

# Conseil Syndical Principal du 05 décembre 2023 – Compte-rendu

## Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Val d'Ouest dans la salle du Bâtiment 24.

Membres présents 27/42

Introduction de la réunion par le Président

### **1- PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE :**

#### 1.1 Examen du projet de convocation

- Élection du bureau de l'assemblée :
  - Candidat au poste de Président : M. LAWSON
  - Candidats aux postes de scrutateur : Mme CHOISY, M. MAILLE.
- Rapport du conseil syndical : à venir.
- Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023
- Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat
  - Vote du CSP sur la demande par le syndic d'une augmentation de 2 % de ses honoraires: pour : 17, abstention : 4, contre : 2
- Dispense du Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic.
- Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2023 au 30/09/2024 : 2 920 000 €
- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2024 au 30/09/2025 : 2 920 000 €
- Délégation de pouvoir au Conseil Syndical
- Fixation du prix de l'eau chaude sanitaire.
  - Le prix calculé par Energie & Service en fonction du prix de l'eau froide (4,14 €/m<sup>3</sup>) et du prix de réchauffage de l'eau (14,93 €/m<sup>3</sup>) est de 19,07 €/m<sup>3</sup>.
- Autorisation permanente accordée à la police municipale, la police nationale et la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes.
- Réalisation d'un diagnostic technique global. Informations.
  - L'enquête auprès des résidents, lancée par Reanova et les syndicats des secondaires et du principal, est en cours
- Validation des honoraires pour la réalisation et le suivi avec REANOVA du déroulement de l'élaboration du DTG et autres : 1 500 €.
- Autorisation de convention spéciale pour l'assurance Dommages Ouvrage de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967, pour les travaux de renforcement de structure du parking Sud-Ouest.
- Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le renforcement de structure du parking SUD OUEST au niveau -1 et au niveau -2.
  - Une réunion d'information sera organisée.
- Validation des honoraires de syndic pour travaux de renforcement de structure du parking sud-ouest au niveau -1 et au niveau -2 : 2% du montant des travaux.
- Modalités Juridiques du dossier travaux précédemment voté pour le parking sud-ouest, en ce qui concerne les empiètements d'emplacements privatifs pour réaliser lesdits travaux. Impacts sur les propriétaires concernés.
- Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT.
  - Pour la souscription de l'emprunt proposé à la résolution suivante.
- Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou par l'intermédiaire d'API Financement dûment mandaté à cet effet au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, aux fins de financer des travaux concernant les travaux de renforcement de structure du parking sud-ouest au niveau -1 et au niveau -2.
- Délégation de pouvoir aux fins d'autoriser le prélèvement individuel des quotes-parts de l'emprunt collectif.
- Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'adaptation du système de vidéo de la résidence par adjonction de ponts WIFI.
  - Il s'agit de stabiliser le système actuel qui, en raison de son vieillissement, a des instabilités.
  - Avec possibilité d'extension future du dispositif à définir.
  - Devis attendus.
- Validation des honoraires de syndic pour travaux d'adaptation du système vidéo de la résidence par adjonction de ponts WIFI.
  - 2% du montant HT es travaux.
- Présentation par l'architecte du dossier de réfection des canalisations enterrées phase 4, de la réfection du fonti derrière le bâtiment 16 et de la mise en conformité des accès pompiers de la résidence.
- Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection des canalisations enterrées eaux usées et eaux pluviales, phase 4, y-compris la reprise du fonti derrière le bâtiment 16 et la mise en conformité des accès pompiers de la résidence.
- Validation des honoraires de syndic pour travaux de réfection des canalisations enterrées eaux usées et eaux pluviales, phase 4, y-compris la reprise du fonti derrière le bâtiment 16 et la mise en conformité des accès pompiers de la résidence.
  - 2% du montant des travaux.
- Présentation des analyses d'avocats concernant le devenir des postes de gardien(s), employé d'immeuble, et des logements desdits gardiens.
  - Attente de l'étude de l'avocat. Décisions à prendre sur le devenir des postes de gardien(s) et employé d'immeuble et des logements desdits gardiens.
- Annulation de la résolution N° 25-1 de l'assemblée du 24/01/2019 ayant voté pour la société ZEPLUG concernant les recharges de véhicules électriques.
- Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
  - Consultation des sociétés WAAT et ENEDIS en cours.
- Décision de conclure une convention entre le syndicat et le prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques intérieures et des points de charge.
- Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder aux saisies immobilières pour la mise en vente aux enchères publiques.
- Fixation de la mise à prix.

- Questions diverses.
- 1.2 Projets de résolutions à ajouter :
  - Projet de compostage sur la résidence.
  - Relèvement du seuil de mise en concurrence à 5 000 €.

1.3 Revue du rétro-planning :

- **Date de l'AG ← 19/03/2024**
- Délai légal de 31 jours ← 17/02/2024
- La mise en place d'un kiosque avec la poste implique l'envoi des convocations une dizaine de jours avant ← 07/02/2024
- Impression des convocations ← 05/02/2024
- Validation du texte de la convocation en CSP ← 30/01/2024 : CSP de février avancé

1.4 Huissier pour garantir la bonne tenue de l'AG (à la demande du syndic).

- Tarif horaire entre 300 €/heure et 400 €/heure.

## **2. POINT FINANCES**

- Exercice 2022-2023 clos : l'état des dépenses a été mis à jour avec la facture de la SAUR de 261 000 € reçue début décembre ; ce qui permet de boucler le budget réalisé.
  - Budget prévisionnel 2022-2023 : 2 997 000 €
  - Budget réalisé 2022-2023 : 2 870 000 €
  - Remboursements : 448 000 € de boucliers tarifaires gaz et d'intéressement Dalkia.
  - Soit un solde créditeur à rembourser aux copropriétaires de 575 000 € = 2 997 000 € - 2 870 000 € + 448 000 €
- Exercice 2023-2024 en cours :
  - Présentation du budget travaillé en commission finance pour un montant total de 2 920 000 €.

## **3. POINT SUR LES FRAIS DE RECouvreMENT REFACTURÉS PAR LE SYNDIC AU CONSEIL SYNDICAL.**

Les frais de recouvrement sont actuellement refacturés par le syndic au syndicat des copropriétaires. Or, les jugements des tribunaux semblent indiquer que ces frais devraient être pris en charge par le syndic. Le syndic répond que ces frais sont prévus dans leur contrat et renvoie vers leur service juridique.

## **4. COMMISSION CHAUFFAGE**

- Mécontentement des copropriétaires quant à l'accès au service clients Dalkia.
  - Un cahier de doléance sera remis en place à la loge du gardien.
  - Dalkia recommande de signaler les dysfonctionnements prioritairement en appelant le 0 800 80 93 00.
- La commission chauffage va relancer la pose de sondes connectées dans les appartements. Les syndicats secondaires identifieront les logements.

## **5. COMMISSION TRAVAUX**

- Point sur les enrobés
  - Présentation du travail réalisé par le groupe de travail. Nous en sommes à la recherche d'un maître d'œuvre : premier rendez-vous prévu le 07/12/2023.
- Signalétique résidence
  - Projet pour revoir l'ensemble de la signalétique de la résidence (réparer, compléter).

## **6. COMMISSION ESPACES VERTS**

- Chenilles processionnaires.
  - Un devis de 3 468 € a été présenté pour supprimer les chenilles actuellement présentes sur la résidence.
  - Devis adopté : pour : 14, abstention : 1, contre : 0
- Fleurissement.
  - Le projet de fleurissement a été présenté : deux tiers de vivaces et un tiers d'annuelles.

## **7. QUESTIONS DIVERSES**

La séance est levée à 23h00

Prochain CSP : le -09/01/2024 à 20h00

**Site internet : [www.nh78990.fr](http://www.nh78990.fr)**