



**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 29 avril 2025

-Membres du conseil syndical présents :

Mme Joelle Le Moign, présidente,
Mme Amina Bassir, trésorière,
Mme Michèle Maggi, secrétaire, espaces verts,
Mme Pascale Paris, espaces verts,
Mme Séverine Corneloup, immeuble Maubuisson
M. Bernard Merel, travaux,
M. Philippe Montaigne, assainissement, dératisation.

-Absents excusés :

Mme Sabrina Lazreg, espaces verts,
M.Eric Payen, télédistribution, TNT, SAT, messagerie, site internet,
M. Pascal Tison, électricité, barrières.

- Responsables de secteur présents :

M. Philippe Montaigne (secteur 1) – M. Bernard Mérel -(secteur 3)- M. David Alexandre (secteur 8) - Mme Françoise Métayer (secteur 9)

En présence de Mme Sylvie Lagoute, gestionnaire syndic et du représentant de la société AMALIA ENERGIE.

La présente réunion a essentiellement pour objet la question des charges de l'immeuble Maubuisson , la mise en œuvre des travaux votés lors de l'Assemblée générale 2025.

1) MAUBUISSON

a) Facture d'énergie, contrat.

Le contrat EDF Entreprise à prix dérégulé, expirant au 1er juin 2025, a été dénoncé par le syndic. La société AMALIA ENERGIE, courtier en énergie pour les entreprises, a été sollicitée pour étudier les offres d'un nouveau contrat en électricité. Il est à noter qu'une copropriété est assimilée à une entreprise et que les contrats prennent en compte plusieurs éléments : prix de la molécule, prix de l'abonnement, acheminement via Enedis, taxe. A noter également la prise en compte d'un tarif heures pleines/heures creuses, tarif été/tarif hiver.

Deux propositions sont évoquées par AMALIA ENERGIE :

-GAZ EUROPEEN : tarif hiver, heures pleines, mégawh à 109 euros # Contrat jusqu'en 12/2027.

-JPME : tarif hiver, heures pleines, mégawh à 110,89 euros # Contrat jusqu'en 06/2029.
Ces deux propositions sont à l'étude auprès du syndic en lien avec la société AMALIA . Le

contrat le plus satisfaisant pour les copropriétaires sera souscrit par le syndic.

b) Diagnostic énergétique DPE/DTG.

La visite pour le diagnostic énergétique aura lieu le 28/05/2025. Une information précise a été transmise aux copropriétaires de l'immeuble à ce sujet. Une visite des appartements des copropriétaires volontaires interviendra à partir de 9h pour une durée de 20 minutes environ par appartement.

Le technicien vérifiera le compteur électrique général et la puissance souscrite au niveau de l'abonnement en tarif jaune.

Les alternatives à la chaudière électrique entraînant une consommation importante d'énergie ont été évoquées lors du Conseil en présence du courtier. D'autres possibilités existent pour la production d'eau chaude sanitaire : pompe à chaleur, ballon d'eau chaude individuel par exemple. Cette dernière éventualité qui consisterait à supprimer la chaudière commune est contrainte à la puissance des colonnes montantes de l'immeuble et à l'unanimité des copropriétaires. (vote en AG. ART. 26)

c) Compteurs d'eau individuels.

La société TECHEM est actuellement en charge, depuis 2009, des relevés eau chaude/ eau froide. Le contrat arrive à échéance le 26/03/2026 et ne sera pas reconduit, suite à de nombreuses relances sans suite pour demande d'intervention. La société ISTA est sollicitée pour lui succéder. Tous les compteurs eau chaude/eau froide seront remplacés gratuitement. La relève, l'entretien et la location de ces compteurs coûtera 42,70€ à l'année (inclus dans les charges). Les robinets d'arrêt d'eau pourront être remplacés si nécessaire et sous réserve de l'acceptation de la société d'opérer du cas par cas. Leur coût s'élève à 24€/robinet à la charge du copropriétaire. Chaque copropriétaire créera son espace client sur internet et pourra ainsi suivre de près sa consommation.

d) Réfection balcons.

Le budget de 50.000 euros prévu à cet effet a été payé par les copropriétaires du Maubuisson. La refection des balcons entrera dans le cadre du dossier du diagnostic énergétique.

2) PROJETS ADOPTÉS EN A.G

Les deux mois au cours desquels peuvent intervenir des contestations étant écoulés, les travaux vont pouvoir être lancés par le syndic :

- réfection espace vert de la rue du chêne vert,
- étanchéité du garage C,
- remise en peinture des garde-corps.

RAPPEL : Un message a été transmis à l'ensemble des copropriétaires par le syndic le 10/12/2024 pour qu'ils signalent les fuites d'eau qui pourraient avoir lieu dans les box individuels afin de planifier les travaux d'étanchéité présentés lors de la prochaine AG. Ces travaux d'étanchéité effectués depuis de nombreuses années devraient toucher à leur fin dans les propositions faites l'an prochain. Aussi est-il urgent de signaler les désordres au syndic. agence@vertfoncie.com



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

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

3) MODIFICATION DU SYSTEME DES BIPS .

Les nouveaux bips seront distribués par les responsables de secteur selon un calendrier et une fourchette horaire déterminés à l'avance , dès que le projet sera opérationnel. Les copropriétaires qui ne pourront pas les retirer selon cette procédure, se les procureront auprès du syndic.

Des listes précises ont été établies pour la distribution. 1 bip/lot.

4) ECLAIRAGE EXTERIEUR.

A nouveau, l'éclairage extérieur dysfonctionne. On nous a signalé 3 lampadaires en panne en raison du réseau vétuste qui provoque des surtensions. Le changement des têtes va être fait. A l'avenir il faudra étudier la réfection de certains tronçons de câbles souterrains posés à nu lors de la construction de la résidence et qui provoquent ces pannes coûteuses pour la collectivité. N'hésitez pas à nous signaler une panne afin que l'on puisse procéder au remplacement de la tête du réverbère rapidement et si possible de manière groupée.

5) ASSAINISSEMENT.

Les canalisations des eaux pluviales seront curées en juillet . Il faudra également être vigilants à nos évacuations d'eaux usées car on nous a signalé la remontée de rats par les égoûts.

La prochaine réunion du Conseil Syndical est prévue le 17 JUIN 2025.

Bien cordialement.

La présidente du Conseil syndical,
Joelle LE MOIGN