



## SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES Résidence *Les Jardins de Concy*

### Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 03 Septembre 2025

18h30 à 20h30

#### Présents :

CS : Mme Girard, Mme Gueniffet, Mme Hayat, Mme Maulvault, M Dutzer (rédacteur), M Gavila, M Piètre, M Revillon

Foncia : Mme Daurces, Mme Tétu, M Lange

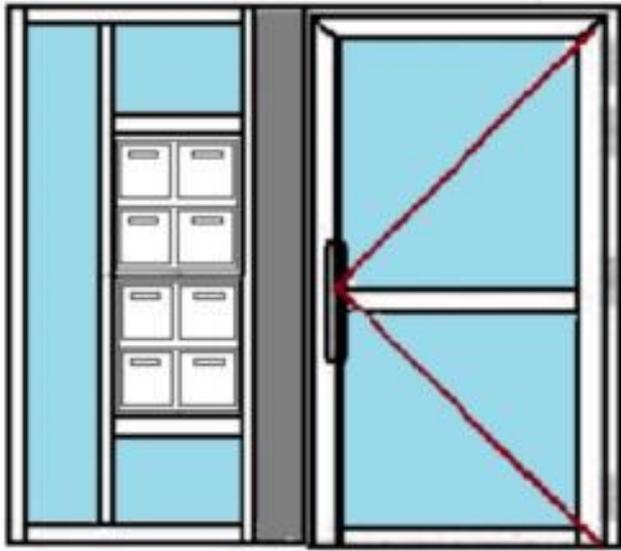
#### 1. Commission chauffage, maintenance et travaux

##### 1.1 Chauffage

- Suite aux réunions du mois de Juin et de Juillet avec CIEC et ACCEO pour clarifier la cadre réglementaire et contractuel du financement des certificats d'énergie (CEE) en fonction de la consommation de gaz, un avenant a été préparé et signé. L'impact du financement des CEE est de 40 à 45 000 €. Par rapport à l'ancien contrat la baisse du prix unitaire (par MW.h) sur la consommation de gaz est de l'ordre de 3%.
- La copropriété aurait donc intérêt à examiner les possibilités d'investissement permettant, d'une part de réduire la consommation de gaz, d'autre part de mobiliser des CEE.
- Les conditions météorologiques de l'hiver 2024-2025 ont conduit à une consommation de gaz pour le chauffage supérieure de 8% par rapport à l'exercice précédent. L'impact global sur la facture de gaz pourrait être de l'ordre de 2%.
- Manergy a remis une première version de son rapport sur faisabilité technico-économique sur la potentielle évolution de la production et la distribution de chaleur. Elle sera examinée lors de la prochaine réunion de la commission « travaux-maintenance-chauffage ».

##### 1.2 Travaux et maintenance

- Poussées de fer : l'avance a été jusqu'à présent utilisée pour des réparations au 10 Renoir (travaux en cours). Un point sera fait régulièrement et un bilan sera fait à la prochaine Assemblée Générale.
- Le mur de sortie du parking souterrain a été endommagé par un véhicule. Une remise en état sera faite. La stabilité du mur ne semble pas avoir été affectée. Elle fait déjà l'objet d'un suivi avec des relevés tous les 6 mois.  
Mme Gueniffet signale également une gouttière arrachée. Hors réunion : deux colliers sont à replacer, le nécessaire sera fait par M Parthenay.
- Mise en place de climatisations dans les appartements : il est rappelé que la copropriété a demandé en AG que soit votée chaque demande d'implantation. M Dutzer pose cependant la question de la rédaction d'un cahier des charges. Après discussion, il est décidé de surseoir car chaque configuration est différente (nombre d'installations déjà réalisées, configuration des balcons...). M Piètre souligne cependant la nécessité de la rédaction d'un cahier des charges comportant des exigences minimales mais pas forcément suffisantes pour obtenir une autorisation.
- Etanchéité de toiture des commerces du bâtiment B (cf. CR réunion CS du 4 Juin) : ces travaux seront soumis à l'AG.
- Bilan financier de la suppression des VO : compte tenu des difficultés, les travaux n'ont pu être réalisés totalement comme il était prévu pour éviter des dégradations dans des logements, suite au retour d'expérience du premier chantier.
- Locaux poubelles du 8 Renoir : feu vert à donner par Foncia à Dalaigre pour engager les travaux
- Aménagement des entrées des bâtiments linéaires (boîtes aux lettres, interphone) : ce sujet n'a pas été débattu en conseil mais est travaillé avec le syndic en commission « travaux-maintenance-chauffage ». Il a été convenu au travers du compte-rendu de Conseil Syndical de donner aux copropriétaires concernés une première information sur les principes du projet qui sera présenté en AG.



La solution reprend celle qui avait été discutée en 2021 dans le cadre d'une Commission Boites à Lettres et Interphones.

Elle prévoyait le remplacement global des portes de hall, intégrant interphones et Boites à lettres, suivant le schéma ci-contre. Elle visait à :

- conserver le schéma d'intégration des Boites à lettre et de l'interphone sur les portes en répondant aux Normes Handicap et PTT
- permettre la livraison de colis (BAL Normalisées)
- permettre la récupération des courriers et colis de l'intérieur (ouverture privative sur l'arrière des boites)
- sécuriser les halls (Porte sous contrôle d'accès avec ventouses)
- Améliorer l'isolation thermique des halls (Double vitrage sécurité 44/2)

## 2. Commission Espaces Verts :

- Visite annuelle de l'expert « Espaces Verts » du 25 Juillet. Le compte-rendu n'a pas encore été diffusé. Quelques arbres ont été détectés dangereux. Les rosiers ont de l'oïdium. Les arbres abattus seront remplacés à l'automne.
- La Commission se réunira courant septembre pour faire le bilan des questionnaires.
- Remise en peinture des places de parking et signalisation des trottoirs : en cours mais priorité et urgence sur le bâtiment A.
- Passage et stationnement d'engins lourds pour la résidence du Lac : la mairie a indiqué que la limitation de charge des véhicules était à 3,5 t et non pas 7 t. Elle rectifiera la signalisation. Le Syndic de la Résidence du Lac a été relancé suite au constat au mai du passage en voirie et du stationnement sur les espaces verts de véhicules lourds de chantier. Il a indiqué contacter son entreprise.

## 3. Commission des Comptes :

- La commission informe que le solde des fonds Lamy est bien comptabilisé dans le compte fonds travaux ALUR.
- Dossier Procédure REIP (ravalement) : la copropriété a reçu un virement de 163 409.27 € qui sera versé dans un compte attente « ravalement ». Après finalisation juridique du dossier, le devenir de ce fonds fera l'objet d'une résolution à la prochaine AG.
- Foncia transmettra un relevé général des dépenses « brut » pour permettre à la Commission de faire un deuxième pointage des dépenses.

## 4. Sujets Juridiques et RH

- Règlement de copropriété : suite à la compilation de l'ensemble des commentaires faits par le Conseil et les copropriétaires volontaires, le géomètre-expert a présenté un devis pour y répondre et venir présenter ses réponses lors d'une réunion en Octobre. Ce devis de 1620 € TTC a été approuvé par l'ensemble du CS.
- Poubelles du magasin EDEN : il est constaté que ces poubelles sont désormais stockées dans l'ancien local du comptable, acheté par EDEN.
- Procédure « conformité de fenêtres » : l'appel de fond est conforme à la résolution 32 de l'AG.
- Point personnel : la secrétaire de la loge, en arrêt de maladie, devrait revenir le 19 septembre.

## 5. Points Divers

- Stationnement dans la résidence (résidents, visiteurs, PMR)
  - Mme Hayat propose que les véhicules des résidents, stationnant dans la résidence, soient dotés de macarons pour permettre leur repérage par la Police Municipale. Foncia en parlera à la Mairie mais, la voirie étant municipalisée, le stationnement ne peut y être réservé aux résidents.
  - Places « handicapés » : Mme Hayat s'interroge aussi sur le peu de place PMR mais la création de places supplémentaires est jugée difficile. D'une part la voirie est municipale, d'autre part, il n'y a pas d'espace disponible proche de chaque immeuble.
- M Révillon distribue un courrier de l'ensemble des commerces datant du 11 mai 2006 pour attirer l'attention sur l'entretien de l'éclairage de la zone des commerces (bâtiment A).

## 6. Date de la prochaine réunion du conseil syndical : 8 Octobre à 18h30