

Compte rendu de la Réunion du Conseil syndical du 5/06/2026

Chers copropriétaires,

Le conseil syndical s'est réuni pour faire le point sur la gestion administrative de notre copropriété ainsi que le suivi des différents dossiers techniques, juridiques et financiers en cours.

1. Vie de la copropriété & Gestion administrative

. Réorganisation du conseil syndical : le conseil s'étant étoffé, une répartition méthodique des tâches quotidiennes est mise en place entre les différents membres.

. Nouvelle gardienne : le conseil syndical tient à saluer l'excellent recrutement de Jessica Lopes, notre nouvelle gardienne. Ses débuts sont très positifs, l'ensemble des membres soulignant son efficacité et son agilité. De nouveaux équipements professionnels (aspirateurs, produits et petit matériel) lui seront livrés incessamment pour lui permettre de mener à bien sa mission.

. Rappel aux bailleurs : Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue de l'immeuble, il est rappelé à tous les copropriétaires bailleurs l'obligation stricte de communiquer au syndicat l'identité des locataires occupant les logements ou chambres louées.

2 .Suivi des travaux et Entretien technique

. Travaux de la loge : Dans le cadre de son budget d'engagement, le conseil a approuvé un devis pour la rénovation de la loge. Les travaux prévoient l'installation d'une ventilation dans la salle de bain et le remplacement d'un enregistreur vidéo défectueux et bruyant. L'entreprise Delostal interviendra également sur les radiateurs.

. **Avenir de l'ancien local de la loge** : Ce local ayant été vidé, Un groupe de travail au sein du conseil(bâtiments A et B), va être constitué pour étudier différents scénarios à présenter aux copropriétaires , dans l'esprit de la discussion lors de la dernière AG et qui seront soumis au vote des copropriétaires lors d'une Assemblée Générale.

.**Chauffage (Désembouage)** : les travaux de désembouage du réseau chauffage ont commencé. Cette opération essentielle à la performance de notre installation est indépendante des coupures d'eau chaude ponctuelles et nécessitera la coopération de tous les résidents pour l'accès aux logements.

. **Mise aux normes des ascenseurs** : Les modules de téléphonie d'urgence des ascenseurs fonctionnant actuellement en 2G devront obligatoirement basculer en 3G/ 4G d'ici la fin de l'année. Un appel d'offres va être lancé auprès du prestataire actuel et de concurrents pour la mise à niveau technique et la révision du contrat de maintenance.

. **Conduits d'aération** : Afin d'évaluer l'efficacité de l'intervention avant de la généraliser, le conseil a validé la commande des chapeaux de conduits d'aération pour le bâtiment A (où des dommages sont déjà constatés). Un recensement précis sera effectué en parallèle pour le bâtiment B.

3. Dossiers juridiques, Contentieux & Recouvrements

- **Recouvrement des dettes (Lots Bornot / Payet)** : Bien que ces occupants aient quitté les lieux, ils restent propriétaires de leurs lots. Le conseil syndical privilégie une stratégie de résolution amiable, plus rapide et moins incertaine qu'un procès, pour recouvrer les impayés. La copropriété récupérera prioritairement les sommes dues lors de la vente future de ces lots via l'intermédiaire du notaire (état daté).

- **Non-conformités des façades (Fenêtres & Volets) : .**

- Un constat d'huissier va être mandaté pour acter officiellement la non-conformité des fenêtres en PVC blanc installées chez Mme Bardot-Schoofs , ceci afin de protéger l'harmonie de l'immeuble et d'éviter tout précédent jurisprudentiel.
- Concernant le dossier de M. de Bary(historique Boiron), le conseil fait procéder à une analyse juridique stricte.
- **Transparence lors des ventes :** Le conseil rappelle que toutes les modifications ou travaux réalisés par des propriétaires, sans l'autorisation expresse du syndicat, sont systématiquement consignés dans les documents officiels et les procès-verbaux d'AG transmis aux futurs acquéreurs, protégeant ainsi les intérêts financiers de la copropriété.

4. Résolution sur l'entretien des terrasses & Assurance

- **Obligations d'entretien :** Le conseil syndical rappelle une règle juridique essentielle : l'assurance « Dommage Ouvrage » et l'assurance multirisque de l'immeuble ne couvrent pas les dégâts des eaux liés à un défaut d'entretien des complexes d'étanchéité. Ceci est essentiel pour protéger l'intégrité de l'immeuble, comme les intérêts financiers de la copropriété, et la responsabilité des propriétaires ayant la jouissance exclusive de leur terrasse. En cas de fuite, la responsabilité du copropriétaire peut être engagée. Dans cet esprit, un entretien régulier des terrasses , avec attestation par un tiers habilité , est essentiel. Le Conseil syndical se tient à la dispositions des copropriétaires pour échanger sur la résolution adoptée par la dernière Assemblée Générale.

- **Révision de la résolution :** Face au risque de contestation juridique de la dernière résolution par certains copropriétaires (familles Gros et Ratuld), le conseil a décidé de ne pas l'exécuter immédiatement. Le texte va être retravaillé pour être plus précis et acceptable. Des devis clairs vont être demandés à des entreprises d'étanchéité pour la vérification annuelle des terrasses. Une médiation est également entamée avec la famille Gros pour trouver un accord viable avant la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil Syndical