



**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 21 SEPTEMBRE 2026

-Membres du conseil syndical présents :

Mme Joëlle Le Moign présidente,
Mme Véronique Le Saux, trésorière, (sect.5)
Mme Pascale Paris, espaces verts,(sect.4)
Mme Tiffaine Borie, immeuble Maubuisson ,

M. Bernard Mérel, travaux,(sect.3),

M. Pascal Tison, électricité, barrières,

M. Philippe Montaigne, assainissement, dératisation.(sect.1),

-Membre absent excusé :

M. Eric Payen, messagerie, site internet, télévision.

.

-Responsable de secteur présente :

Mme Françoise Métayer (sect.9)

Avec la participation de Mme Charbit, gestionnaire syndic et de M. Kiéras, responsable services financiers.

Mme Corneloup ne fait plus partie du Conseil syndical, à sa demande.

I- Point financier

Le budget voté de 353244,77€ a été légèrement dépassé du fait d'interventions multiples au niveau des travaux d'entretien : protection des espaces verts et des barrières, évacuation des déchets, éradication des chenilles processionnaires, des frelons asiatiques, des taupes, sécurisation des armoires électriques, abatages urgents... Le dépassement s'élève à 9953,17€ au 21/09/2026.

Au niveau des charges, on recense, au 21/09/26, cinq gros débiteurs sur l'ensemble Maubuisson. Les dossiers sont en cours de traitement pour recouvrement des sommes dues.

II- Travaux votés en 2025.

La société Enerpur sera présente sur le domaine à compter du 5 octobre pour effectuer la deuxième partie des travaux d'étanchéité votés lors de la dernière AG. Elle interviendra sur le garage A pour reprendre le joint de dilatation défectueux et étancher certains box. Des investigations sont prévues dans le garage B sur les infiltrations qui ont été repérées. La tranchée qui se situe au dessus de l'espace du garage A, proche du 14, rue des lauriers, sera provisoirement remblayée pour des raisons de sécurité dans l'attente d'un accord entre le copropriétaire concerné par la poursuite des travaux et le syndic.



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

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

III- Espaces verts

Nombreux sont les massifs desséchés par les journées caniculaires de l'été. Certains devront être arrachés, d'autres seront taillés pour assurer leur repousse. La société d'espaces verts pourra se prononcer sur l'état réel des végétaux courant novembre. Les replantations ne seront pas systématiquement effectuées là où la végétation est dense. Les espaces seront alors ré-engazonnés. Ailleurs, il nous faudra prendre en compte les espèces susceptibles de supporter la chaleur et de s'adapter à la problématique de l'arrosage sur la résidence, les points d'eau étant rares. Les demandes pour la campagne d'égavage 2027 seront prochainement closes, le 30 septembre ayant été fixé comme date limite.

IV- Barrières – Garages.

La barrière B, rue des alisiers, est très abîmée. La lisse choquée par des véhicules reste semi-levée et le socle est désolidarisé du sol mais elle fonctionne encore et nous souhaitons qu'elle puisse durer jusqu'à son remplacement que nous allons proposer lors de la prochaine Assemblée générale, à l'identique de celle qui a été mise en place rue du frêne, plus adaptée aux nombreux passages et qui donne satisfaction aux usagers.

Les extincteurs situés dans les garages sont tous hors d'usage du fait d'actes de vandalisme répétés, bien au-delà des extincteurs, d'ailleurs, dans ces voies de circulation ouvertes sur l'extérieur (vols, mises à feu, dégradation du matériel électrique et de protection incendie , déchets, fréquentation nocturne, insécurité). La vérification des extincteurs vient d'être effectuée par la société spécialisée qui en assure aussi la maintenance : leur état de fonctionnement doit être permanent, le syndic étant pénalement responsable en cas d'incendie. Leur remise en état s'élève à 1363,00€. A cette somme, s'ajoute le nettoyage des voies de circulation. Certains extincteurs ont été retrouvés vides dans divers points de la résidence, leur contenu ayant été vidé dans les jardins voisins.

Cette situation dégradée et répétitive nous amène à proposer à la prochaine AG un projet de fermeture des garages dont le syndic prend en charge le dossier.

V- Eclairage public

Six lanternes en panne ont été remplacées fin juin. Trois nouvelles sont en panne et vont être changées par les nouveaux modèles moins onéreux. Les anciens modèles ont dix ans.

VI- Maubuisson

Trente quatre réponses ont été apportées aux questionnaires envoyés aux copropriétaires dans le cadre du PPPT. Lors de la prochaine Assemblée générale, le syndic proposera trois choix de cabinets de maîtrise d'oeuvre pour formaliser et chiffrer les travaux qui pourraient être proposés en fonction du rapport effectué .

Le prochain conseil syndical aura lieu le jeudi 19 novembre 2026 à 17h30.

P/le CS, la présidente

Joelle Le Moign