



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Résidence Les Jardins de Concy

Ordre du jour CS du 4 juin 2025

18h30 à 20h30

Présents : F Gueniffet (retard excusé, arrivée à 18h45) , G Hayat, N Maulvaut, M Dutzer, A Piètre, M Revillon d'Apréval, J Gavila (retard excusé, arrivé à 19h), S Tétu (Foncia), M Lange (Foncia)

Absente excusée : O Girard

1. Commission « chauffage, maintenance et travaux »

1.1 Chauffage

• Fourniture de gaz : bilan des consultations

Suite à des propositions faites le 20 mai, CIEC doit nous proposer un contrat sur 4 ans de fourniture de gaz. Le prix de la « molécule » a baissé de plus de 20% par rapport au prix actuel. Malheureusement les fournisseurs de gaz imputent sur le prix variable non seulement les taxes mais également le financement de certificats d'énergie, ce qui créerait une volatilité sur le prix unitaire variable soumis aux fluctuations du cours des CEE. CIEC doit donner des précisions sur ce nouvel élément dans les prix, l'Association des Responsables de Copropriétés a également été sollicitée.

A noter que la Taxe Intérieur sur Consommation de Gaz Naturel a encore augmenté au mois de janvier, passant de 16,37 à 17,16 €/MWh HT avec une « promesse » de baisse en Août.

Au final et en prenant pour référence la consommation de l'exercice 2023-2024, le budget gaz variable (hors abonnement) ne baisserait que d'environ 3% environ par rapport aux conditions du contrat en cours qui expire en Septembre (349 000 € hors pénalités/intéressement du chauffagiste).

C'est cependant, d'après la commission, la meilleure « stabilité » des coûts que l'on peut obtenir avec un prix actuellement plutôt bas de la « molécule de gaz ».

- Problèmes de facturation : des difficultés de validation par notre conseil des factures présentées par le chauffagiste CIEC. Depuis Octobre 297000 € TTC environ de factures ne sont pas validées, notamment par l'introduction par le fournisseur de gaz, Gaz Européen, d'éléments non contractuels. Ces lenteurs de validation posent des problèmes de suivi des comptes. Ce sera le premier sujet à traiter en réunion trimestrielle avec CIEC et ACCEO.

- Bilan des entretiens avec les bureaux d'études sur l'optimisation de la production de chaleur et la rénovation du réseau ECS : ces entretiens se sont faits sur la base d'un cahier des charges. Il s'avère que le bureau d'études le moins disant, Manergy, est celui qui répond le mieux au besoin pour un budget de 19476 € TTC (budget appelé de 34000 € TTC). Le Conseil à l'unanimité des présents retient cette offre.

En avance sur son étude Manergy a produit une note justifiant de ne pas étudier l'abandon du chauffage collectif au profit de productions individuelles électriques.

1.2 Travaux et maintenance

- Entrées, boîtes aux lettres, interphones des bâtiments linéaires : décision à l'unanimité de présenter un projet de mise à niveau à voter en AG par chacun de ces bâtiments. Foncia consultera des entreprises sur la base du projet qui avait été étudié en 2021.
- Peinture des casquettes du bâtiment A : décision à l'unanimité de remettre en état la peinture de la totalité des casquettes. Devis à obtenir par Foncia

- Etanchéité de toiture des commerces du bâtiment B à refaire : un courrier sera à faire par Foncia aux propriétaires de ces commerces pour les prévenir de la perspective de ces travaux et de la nécessité, pour permettre de réaliser les travaux., de déposer les équipements en toiture.
- Travaux de suppression des VO : Foncia fera un point sur le bilan financier du marché.
- Fissures de carrelage devant les entrées des bâtiments linéaires : un chiffrage en cours par Foncia pour le remplacement des bordures abimées

2. Commission « Espaces Verts » :

- Protection entre le 10 et le 8 Renoir pour empêcher les passages : Les jardiniers interviendront en juillet pour prolonger le grillage existant et effectuer des plantations destinées à empêcher les passages non autorisés.
- Devis transmis par Mr Garcia, propriétaire de la Demeure de Yerres Un devis de 457,92 € a été transmis par M. Garcia, propriétaire de la Demeure de Yerres, à la suite d'un dommage causé par le passage d'engins de l'entreprise Pellegrin. Ce devis a été accepté et sera pris en charge par Pellegrin. L'accès par le pavillon, non soumis à servitude, n'est désormais plus utilisé.
- Talus face au bâtiment A SOFRAEVE prendra en charge la replantation d'un arbre afin de limiter la diffusion des phares de véhicules vers les logements situés en face de la sortie de la Grange au Bois. Deux arbres avaient été coupés par erreur lors d'une précédente intervention.
- Passage et stationnement d'engins lourds pour travaux dans la résidence du Lac : Foncia a adressé un courrier recommandé au syndic de la résidence du Lac et informé la mairie, afin d'engager la responsabilité de la résidence en cas d'infiltrations dans les parkings. Une incohérence entre deux panneaux de limitation de poids (3,5 t et 7 t) a également été signalée à la mairie.
- Organisation de la visite annuelle avec M. Lecoq (expert paysagiste) fin juin/début juillet - A planifier.
- Remise en peinture des places de parking et signalisation des trottoirs : Les travaux devraient débiter à partir du 16 Juin.
- Révision du matériel, validation des devis suivants :

▪ Entretien tracteur – Devis Jardins & Loisirs :	1 494,00 €,
▪ Réparation fuite réducteur tracteur - Devis Jardins & Loisirs :	1 414,35 €,
▪ Entretien désherbeuse - Devis Jardins & Loisirs :	254,04 €,
▪ Entretien souffleur 2TPS - Devis Jardins & Loisirs :	174,00 €,
▪ Entretien souffleur STHIL - Devis Jardins & Loisirs :	180,00 €.
- Questionnaires : 26% des copropriétaires ont répondu. Satisfaction en général, en particulier quant au travail réalisé par les jardiniers, mais plaintes sur le bruit des souffleurs le matin et besoin d'une meilleure information sur les activités de la commission. Une communication sera faite à l'issue du dépouillement.

3. Commission « Comptes » :

- Les comptes ont été contrôlés au 31 mars 2025 par Odile Girard et Alain Pietre. Quelques corrections ont été demandées pour des affectations de comptes ou bâtiment. Les stocks ont été vérifiés pour s'assurer que les sorties été bien facturées (entre autres badges, clefs). Il a été demandé que les libellés de l'annexe 1 (état financier, trésorerie Actif) soit conforme à l'existant :
 - 5022 : il n'y a pas de Sicav mais un livret A
 - 5021 : tous les comptes sont regroupés et il faudrait les détailler.

EN €	budget	Dépenses 31/03/2025	% REAL
	1 826 170	934 622	51%
Charges Générales diverses après répartition	91 700	60 857	66%
Chauffage	742 335	432 553	58%
Batiments	355 135	144 893	41%
Parking ss	13 050	9 579	73%
Salaire+charges	178 750	100 514	56%
poubelles	62 000	30 869	50%
Syndic	102 000	51 064	50%
assurance	53 300	52 940	99%
Espace vert hors salaires	61 900	46 355	75%
Procédures	11 000	4 998	45%
Eau	155 000	pas de fact	

- La commission attire l'attention sur le suivi des dépenses de parking (74% de réalisation) et les dépenses pour les espaces verts (75%)

4. Sujets Juridiques et RH

- Règlement de copropriété : la compilation de l'ensemble des commentaires reçus a été faite, transmise à l'expert-géomètre ainsi qu'aux copropriétaires volontaires pour travailler le sujet. La réunion avec l'expert-géomètre devrait se tenir à partir du 15 septembre
- Médiation EDEN : la médiation est assurée par la mairie. Seul le syndic peut participer à une réunion.
- Contentieux ravalement REIP : le Tribunal a débouté le syndicat des copropriétaires des demandes à l'encontre de l'architecte, a déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevables en ses demandes à l'encontre des sociétés liquidées, ou de la société en liquidation amiable.
Il condamne BNP PARIBAS, en sa qualité de caution bancaire, à verser aux syndicats des copropriétaires 119716,13 euros avec intérêt au taux légal à compter du 27 décembre 2016. Il condamne BNP PARIBAS à payer l'intégralité des frais liés à la procédure judiciaire, les frais de l'expertise judiciaire (23630,57 euros) et les frais du Commissaire de Justice.
Le Conseil Syndical suit l'avis de l'avocat et du Syndic de ne pas faire appel de cette décision, de manière à clore ce contentieux qui dure depuis 10 ans.
Un bilan financier global sera fait, intégrant cette décision et les provisions qui avaient été constituées pour ce contentieux.

5. Points Divers

- Bruit des ventilateurs des commerces du bâtiment B : suite à un courrier de 2 copropriétaires, l'avocat a préparé un courrier qui leur sera transmis.
Suivie la préconisation de l'avocat
- Utilisation de la salle de réunion de la résidence pour organiser une soirée conviviale de colocataires d'un bâtiment : le Conseil Syndical regrette de ne pouvoir donner son accord pour des raisons de gênes sonores que cela peut induire dans les appartements situés au dessus de la salle.
- Vigic : M Lange informe que le déverrouillage universel qui était accordé à certaines professions (facteur notamment) a été désactivé.

Date de la prochaine réunion du conseil syndical :

3 septembre 18h30