un fichier de suivi.

Afin d'améliorer la traçabilité, la mise en place d'un système de badges ou de points de contrôle de ronde est à l'étude. Le coût de ce dispositif est estimé à environ 500 €.

Avant toute décision, sa faisabilité devra toutefois être vérifiée, notamment au regard des règles applicables en matière de droit du travail.

- **Tâches de M. Qasimi :**

Un fichier de suivi en ligne a été mis en place afin de mieux suivre les tâches réalisées au quotidien. Une présentation de cet outil sera faite à M. MASSIN afin qu'il puisse y renseigner régulièrement les interventions effectuées par M. QASIMI. Notre gestionnaire assurera également un suivi lors de ses permanences.

Concernant les nouveaux équipements, le Kärcher a été testé et fonctionne correctement. Il reste toutefois nécessaire d'acheter une rallonge électrique adaptée pour pouvoir l'utiliser dans de bonnes conditions.

Enfin, le matériel informatique de la loge, devenu ancien et vétuste, a été remplacé. Le nouvel équipement est actuellement en cours d'installation et de configuration.

❖ Chauffage / IDEX

- **Géothermie:** Une réunion d'information avec Engie/Géothermie est fixée au 25 septembre à 18h00.
- **Remplacement des canalisations :**
 - Étude d'un phasage des travaux (tronçons prioritaires) pour lisser l'impact financier via le PPT et des crédits.
 - BET consultés pour les réseaux enterrés : BEST ENERGIES, CST SOLUTIONS, ADIATHERM, E3C CONSEIL
- **Contrat IDEX (PFI) :** Le mécanisme de l'intéressement aux économies d'énergie (article 9.2) a été clarifié par le gestionnaire
- **Bureau d'étude Best Energie :** Contrat arrive à échéance, proposition de renouvellement soumise au Syndic & Conseil Syndical.

Dans le cadre de la rénovation énergétique globale, d'autres bureaux d'études sont sollicités. Bureaux d'études consultés par le Syndic : Réalisa, Senova, Alterea. Le Conseil Syndical a pris attache avec ATELIER 11 et demande au gestionnaire de consulter également ALEC 78.

Autres interventions réalisées :

- ✓ La contre-analyse légionelles a été effectuée le 15/05/2026
- ✓ Détection gaz et incendie : travaux de mise en conformité effectués, rapport transmis
- ✓ Cuvette de rétention : mise en conformité réalisée.
- ✓ Ramonage des conduits planifié le 31/08/2026 : société mandaté par IDEX (BK13 RAMONAGE)

❖ Ascenseurs

- **Télé-alarmes:** La première phase de remplacement est terminée. Le lancement de la seconde vague (15 appareils restants) sera réalisée courant septembre (planning à produire par OTIS).
- **Cartes de diagnostic (Otis) :** Devis reçu de 12 600 € TTC pour équiper 10 appareils.
 - Le gestionnaire informe être contre cette dépense, jugée inutile si les appareils doivent être modernisés ou remplacés prochainement. Depuis la prise de contrat OTIS gère le parc avec 1 ou 2 cartes, il peut continuer. L'avis du bureau d'études ADC (M. GUIAUCHAIN) est attendu.
- **Études de modernisation/Rénovation :** L'ordre de service a été envoyé au bureau d'études.
- **Diagnostic Amiante (RAT) :** Intégré dans la mission du bureau d'études (avant-projet sommaire) pour ne sonder que les éléments impactés par les futurs travaux. Attente du retour de M. GUIAUCHAIN sur le nombre de sondages à réaliser afin de limiter le coût.

- **Contrôle Technique Quinquennal (Sté SBR)** : Prévu du 23 au 25 septembre, en attente de la confirmation d'OTIS. Le gestionnaire a relancé OTIS et SBR le 17 août pour obtenir le planning définitif. *Une communication sera faite à l'ensemble des copropriétaires des dates et durées d'immobilisation.*

❖ Vidéo protection / Fermeture de la résidence

Dans le cadre de la réflexion engagée sur le renforcement de la protection de la résidence, plusieurs projets sont actuellement à l'étude.

Vidéoprotection : le Conseil syndical va reprendre et formaliser l'expression du besoin afin de définir plus précisément les objectifs, les zones à couvrir et les contraintes à prendre en compte. Cette réflexion sera menée en lien avec la Police municipale et la Mairie afin de bénéficier de leurs recommandations et de s'assurer de la pertinence du dispositif envisagé.

En parallèle, plusieurs résidences de la commune ont été contactées afin de recueillir leurs retours d'expérience, leurs conseils ainsi que des informations sur les entreprises consultées ou retenues.

Dans ce cadre, un échange a notamment eu lieu le 28 août avec le président du Conseil syndical de la résidence Bel Ebat, où un système de vidéoprotection est actuellement en cours d'installation.

Prochaines étapes :

- Des appels d'offres seront lancés pour la partie extérieure (périmètre) avec en option les entrées.
- Planification des réunions de présentations avec les entreprises

❖ Bornes de recharges

À la suite de la résolution présentée lors de l'Assemblée générale de juin 2026 et rejetée par les copropriétaires, la copropriété a reçu une assignation en justice.

Le gestionnaire a rappelé que la demande ne concernait pas uniquement l'installation d'une borne de recharge individuelle. Le projet impliquait également des interventions susceptibles d'affecter les parties communes, notamment la réalisation de tranchées et le passage du réseau d'alimentation électrique.

Pour permettre à l'Assemblée générale de se prononcer en connaissance de cause, plusieurs éléments techniques étaient nécessaires : localisation précise des travaux envisagés, tracé du raccordement électrique et vérification de la capacité électrique disponible au niveau du tableau général (TGBT). Ces informations n'ayant pas été communiquées, l'impact du projet sur les parties communes et les équipements collectifs ne pouvait pas être pleinement évalué.

Une installation individuelle ayant un impact sur les parties communes extérieures ne peut être envisagée sans disposer au préalable d'une étude globale permettant de définir les conditions d'implantation et de raccordement.

Prochaines étapes :

- Le Conseil Syndical reprend l'étude avec un scope globale (rencontres avec les prestataires identifiés en cours) afin de consolider et présenter le dossier lors de la prochaine AG.
- En parallèle, notre gestionnaire doit tenter de convaincre le copropriétaire d'arrêter la procédure en l'informant d'une inscription du projet global à l'ordre du jour de la prochaine AG.

📌 **Prochaine réunion** : Les réunions ouvertes aux copropriétaires seront mises en place à compter du mois de septembre 2026. La date sera prochainement communiquée et aura lieu à la loge.

----- La séance est levée à 21h40 -----