

PV de la réunion du Conseil de Copropriété (CC) de la Résidence le Val Riant du 20/04/2026 à 17h30.

Présences :

Mme Groult, Mme De Passe, Mme Goddère, Mme Chabot

Mme Goossens, Mme Motheu

1/ Finances

a. Décompte électricité 1T2025

Contexte: voir PV du 15/12/2025

18/12/2025 : notre demande d'effort supplémentaire a été déboutée par le SRME (Service Régional de Médiation pour l'Energie) car aucune faute d'ORES n'a pu être établie. Nous avons donc accepté la proposition d'ORES (régularisation jour/nuit pour la période de 2019 à 2023).

Rappel : Le conseil de copropriété rappelle que la problématique Ores résulte d'erreurs et de carences de l'ancien syndic quant au relevé des compteurs. Ce point a été discuté et acté lors de plusieurs CC et AG; tous les procès-verbaux sont consultables pour éviter des redites inutiles et chronophages. Toutes les démarches entreprises sont effectuées pour défendre les intérêts de la copropriété dans son ensemble (afin d'essayer d'obtenir un geste commercial), et non pas pour défendre les intérêts personnels de chacun. Il est rappelé que les consommations sont effectivement dues puisqu'elles ont été consommées. Un dossier officiel a été déposé par le CC auprès du régulateur d'énergie et une décision est attendue. Aucune action supplémentaire n'est légalement ni matériellement possible à ce stade. Chaque propriétaire est libre d'effectuer, de manière individuelle, des démarches distinctes pour son propre compte, mais ces débats n'ont pas lieu d'être lors des réunions de copropriété. Insister à revenir systématiquement sur ce point dans chaque réunion ralentit la gestion efficace de la copropriété.

Les régularisations d'électricité et de gaz ont lieu dans le courant du mois de juillet et/ou août.
Nous n'avons pas reçu d'autre facture de régularisation de la part d'Engie.

2/ Suivi des décisions prises en AG

a. ROI

La partie B du ROI n'a pas pu être approuvée en AG. Chaque copropriétaire a reçu une copie afin de communiquer ses remarques avant le 30/06/2026 au plus tard.

Quand est prévu cet envoi ?

Le volet B du ROI a été envoyé par mail aux copropriétaires qui en ont un.
Les envois par courriers seront envoyés dans le courant du mois d'avril.
En effet, avec la grève de la poste, cela n'a pas encore pu être envoyé.

b. Étanchéité des balcons

Il a été demandé de procéder à une pré-étude à confier à un architecte indépendant. Les propriétaires impactés sont priés de se manifester.

Le syndic a-t-il reçu des demandes de propriétaires ? Faut-il faire un mailing ? Le syndic a-t-il des architectes à proposer ?

Pour l'instant, le syndic n'a pas encore reçue de demande à ce sujet.

Nous avons relancé Madame François (A10) qui avait un sinistre lié à cela mais n'avons pas encore eu de retour.

Le syndic propose les architectes suivants à la copropriété : Odysée (Architecte) Louis Viérin – Bureau AVAA – Architecte Expert (Mr Tumerelle)

c. Badges portes de garage

Afin de sécuriser l'immeuble, il est proposé d'investiguer pour installer des portes et des badges aux entrées garage menant aux caves. Une étude de faisabilité et de coûts est à mener.

Le syndic a-t-il pris contact avec des sociétés afin de demander un devis ?

Le syndic va contacter différentes sociétés pour connaître la faisabilité de ce système pour la résidence.

Mandat avait été donné au conseil de copropriété lors de la dernière AG si le montant était inférieur à 10.000 €.

Dès réception des devis, le syndic en informera le conseil de copropriété.

d. Infiltration C04

Malgré l'hydrofuge, l'appartement C04 rencontre toujours des problèmes d'infiltration.

Un sinistre est en cours entre l'appartement C3 et C4.

L'appartement C4 doit procéder à certains travaux, le syndic a reçu confirmation que cela serait fait quand le temps sera meilleur.

Le syndic va se renseigner auprès de l'appartement C4 pour savoir s'il y a des infiltrations et enverra une société pour procéder à une recherche de fuite le cas échéant.

e. Séparation des terrasses

Il est convenu de demander un devis pour le remplacement des séparateurs des terrasses.

Le syndic informera le conseil de copropriété dès qu'il aura reçu un/des devis.

3/ Suivis des sinistres

a. Fissures dans l'appartement C10

Le rapport d'expertise a été reçu. Une nouvelle date devait être fixée pour vérifier l'appartement C11.

Qu'en est-il ? Est-ce un problème de l'immeuble ou un problème privatif ? (si tout danger pour l'immeuble est écarté et qu'il ne s'agit que d'un problème privatif, ce point pourra être enlevé du PV)

Quid après l'expertise prévue le 5/02/2026 ?

D'après le rapport de Matriche, la stabilité du bâtiment n'est pas impactée et la cause ne serait pas commune ni depuis un appartement contigu.

La copropriété ne peut intervenir davantage dans ce sinistre.

b. Dégât des eaux dans l'appartement G7

Y a-t-il des nouvelles par rapport à ce sinistre ? ou on attend la deuxième visite d'expert ?

Quid après expertise prévue le 19/02/2026 ?

La deuxième expertise a bien eu lieu.

La compagnie a remboursé la copropriété et le syndic a remboursé les propriétaires concernés et/ou demandé des factures pour les remboursements complémentaires.

4/ Suivi des travaux

- a. Remplacement des portes d'entrée

Accord donné à Dubray le 19/01/2026 pour le schéma définitif. Le syndic n'a pas encore reçu de date pour le placement. Dès réception, celui-ci ne manquera pas de prévenir les copropriétaires.

A-t-on des nouvelles de la date des travaux ?

Le syndic a eu contact avec Monsieur Dubray.

La livraison des portes est prévue dans la semaine du 27/04/26.

Les travaux devraient débuter dans le courant de la semaine du 05/05/26.

Finalement, les travaux ont eu lieu un peu plus tard que prévu mais ils sont maintenant terminés.

5/ Suivi des points

- a. Marre d'eau au niveau du parking.

Le syndic devait relancer le syndic voisin et demander une offre à Mr Prévinaire. Quid ?

Le syndic n'a pas eu de retour du syndic voisin et est dans l'attente du devis de Monsieur Prévinaire.

Une relance sera faite pour régler rapidement le souci.

Madame Motheu s'est proposée pour prendre contact avec le syndic voisin.

Le syndic enverra les informations afin que celle-ci puisse prendre contact.

- b. Cave - infiltration d'eau (cave inutilisée, échangée avec ancien local vélo)

Les réparations ont été effectuées jusqu'au 3^{ème} étage. Cette intervention est-elle concluante ? La copropriété peut-elle récupérer la cave prêtée ?

Madame Draps a signalé au syndic qu'elle aurait toujours de l'humidité dans sa cave.

Monsieur Casellas passera ce mercredi 22/04 afin de voir ce qu'il en est.

6/ Gestion de la copropriété

- a. Suivi de la campagne de rappel pour l'entretien des parkings et terrasses.

Madame Goddère propose de faire un rappel pour les terrasses tous les 5 ans au lieu de tous les ans.

Le conseil de copropriété enverra l'avis pour l'entretien des parkings au syndic afin de l'envoyer à tous les copropriétaires.

L'entretien devra être fait pour le 10 juin 2026.

- b. Fête des voisins

La date pour la fête des voisins sera communiquée ultérieurement par le conseil de copropriété.

- c. Alarme incendie défectueuse

Le syndic a repris contact avec l'électricien qui a placé cette alarme il y a +/- 20 ans. Il devait intervenir en février.

Est-ce réglé maintenant ?

L'électricien a commandé une pièce pour la zone défectueuse. Une relance a été effectuée afin de savoir où en était le dossier.

- d. Parlophones

Il a été demandé de faire appel à un électricien pour la colonne G.

Est-ce réparé ? On nous a remonté d'autres parlophones défectueux aussi au 32, ne serait-il pas judicieux de faire un appel général et de demander une réparation ? Quel serait le coût d'une modernisation de tout le système de parlophones de l'immeuble ?

Le syndic s'est renseigné auprès des propriétaires des lots G01 et H00.

L'électricien n'a pas confirmé au syndic que le nécessaire a été fait pour le lot G01.

Pour le H00, le problème ne se situe qu'au micro et la propriétaire ne souhaite pas procéder à la réparation actuellement.

Le syndic va se renseigner auprès de différents électriciens pour connaître le prix pour la modernisation des parlophones de la résidence.

Le point sera indiqué à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

7/ Date et lieu du prochain Conseil de Copropriété

Lundi 22 juin 2026 à 17h30

Séance levée à 18h45