



**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 06 Septembre 2022

Les membres présents du conseil syndical :

Mme Joëlle LE MOIGN, Présidente
Mme Michèle MAGGI (équipe espaces verts),
Mr Gérard ELIE S6 (responsable télédistribution),
Mr Camille FOUQUESOLLE,
Mr Bernard MEREL S3 (responsable travaux et gestion déchets),
Mr Luc POCARD S2 (équipe travaux),
Mr Eric PAYEN (responsable messagerie),

En présence de :

-Mme LAGOUTE, gestionnaire Syndic.
-Mme Véronique LE SAUX, responsable du Secteur 5

Les membres excusés:

Mme PRINCAY,
Mr BASSIR,
M. TISON.

ainsi que Mme BAHAFID, Mrs ALEXANDRE, CHASSAT, GARRAUD, responsables de secteur.

1) Point budgétaire

Le syndic signale des difficultés rencontrées dans le paiement des appels de fonds et notamment l'existence de sommes dues au-delà de 1000 euros de retard de paiement pour huit copropriétaires. Des actions sont prévues à ce niveau.

Toutefois, les comptes ont été apurés des 32.000 euros de dettes relatives à la créance irrécupérable pour laquelle une résolution a été votée lors de la dernière Assemblée générale.



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

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

Certains membres du Conseil Syndical notent un manque de clarté et parfois même des erreurs dans les appels de fonds transmis, qui peuvent expliquer en partie certains retards de paiement .

Le conseil syndical s'inquiète de l'état de la trésorerie. Il souhaite la plus grande vigilance et que le libellé du compte-rendu des résolutions votées lors de l'Assemblée générale définisse clairement les sommes engagées et la périodicité des versements.

2) Espaces verts.

Le Conseil syndical note une nette amélioration de la prestation de l'entreprise Chlorophylle. La visite de terrain effectuée avec le syndic, juste avant la réunion du conseil, a permis de constater que le retard pris lors de l'entretien des espaces verts est en grande partie comblé et que le travail peut se poursuivre sur des bases mieux établies.

Lors de cette même visite de terrain, il a été également constaté que la taille des haies privatives n'est pas toujours effectuée par les copropriétaires et que certaines débordent largement des limites des jardinets privés, entravant même le passage dans les sentes piétonnières.

Il a été noté aussi que le règlement de copropriété n'est pas toujours respecté quant à la présence de haies vives en fond de parcelle ou en mitoyenneté, au profit de brise-vues disparates ou de panneaux bois. Une lettre de mise en demeure va être transmise par le syndic pour enlèvement et les haies qui ne seront pas entretenues feront l'objet d'une intervention par l'entreprise d'espaces verts aux frais du copropriétaire contrevenant, dans le souci de conserver à la résidence une esthétique harmonieuse conforme au règlement de copropriété qui régit les prérogatives de chacun.

Le Conseil Syndical et le syndic valident la prolongation du contrat de l'entreprise Chlorophylle.

3) Eclairage / Electricité :

Concernant le projet de raccordement électrique dans les box permettant l'alimentation des véhicules électriques, nous attendons toujours les coffrets de raccordement de l'entreprise Enedis, submergée de demandes.

Les travaux préparatoires réalisés au niveau du garage B par un sous-traitant de WATT, ont généré des dégradations qui ont été signalées à notre assurance. Il s'agit de la barrière, rue des Alisiers et d'un coffret électrique.

Par ailleurs, des études ont été réalisées par le responsable de l'éclairage, afin de réaliser



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

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

des économies d'énergie dans les garages par la mise en place de détecteurs de présence pour un éclairage non permanent..

Le Conseil Syndical regrette l'absence de crédits, cette année, pour ce type de travaux de modernisation et de régulation de l'éclairage.

4) Travaux d'Etanchéité:

M. Mérel signale que l'entreprise SOFRET doit entreprendre prochainement les travaux votés en Assemblée générale.

Cependant, et compte tenu du départ non prévu de Mr Polo, gestionnaire des dossiers, le Conseil syndical demande au syndic une expertise au niveau des assurances des copropriétaires et de celle de la copropriété, avant d'engager les travaux ainsi que la présence d'un maître d'oeuvre pour une étude plus pointue des problèmes généraux d'étanchéité soumis au Conseil syndical et au syndic.

5) Fibre / Télédistribution :

M. Payen rappelle les difficultés d'accès au réseau souterrain rencontrées sur le terrain pour effectuer certains raccordements à la fibre. Le Conseil Syndical regrette, une fois de plus, l'absence de crédits cette année, pour ce type de travaux pouvant nécessiter des sommes conséquentes.

Des pannes récurrentes de télévision lors des fortes chaleurs, nous incitent à effectuer une modification de l'emplacement de l'armoire de télédistribution, au niveau du garage B.

6) Gestion des Déchets :

Le conseil syndical constate un problème récurrent de propreté du local côté rue J.Brestel et des dépôts sauvages réguliers.

Un projet est à l'étude pour modifier la configuration des locaux, réduire l'espace dédié à l'entrepôt des conteneurs et en réserver l'accès aux seuls professionnels chargés d'y intervenir. Ce projet doit être discuté avec Tri Action.

Il permettrait de libérer trois places de stationnement.

7) Vie courante :

Le Conseil syndical constate que des entorses à la Charte de vie aux Toits sont toujours le fait d'un certain nombre de résidents qui persistent dans des stationnements permanents et abusifs à l'intérieur de la copropriété ou dans une circulation répétée, parfois à une vitesse excessive, sans considération de la collectivité qui s'y trouve.



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

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

Les livraisons à domicile deviennent également source de dangerosité ou de dégradations des voies.

Le chacun pour soi est une notion peu conforme à l'esprit de vie en résidence et au droit collectif dont le respect des règles est précisément le seul garant du bien vivre ensemble.

Plusieurs responsables de secteur ont été pris à partie alors qu'ils se contentaient de rappeler ces règles.

A partir des demandes qui nous a été adressées, nous rappelons que les chiens doivent être tenus en laisse dans la résidence, que les ordures ne doivent pas encombrer les espaces verts ou les espaces des jeux et qu'il est souhaitable de fermer les portes des garages souterrains par mesure de sécurité .

La prochaine réunion du Conseil syndical est prévue le lundi 7 novembre.

Cordialement.

Mme Le Moign,
Présidente du conseil syndical.