

Lesquin, le 23/02/2026

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

Vous trouverez, en suite de ce courrier, le rapport annuel du Conseil Syndical de la résidence Alba. Nous vous adressons ce rapport avant l'AG du 19/03/2026 afin de partager avec vous les dernières informations en notre possession.

Le rapport annuel du Conseil Syndical nous permet de partager avec vous :

- Notre appréciation de l'exercice comptable 2024/2025
- Nos propositions et recommandations pour 2025/2026

Le Conseil Syndical rappelle qu'il est particulièrement important que tous les copropriétaires expriment leur avis sur les résolutions proposées lors de l'Assemblée Générale, soit par sa présence lors de l'AG soit par délégation de vote. Si vous ne pouvez pas participer à l'Assemblée générale, confiez votre pouvoir à une tierce personne ou déposez-le dans la boîte aux lettres du CS, avec vos intentions de vote.

N'hésitez pas à nous interroger avant l'AG à propos des résolutions proposées : nos réponses seront d'autant plus pertinentes qu'elles auront pu être préparées ! Vous pouvez le faire par mail ou via le forum, où un sujet consacré à l'AG est disponible.

Enfin, les personnes intéressées pour être membre du Conseil Syndical sont les bienvenues !

Pour mémoire, l'adresse de courrier électronique du Conseil Syndical est : [cs@residence-alba.fr](mailto:cs@residence-alba.fr). Vous pouvez aussi déposer des courriers « papiers » dans la boîte aux lettres du CS.

Il est également possible de suivre l'actualité de la résidence sur le forum en ligne à l'adresse [www.residence-alba.fr](http://www.residence-alba.fr).

Le Conseil Syndical

Fanny



Geneviève



Louise



Emmanuel



# Compte rendu de l'exécution de la mission du Conseil Syndical

## ***Précisions importantes***

- ***Les informations relatives à la comptabilité portent sur la période du 01/10/2024 au 30/09/2025.***
- ***Les autres informations (travaux, évènements, etc.) portent sur la période entre la précédente AG (26/03/2025) et la date de rédaction de ce document.***

***Ce rapport a été rédigé par les membres du Conseil Syndical dans le cadre de leur mission d'assistance et de contrôle de la gestion de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.***

***Nous avons apporté tout le soin nécessaire à la collecte et à la présentation des informations contenues dans ce document. Cependant, il convient de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont des copropriétaires bénévoles, et non des professionnels du droit, de la comptabilité ou de la gestion immobilière.***

***En conséquence, bien que nous ayons fait de notre mieux pour garantir l'exactitude de ce rapport, des erreurs ou omissions peuvent subsister. Ce document est donc fourni à titre d'information et ne se substitue pas aux avis ou décisions des professionnels compétents, le cas échéant.***

Dans les notes qui suivent, les abréviations suivantes sont utilisées :

- LH : Loger Habitat
- PC : parties communes
- CS : Conseil Syndical
- Syndic : Vacherand

## Table des matières

1	Actualités & Vie de la résidence .....	5
1.1	- Une résidence qui change .....	5
1.2	- Déménagement / emménagement .....	5
1.3	- Dommages ouvrages .....	6
1.3.1	- Rappel du contexte.....	6
1.3.2	- Où en sommes-nous ? .....	6
1.3.3	- Et donc tout est réglé ? .....	6
1.3.4	- Quelle est la suite ? .....	7
1.4	- Incident technique (fuite d'eau) .....	7
1.5	- Le respect de notre cadre de vie, un enjeu collectif.....	8
1.5.1	- Local poubelles .....	8
1.5.2	- Cage d'escaliers.....	8
1.5.3	- Paillasons.....	9
1.5.4	- Sous-sol.....	9
1.5.5	- Dégradations diverses .....	10
1.6	- Principaux travaux .....	11
1.6.1	- Peinture mur 1 <sup>er</sup> étage suite dégradation.....	11
1.6.2	- Remplacement des luminaires au 2 <sup>ème</sup> étage .....	11
1.6.3	- Fermeture du trou dans le logement A208 .....	12
2	Suivi des décisions et Actions .....	13
2.1	- Suivi de l'exécution des décisions des dernières AG .....	13
2.2	- Suivi de l'exécution des contrats.....	15
2.2.1	- IZI CONFORT (entretien chaudières).....	15
2.2.2	- OTIS (ascensoriste) .....	16
2.2.3	- SMAC (entretien toiture) .....	16
2.2.4	- OCEA (compteurs eau froide) .....	17
2.2.5	- Autres contrats .....	17
2.3	- Assignation .....	18
3	Finances & Budget .....	19
3.1	- Suivi des dépenses annuelles 01/10/2024 – 30/09/2025 .....	19
3.2	- Budget exercice comptable 2025 – 2026 et 2026 – 2027 .....	20
3.3	- Suivi des débiteurs et des procédures en recouvrement de charges.....	20
4	Gouvernance et Administration .....	21
4.1	- Conseil Syndical .....	21
4.2	- Syndic Citya.....	22
4.3	- Syndic Vacherand.....	23
4.4	- Association Syndicale Libre « Les cottages du Parc » .....	23

5	Assemblée Générale à venir (19/03/2026).....	25
5.1	- Modalités de vote.....	25
5.2	- Résolutions AG.....	25
5.2.1	- Résolutions n°11.3 – Changement d’entreprise d’entretien de la toiture.....	25
5.2.2	- Résolution n°12 – Travaux de plantations (reprise noues).....	26
5.2.3	- Résolution n°13 – Travaux de plantations (hors noues).....	27
5.2.4	- Résolutions n°14 et n°15 – Travaux de fourniture et pose d’un système de vidéosurveillance.....	27
5.2.5	- Récapitulatif.....	28

# 1 Actualités & Vie de la résidence

---

## 1.1 - Une résidence qui change

La résidence ALBA a désormais 3 ans ! 🎂

Il est à noter que seuls 50 % des résidents sont présents depuis l'origine, et l'esprit de voisinage qui caractérisait la résidence tend à s'effriter avec le temps.

Certains petits conflits de voisinage émergent, liés notamment aux bruits occasionnels, aux mégots et cendres jetés depuis les balcons, ou encore à la présence de fumeurs dans les parties communes. Le respect des règles de vie commune se relâche également : sacs poubelles déposés dans les espaces communs, déchets abandonnés dans les escaliers, déchets alimentaires non nettoyés.

De plus, les informations affichées dans le hall d'entrée ou sur le forum sont trop souvent négligées, tout comme les consignes dans le local poubelles. Quelques signes de dégradations mineures apparaissent ici et là.

La collecte d'informations, indispensable pour vérifier le bon déroulement de certaines opérations, devient compliquée : les tableaux d'affichage destinés à cet usage sont rarement remplis et exigent toujours plus de relances afin de recueillir les réponses attendues.

Pour autant, restons optimistes : la résidence conserve globalement son calme et sa propreté ; toutefois, il est indéniable que des changements sont perceptibles.

Le Conseil Syndical et le Syndic accomplissent un travail constant pour préserver ce cadre de vie, mais il est évident qu'ils ne peuvent agir seuls. Le maintien de la qualité et de la convivialité au sein de la résidence ALBA repose sur la vigilance et la participation de tous.

L'ensemble de ces points est développé dans le présent document, et les résolutions soumises à l'assemblée générale cette année ont pour objet d'améliorer la gestion de la résidence ALBA et de préserver durablement la qualité de son cadre de vie.

## 1.2 - Déménagement / emménagement

**N'hésitez pas à communiquer au CS les déménagements / emménagements de vos locataires. D'expérience, l'accueil qui en découle facilite l'intégration des nouveaux venus et évite notamment de nous retrouver avec un local poubelles qui débordent de cartons.**

N'oubliez pas non plus d'indiquer à vos locataires qu'il est obligatoire d'installer une housse de protection dans l'ascenseur aussi bien lors des déménagements que des emménagements. Cette housse est à réclamer en amont au Conseil Syndical et à vocation à protéger la cabine.

Ci-dessous quelques chiffres sur les mouvements depuis la livraison de la résidence :

Année	Nb
2023	3
2024	6
2025	4

## 1.3 - Dommages ouvrages

### 1.3.1 - Rappel du contexte

- Les premiers dossiers ont été ouverts dès 2023
- Au niveau des appartements
  - A302 : fuite au niveau d'une chambre liée à un problème d'étanchéité d'un bâti de fenêtre ; accord de l'assureur pour réparation et reprise des peintures.
  - A207 : fuite au plafond d'une chambre ; l'étanchéité de certains joints au niveau des briques serait insuffisante.
- Sous-sol
  - Plusieurs box (17, 18 et 25) impactés par des infiltrations importantes lors des fortes pluies ; tous sont situés côté façade principale de la résidence.

### 1.3.2 - Où en sommes-nous ?

- La société Sylvagreg a missionné un sous-traitant qui est intervenu 3 jours, du 20 au 22 octobre 2025.
- Pour les 3 box, il a procédé à la mise en place d'un batardeau au fond des garages
- Pour le box 18, il a constaté la présence d'infiltrations d'eau importante au niveau d'un tuyau évacuant l'eau vers l'extérieur : l'étanchéité était manquante. Il a pris l'initiative de reboucher le trou avec un produit spécial.
- Pour le box 17, il a également repris la rigole dirige l'eau vers la grille en sortie du parking.
- Pour le logement 207, il a installé un échafaudage pour accéder aux joints défailants, les a « disqué » puis repris avec un ciment additionné d'un produit étanche. Il a également procédé à la mise en place d'un produit hydrofuge sur les briques. Il a également repeint le mur et le plafond du logement.
- Pour le logement 302, il a repris les joints, procédé à un *flashing* et refait les joints silicones. Il a également repeint le mur intérieur.



Batardeau au fond d'un box



Création de l'évacuation



Création de l'étanchéité

### 1.3.3 - Et donc tout est réglé ?

- Hélas non ! Lors de l'intervention dans le logement 302, l'intervenant a fait remarquer qu'il existait le même problème à gauche de la fenêtre (dans la mission initiale de l'expert, seul le côté droit avait été examiné). En bougeant les meubles, les résidents ont confirmé qu'il y avait un problème : des traces de moisies sont présentes.

- Par ailleurs, certaines traces sont présentes avec le mur mitoyen du logement A301. Après échange avec la résidente, il est confirmé que le problème concerne également ce logement.

#### 1.3.4 - Quelle est la suite ?

- Vacherand a envoyé une demande à l'expert pour que les travaux complémentaires soient pris en charge, une nouvelle visite avec l'expert a eu lieu le 17/11/2025 pour les logements 301 et 302. Les travaux de reprise par l'assurance ont été confirmés mais la date de réalisation n'est pas encore connue.
- Il reste les problèmes de fuite dans le garage
  - Pour les boxs 17, 18 et 25 qui certes, sont en moindre quantité mais restent présentes
  - Pour le box 13, qui était épargné jusqu'à présent
  - Une expertise s'est tenue le 27/01/25.
    - Plusieurs travaux de reprise sont prévus
    - En attente du rapport d'expert et de la date de réalisation

#### 1.4 - Incident technique (fuite d'eau)

Le 20 mai 2025, en fin de journée, le Conseil Syndical a été sollicité en urgence à la suite d'une fuite d'eau signalée dans le logement A003. Les occupants étant absents, une personne venue nourrir leur animal a découvert la présence d'eau dans une partie du logement, apparemment en provenance des toilettes, et a contacté d'elle-même un plombier.

Presque simultanément, de l'eau a également été observée dans le couloir au niveau du logement A002, lui aussi inoccupé. Le CS a immédiatement prévenu la propriétaire, qui a pu constater les mêmes dégâts.

À l'arrivée du plombier, celui-ci a rapidement orienté son diagnostic vers un problème d'évacuation obstruée provoquant des remontées dans les deux logements. Un accès aux garages a été nécessaire pour confirmer cette hypothèse. Après ouverture, un bouchon a effectivement été localisé au niveau d'un coude dans le box n°19, les canalisations étant remplies d'eau et ployant sous le poids.

L'entreprise sur place a proposé une intervention à 1 500€ TTC, payable immédiatement en liquide et sans garantie de résultat. Le CS a jugé cette proposition déraisonnable au regard du coût et des conditions, et a donc refusé. À titre de comparaison, le curage complet de l'installation réalisé en décembre 2022 s'élevait à 1 042,42€ TTC.

Dans ce moment de tension, certaines personnes présentes ont exprimé leur mécontentement de manière vive, reprochant au CS de ne pas apporter de solution immédiate. Il paraît toutefois essentiel de rappeler que si le CS œuvre bénévolement pour le bon fonctionnement de la copropriété et reste mobilisé en cas d'urgence, la gestion opérationnelle des interventions relève du Syndic.

Souhaitant malgré tout avancer rapidement, le CS a contacté deux entreprises (SAPIAN et LECOQ) via leurs numéros d'urgence. Nous ne serons recontactés que le lendemain. Dans l'intervalle, une entreprise tierce, SAHN France, a pu intervenir vers minuit. L'injection d'eau sous pression a permis d'évacuer des lingettes qui obstruaient les canalisations, mettant fin à la fuite dans les deux logements.

Dans la foulée, le CS a transmis un rapport détaillé au Syndic afin qu'il prenne le relais pour le règlement de l'intervention et le suivi avec les propriétaires concernés. L'intervention présente un coût de 979,20€ TTC.

Le 23 mai 2025, le Syndic a diffusé une note rappelant à tous les résidents l'importance de ne pas jeter de lingettes dans les toilettes et indiquant que le coût de l'intervention est réparti dans les charges.

Cet incident est l'occasion de rappeler que chacun garde à l'esprit le rôle et les limites d'intervention de chaque acteur de la copropriété. Et que la courtoisie et la coopération doivent rester la base de nos échanges, en toutes circonstances.

## 1.5 - Le respect de notre cadre de vie, un enjeu collectif

En 2025, les actes d'incivilité répétés ne sont plus seulement une nuisance, ils représentent un coût direct pour la copropriété.

### 1.5.1 - Local poubelles

Le local poubelles est globalement propre. La chasse aux personnes qui déposent leurs déchets hors des containers porte ses fruits : ces cas se raréfient. Le document remis à chaque résident lors de l'emménagement rappelle clairement les consignes et aide à garder un local propre.

Le mystère du (de la) résident(e) qui déposait régulièrement ses sacs devant le local sans les mettre dans les conteneurs a enfin été élucidé, après plusieurs mois d'enquête. Le rappel à l'ordre par le propriétaire (merci !) a porté ses fruits : plus aucun sac abandonné depuis. Dommage toutefois que la personne concernée n'ait pas jugé utile de présenter ses excuses, alors que d'autres ont dû, pendant plus de 6 mois, faire le travail à sa place.

Un autre problème persiste : les odeurs. Beaucoup de sacs ne sont pas fermés avant d'être jetés. On trouve aussi des sacs en papier de livraison (type *Uber Eats*) directement dans les poubelles jaunes, souvent avec des restes de nourriture. Il arrive même que des bouteilles non vidées au préalable se renversent dans les containers.

Il est facile de se plaindre des odeurs au rez-de-chaussée, mais chacun peut agir en respectant les consignes affichées dans le local.

La société de nettoyage, quant à elle, lave régulièrement les containers : le problème ne vient donc pas d'un manque d'entretien.

### 1.5.2 - Cage d'escaliers

Durant l'été, **par 2 fois**, la cage d'escaliers, entre le 1<sup>er</sup> étage et le rez-de-chaussée, s'est retrouvée souillée de déchets alimentaires. Probablement un sac poubelle percé qui a perdu une partie de son contenu. Les traces montraient que la personne concernée venait du 1<sup>er</sup> étage.

Rapidement signalé, le CS a contacté l'ensemble des résidents concernés par SMS pour demander à la personne responsable de nettoyer au plus vite.

Sur les 8 personnes concernées, seules 3 ont pris la peine de répondre en indiquant ne pouvoir être responsable de la situation (pour différentes raisons). Silence total de la part des autres et la situation est restée ainsi pendant près d'une semaine : bonjour les odeurs !

Quelques semaines plus tard, la situation s'est reproduite, toujours au 1<sup>er</sup> étage.

Merci à la société de nettoyage qui a fait le nécessaire, sans facturation complémentaire alors que ce genre d'intervention dépasse le nettoyage courant. Et bravo aux résidents de l'appartement A003 qui ont pris l'initiative, sans attendre, de nettoyer le couloir devant le local poubelles, il existe encore des gens qui font preuve de civisme !



A noter que le nettoyage a été effectué à titre gracieux par la société SL NET mais que désormais le CS demande une facturation systématique : cette prestation n'entre clairement pas dans le cadre d'un nettoyage « normal ».

### 1.5.3 - Paillassons

L'entretien des paillassons est sous la responsabilité de chaque résident, car cette tâche n'est pas incluse dans le contrat actuel avec la société SL Net, chargée du nettoyage de la résidence. Afin d'améliorer la situation, le CS a demandé à SL Net de prendre en charge cette prestation : celle-ci a accepté de l'ajouter au contrat sans surcoût.

La société passe donc l'aspirateur sur les paillassons une fois par semaine depuis début mai 2025. Cependant, certains tapis sont très sales, bien au-delà d'un usage normal. Plusieurs résidents ont déjà été rappelés à l'ordre à ce sujet.

Désormais, SL Net signalera ces cas au Conseil Syndical. Après un rappel, si le problème persiste, le nettoyage supplémentaire sera facturé au résident concerné.



### 1.5.4 - Sous-sol

Dans la nuit du 12 au 13 décembre 2025, un résident du sous-sol a renversé un récipient de nourriture dans les parties communes. L'incident, aussitôt signalé sur le forum de la résidence, n'a pourtant suscité aucun sens des

responsabilités de la part de la personne concernée, qui n'a même pas pris la peine de nettoyer son propre désordre.

Résultat : il a fallu attendre le lundi pour que l'agente d'entretien intervienne - près de 45 minutes passées à frotter ce que d'autres auraient simplement dû ramasser sur le moment ! Et malgré ses efforts, le sol en garde toujours les traces. Forcément, après près de 48 heures de négligence, les restes de nourriture avaient eu le temps de sécher !

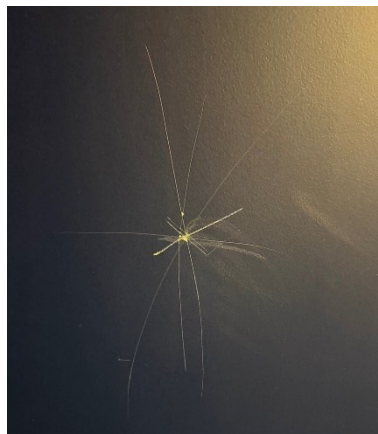
Un tel comportement est inacceptable. Non seulement il démontre un manque total de respect envers les autres résidents, mais aussi envers le personnel d'entretien, contraint d'assumer une tâche qui ne fait absolument pas partie de ses missions. Le Conseil Syndical a donc demandé qu'une facturation spécifique soit appliquée (54€ TTC).

C'est tout simplement honteux de devoir faire supporter à l'ensemble des résidents des frais évitables, uniquement parce qu'un seul individu a choisi de faire preuve d'un incivisme flagrant.



#### 1.5.5 - Dégradations diverses

Au premier étage, un minuscule éclat sur le mur a manifestement éveillé l'âme d'artiste d'un résident. Une première croix est apparue, suivie d'une seconde ; sans doute l'œuvre d'un admirateur ou d'un disciple né sur le tard.



À noter que d'autres croix font leur apparition dans la résidence : sans doute une nouvelle tendance décorative, ou un code secret que seuls les initiés comprendront.



Boîte aux lettres



Boîte aux lettres



Porte ascenseur au sous-sol



Porte accès local poubelles

## 1.6 - Principaux travaux

### 1.6.1 - Peinture mur 1<sup>er</sup> étage suite dégradation

Pour éviter que le mur ne soit encore davantage dégradé (cf. §1.5.5), et parce que les murs bleus en sortie d'ascenseur présentaient d'autres éclats, des travaux de peinture ont eu lieu le 16/09/2025. L'entreprise Technic Peinture a repris l'ensemble des murs bleus en sortie d'ascenseur pour un montant de 423,50€ TTC. Une dépense qui aurait pu être évitée !

### 1.6.2 - Remplacement des luminaires au 2<sup>ème</sup> étage

Les luminaires leds installés dans les parties communes sont de piètre qualité. Comme évoqué dans les précédents comptes-rendus, de nombreux luminaires sont tombés en panne et ont été remplacés les 2 premières années dans le cadre de la garantie biennale.

Or il y a eu de nouveaux problèmes au 2<sup>ème</sup> étage (2 luminaires HS) et ces luminaires ne sont désormais plus disponibles.

Il a été décidé de tous les remplacer par un modèle comprenant la cellule de détection de mouvement (il fallait ajouter ce module dans le modèle précédent) et dont le fournisseur garantit la fourniture de pièces détachés

pendant 5 ans (le précédent modèle n'était pas réparable). Le coût des 9 luminaires est de 567€ HT (Sécurlite Voila Blanc 4000K).

Les luminaires encore fonctionnels ont été récupérés et pourront servir pour les autres étages. Le jour où il n'y en aura plus, s'il est confirmé que le modèle installé au 2<sup>ème</sup> étage est plus fiable, alors nous procéderons à l'installation aux autres étages.

### 1.6.3 - Fermeture du trou dans le logement A208

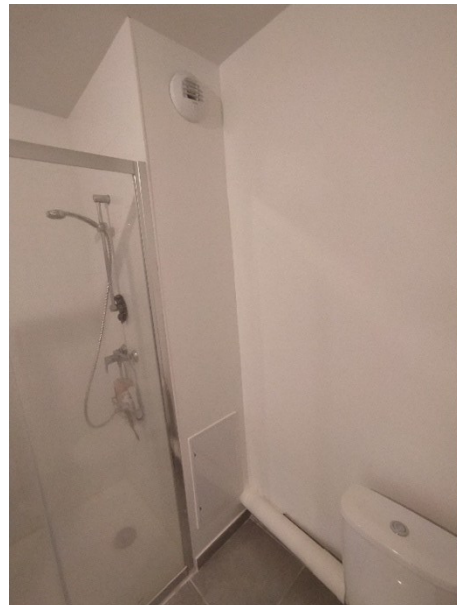
Quelques semaines après la livraison de la résidence, la locataire de l'appartement A208 signale à son agence des problèmes de fuites importantes dans la salle de bain. Une entreprise sera missionnée par LH pour tenter de localiser l'origine du problème.

Lors de ces recherches, l'entreprise perce une trappe dans la colonne technique présente dans la pièce. À l'issue de ses travaux, elle indique à la résidente qu'une personne tierce se présentera pour refermer proprement la trappe.

Malgré les très nombreuses relances de la résidente auprès de son agence et du CS auprès de Citya, le sujet n'avancait pas. Le CS a remis le sujet sur la table auprès de Vacherand et Mme Laurent, de LH, a rapidement fait le nécessaire.



Avant (resté en l'état pendant 15 mois !)



Après

## 2 Suivi des décisions et Actions

---

### 2.1 - Suivi de l'exécution des décisions des dernières AG

Lors de l'AG du 26/03/2025, plusieurs résolutions ont été votées. Toutes ont été mises en œuvre.

- **Résolution n°12 : Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire.**

*Le compte spécifique, permettant d'isoler les fonds réservés aux travaux, a été créé par le Syndic. Il s'agit d'un livret A, sur lequel le montant des fonds travaux Alur, mais également les provisions pour l'eau et l'assignation. Il présente un solde créditeur de 21 004,99€ TTC.*

- **Résolution n°15 : Souscription du contrat d'entretien VMC (devis joints à la convocation).**

*Pour rappel, il convenait de compléter le contrat en cours, initialement limité à l'entretien des trois blocs moteurs, en y incluant celui des conduits verticaux et horizontaux. Cette prestation d'entretien a été réalisée le 16/05/2025.*

- **Résolution n°16 : Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose d'une bande stérile.**

*Lors de l'AG cette résolution a été votée mais les copropriétaires présents ont évoqué un coût élevé (le devis était à 929,66€ TTC).*

*Le CS a demandé un effort supplémentaire à l'entreprise qui a baissé son tarif de 160,92€ HT. Par ailleurs, nous avons demandé l'application de la TVA à 10% puisqu'il s'agissait de travaux et que la résidence a plus de 2 ans. La facture finale est donc de 675,18€ TTC.*

*Les travaux ont été réalisés le 04/07/2025.*



Avant



Après

- **Résolution n°17 : Souscription à l'avenant au contrat d'entretien des espaces verts avec PAYSAGES DES FLANDRES (devis joint).**

*Le devis (558,75€ TTC) a été validé le 06/05/2025. Les travaux de taille ont eu lieu courant novembre 2025. Comme les travaux étaient peu importants, après échange avec le chef d'équipe, la somme a été également consacrée à la mise en place d'une couche épaisse de copeaux de bois, ce qui permettra de faciliter les travaux de désherbage et permettra d'enrichir la terre. C'est quasiment 15m3 de copeaux qui ont été épandus.*



- **Résolution n°18 : Souscription à l'avenant au contrat d'entretien des parties communes avec SL NET (devis joint).**

*Le devis a été signé (558€ TTC) et le nettoyage a été effectué le 12/09/2025.*

- **Résolution n°19 : Souscription du contrat d'entretien de garantie totale pour la porte automatique.**

*Nous avons un contrat qui ne comprenait pas les pièces puisque la porte était sous garantie les 2 premières années. Le nouveau contrat a été souscrit le 06/05/2025.*

- **Résolution 21 : Autorisation donnée au Syndic de conclure un contrat de location des places communes de stationnement adaptées.**

*La communication a été faite auprès des résidents fin juillet 2025. Il fallait en effet respecter le délai de 4 mois à l'issue de l'AG, prévu dans le règlement de copropriété, pour que les personnes concernées puissent se manifester (article 3 du §3.2.a.8).*

*À l'époque, trois résidents étaient intéressés. Deux ont déménagé et le troisième est un entrepreneur qui roule désormais en fourgonnette, la place n'est pas adaptée à son véhicule.*

*Donc pas de location à ce stade.*

- **Résolution 28 : Décision d'acquérir une housse de protection pour la cabine de l'ascenseur (fiche technique jointe à la convocation).**

*La housse a été livrée le 17/11/2025. Un affichage spécifique va être mis en place dans la cabine de l'ascenseur pour informer/rappeler aux résidents que pour tout emménagement / déménagement, l'installation de la housse est obligatoire.*

*Le coût annoncé lors de l'AG (894€ TTC) a été revu à la baisse (660€ TTC).*



- **Résolution 29 : Décision du Syndicat des copropriétaires de mettre en concurrence le contrat d'entretien de l'ascenseur (devis joint).**  
*Cette résolution fait suite à la piètre qualité de l'entretien assuré par la société OTIS. Pour de plus amples informations, vous pouvez vous référer au §2.2.2.*
- **Résolution 30 : Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose d'un compteur/décompteur électrique pour l'ascenseur.**  
*Le module a été installé le 09/07/2025. Le coût du module est de 598€ HT (Compteur d'énergie iME3110 triphasé 63A ref:A9MEM3110).*



- **Résolution 32 : Souscription du contrat d'entretien collectif des chaudières.**  
*C'est la société MonChauffagiste qui a été retenue. Le contrat devait initialement s'appliquer à la fin du contrat avec le prestataire en place depuis 2022 (Izi Confort) mais face aux difficultés récurrentes, le contrat a été résilié par anticipation. MonChauffagiste est donc le prestataire en place depuis le 01/01/2026. La première campagne d'entretien se tiendra en mars (2 ou 19 mars selon les disponibilités des résidents).*

## 2.2 - Suivi de l'exécution des contrats

**Il est important de préciser que de nombreux contrats ont été résiliés depuis 2022 afin de se tourner vers des entreprises plus petites et plus locales. Ce choix vise notamment à s'éloigner des grands groupes, souvent difficiles à joindre et à faire réagir lorsque des problèmes d'exécution des contrats surviennent.**

### 2.2.1 - IZI CONFORT (entretien chaudières)

Toujours de très grosses difficultés avec **IZI CONFORT** quant à l'organisation de la campagne annuelle d'entretien des chaudières et des conduits 3CEP

- Une première vague d'entretien s'est tenue du 24 au 26 mars 2025, seules 15 chaudières sur 26 ont été entretenues.
- Les très nombreuses relances pour obtenir la seconde vague sur le reliquat de 11 chaudières, prévue au contrat, sont restées sans réponses, y compris après une mise en demeure envoyée par le Syndic le 27/05/2025.
- Conduits 3CEP
  - Ces conduits servent à l'évacuation des gaz brûlés, l'entretien annuel est obligatoire
  - 8 logements sont concernés : A001 à A006, A101 et A108
  - Pour le logement A001
    - LH a « oublié » d'installer la trappe permettant à l'entreprise d'accéder au conduit pour procéder à l'entretien
    - La trappe a finalement été installée (aux frais de LH) en décembre 2024

- Pour le logement A006, IZI CONFORT prétend ne pas pouvoir procéder au contrôle faute de trappe alors que l'entreprise qui a installé la trappe dans le logement A001 a constaté la présence de cette trappe.
- Conséquence : pour 2 conduits sur 8, alors qu'il s'agit d'un élément essentiel de sécurité, l'entretien n'a jamais eu lieu depuis la livraison de la résidence !
- Finalement, faute de réponses, le Syndic envoie le 30 juillet 2025 un courrier de résiliation du contrat en date du 31/12/2025.
- Les copropriétaires ont voté lors de la précédente AG (résolution n°32c de l'AG du 26/03/2025) le choix d'un nouveau prestataire, Mon Chauffagiste, qui aura en charge la résidence à compter du 01/01/2026.
- Rebondissement le 18/11/2025 :
  - Une énième relance du Syndic, qui indique que si l'entreprise ne veut ou ne peut honorer son contrat, un remboursement sera demandé.
  - En réponse, le même jour, IZI CONFORT demande le RIB de la résidence et procédera au remboursement de 3 637,47 € correspondant à la période du 01/04/2025 au 30/03/26.
- Le Syndic a également demandé un remboursement pour la période précédent puisque l'entretien n'a été effectué que partiellement. À suivre !
- Courant février, les résidents et copropriétaires reçoivent des convocations pour l'organisation de la campagne 2026. S'il fallait une nouvelle preuve du manque de sérieux de cette entreprise...

### 2.2.2 - OTIS (ascensoriste)

La situation compliquée décrite l'année dernière s'est un peu améliorée en cours d'année : c'est désormais le responsable de l'équipe d'entretien qui gère notre résidence.

Hélas, courant septembre, il annonce une réorganisation chez OTIS, décidée au niveau national, où des équipes distinctes d'entretien et d'intervention d'urgence vont être mise en place. C'est un nouveau technicien qui intervient, à voir dans le temps ce qu'il vaut.

Par ailleurs, le CS, relevant les dates d'intervention, constate qu'OTIS ne respecte pas ses obligations **réglementaires** de passer toutes les 6 semaines :

Intervention	Intervention suivante	Délai
24/02/2024	18/04/2024	7,7 semaines
22/04/2025	05/06/2025	6,29 semaines
06/10/2025	11/12/2025	9,43 semaines
24/01/2026	18/02/2026	9,86 semaines

Le Syndic va donc envoyer une mise en demeure à OTIS pour qu'ils respectent leurs engagements. Si la situation perdure, nous demanderons la résiliation du contrat pour basculer chez Alix Ascenseurs (résolution n°29 de l'AG du 26/03/2025). Si cette démarche n'aboutit pas, la résolution interviendra au plus tard le 6 décembre 2027 (date d'échéance du contrat).

### 2.2.3 - SMAC (entretien toiture)

L'an dernier, l'intervention de cette entreprise avait déjà généré de fortes tensions. Les deux techniciens s'étaient présentés sans prévenir, puis avaient affirmé avoir terminé leur travail à peine vingt minutes après leur arrivée. Un véritable exploit quand on sait qu'il s'agit d'entretenir plus de 400 m<sup>2</sup> de toiture !

Face à cette situation inacceptable, le Conseil Syndical a exigé que l'intervention soit reprise correctement. Résultat : plus de 2h30 de travail ont été nécessaires pour faire ce qui aurait dû être fait dès le départ.

Et pour couronner le tout, le compte rendu transmis s'est révélé incomplet : il ne mentionnait même pas le problème d'une gouttière bouchée - un point pourtant essentiel dans le cadre de la procédure en cours contre le promoteur et pouvant être à l'origine des odeurs subies par plusieurs résidents. Malgré plusieurs relances, jamais nous n'obtiendrons de rapport corrigé.

Cette année encore, les choses ne s'améliorent pas. L'entreprise a bien pris rendez-vous... mais a choisi comme date d'intervention le seul jour de neige de novembre (le 21/11/2025) ! L'entretien était évidemment impossible et a été annulé. Quelques jours plus tard (le 26/11/2025), l'entreprise revient à l'improviste. Absent ce jour-là, j'ai refusé qu'ils interviennent. Depuis, plus aucune nouvelle date n'a été proposée.

Pour ne rien arranger, lors de la visite d'une autre société pour établir un devis, le technicien concurrent a relevé plusieurs défauts dans la pose du revêtement bitumeux - des anomalies que les intervenants de SMAC n'ont jamais signalées.

#### 2.2.4 - OCEA (compteurs eau froide)

La société OCEA assure l'installation, l'entretien et la télérelève des compteurs d'eau froide. Le coût total de ces trois prestations s'élève à 21,47 € TTC par compteur/an, dont 38% correspondent à la location. Le contrat a été conclu pour une durée de 10 ans.

Selon la notice descriptive remise lors de la signature chez le notaire, le paragraphe « 5.5 – Alimentation en eau » précise que l'installation de l'équipement « Robinet d'arrêt avec compteur par logement » est à la charge du promoteur. En conséquence, aucun frais de location ne devrait être facturé aux copropriétaires.

Le Conseil Syndical (CS) dispose de photographies prouvant que les compteurs étaient en place le 1er octobre 2022, soit avant la livraison de la résidence (le 21 novembre 2022) et avant le choix d'OCEA comme prestataire, décidé en Assemblée Générale le 6 décembre 2022. Le contrat n'a d'ailleurs commencé que le lendemain de cette décision. OCEA affirme pourtant avoir réalisé l'installation des compteurs.

Le CS a sollicité à plusieurs reprises Citya pour obtenir des explications, sans réponse satisfaisante. De son côté, Vacherand a contacté directement OCEA, qui a apporté une réponse pour le moins étonnante : si un autre prestataire avait été choisi, les compteurs auraient été démontés.

Cette approche, pour le moins singulière, interroge : quel prestataire prendrait le risque d'engager des frais sans garantie de contrat ? Des échanges avec le promoteur sont toujours en cours afin de clarifier cette situation.

Par ailleurs, grâce à l'accès à l'extranet OCEA obtenu par l'intermédiaire de Vacherand – alors que Citya affirmait que cet accès était impossible – le CS a constaté que des frais de télérelève avaient été facturés plusieurs mois durant, alors que les modules de transmission n'étaient pas encore activés. OCEA a depuis procédé au remboursement des montants indûment facturés.

#### 2.2.5 - Autres contrats

<b>LST BOULANGER</b> <i>Entretien matériel incendie</i>	<i>RAS – Rapport d'intervention très complet.</i>
<b>PAYSAGES DES FLANDRES</b> <i>Espaces verts</i>	<i>Dans l'ensemble prestation correcte, qui s'est améliorée suite au changement d'équipe mais le suivi administratif est chronophage.</i>
<b>SEMNORD</b> <i>Entretien VMC</i>	<i>RAS – Rapport d'intervention très complet.</i>
<b>SEMNORD</b> <i>Entretien pompes relevage</i>	<i>RAS – Rapport d'intervention très complet.</i>

<b>SL NET</b> Entretien parties communes	<i>Entretien de qualité, assez grande réactivité pour la prise en charge des problèmes, y compris sur des sollicitations hors contrats.</i>
<b>SMF</b> Entretien porte basculante	<i>Des soucis récurrents avec le bras gauche de la porte basculante et ceci malgré le changement des pièces sous garantie. Malgré tout l'entreprise intervient rapidement lorsque les problèmes lui sont signalés.</i>

## 2.3 - Assignation

Le dernier évènement significatif remonte à la visite de l'expert judiciaire le 16 septembre 2024. Depuis, aucune avancée concrète n'a été constatée. Le Syndic, Citya, n'a entrepris aucune action jusqu'à la fin de son mandat.

Rappelons que si la majorité des anomalies mentionnées dans l'assignation initiale ont été corrigées, un problème majeur subsiste : la présence récurrente d'odeurs dans plusieurs logements.

Après la nomination de Vacherand, le Conseil Syndical a relancé le dossier. Le Syndic a pris contact avec notre avocate le 16 mai 2025. Malheureusement, l'entretien n'a débouché sur aucune avancée : la procédure est dans une impasse.

La partie adverse exige une visite en présence de plusieurs résidents, de l'expert et des deux avocates ; cette condition est quasi impossible à réunir, les odeurs n'étant pas permanentes.

Le CS et le Syndic ont proposé l'intervention préalable d'une société spécialisée dans la recherche d'odeurs pour objectiver la situation. Cette option a été écartée par notre avocate, qui estime que les résultats pourraient être contestés. Aucune alternative concrète ne nous a été soumise depuis.

À ce jour, aucune action nouvelle n'a été engagée. Lors de la réunion de préparation de l'Assemblée Générale, le CS a une nouvelle fois attiré l'attention sur ce dossier :

- Un sondage réalisé en octobre (voir résultats en annexe 1) a confirmé la persistance du problème : plus d'un résident sur deux déclare subir des odeurs, de manière ponctuelle ou régulière.
- Le Syndic envisage de consulter un autre avocat pour débloquer la situation.

Ce sujet fera l'objet d'un point spécifique lors de l'AG, animé par le Syndic qui doit nous informer sur l'avancement du dossier.

Nous tenons à insister sur ce point crucial : si nous laissons ce dossier s'enliser, la justice pourrait considérer le dossier comme inactif et le classer pour carence.

**Il est donc essentiel que chacun reste mobilisé afin de faire avancer le traitement de ce problème qui impacte directement notre confort et la valeur de nos biens.**

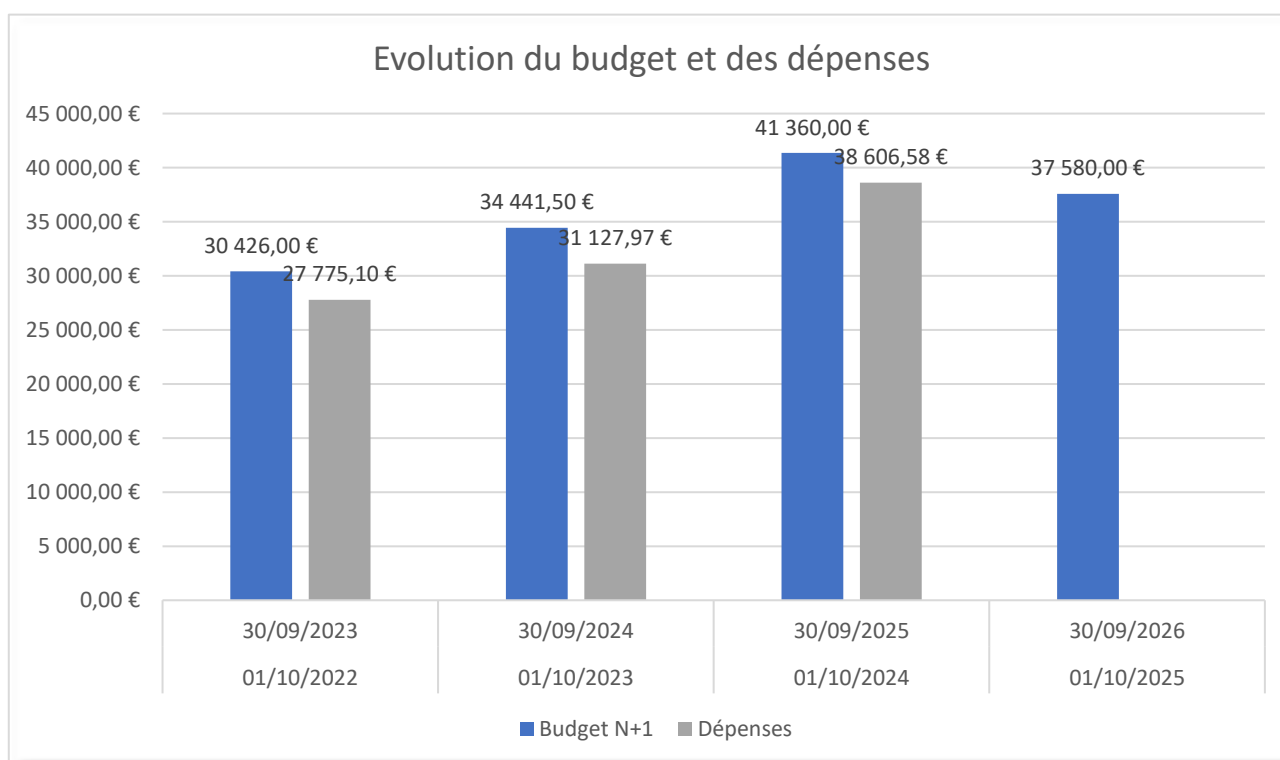
## 3 Finances & Budget

### 3.1 - Suivi des dépenses annuelles 01/10/2024 – 30/09/2025

Pour rappel, le budget pour l'exercice comptable du 01/10/2023 au 30/09/2024, voté lors de l'AG du 26/03/2025, s'élevait à 41 360€ TTC (hors assignation)

Finalement, les dépenses s'élèvent à 38 606,58€ TTC (-6,7%).

Rubrique	Budget	Dépenses
Charges générales	19 780,00 €	13 045,94 €
Charges bâtiment	13 780,00 €	14 345,71 €
Garages - parkings	1 100,00 €	1 170,27 €
Consommations électricité box	0,00 €	186,20 €
Charges ascenseur	2 500,00 €	2 371,84 €
Eau froide	0,00 €	5 405,00 €
A la part	4 200,00 €	2 336,12 €
Travaux	0,00 €	-254,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>41 360,00 €</b>	<b>38 606,58 €</b> -6,7%



Les charges réelles 2024-2025 restent globalement dans le budget voté

- **Postes les plus lourds** : nettoyage des parties communes, contrats techniques (ascenseur, VMC, porte du garage, espaces verts), honoraires de Syndic et assurance de l'immeuble concentrent l'essentiel des dépenses.
- **Gros travaux imprévus** : des travaux et réparations ont dépassé les montants budgétés, mais ont été en partie compensés par des économies sur d'autres postes.

### Écarts budget / dépenses

- Certains postes sont inférieurs au budget (électricité des communs, nettoyage, contrats unitaires après résiliation d'IZI Confort), ce qui crée des économies.
- D'autres sont au-dessus du budget (travaux et réparations, honoraires légèrement supérieurs), mais sans faire déraiser l'ensemble de l'exercice.

### 3.2 - Budget exercice comptable 2025 – 2026 et 2026 – 2027

- **Budget global** : 41 360 € en 2024-2025, baisse prévue à 37 580 € en 2025-2026, puis retour à 41 180 € en 2026-2027.
- Les budgets futurs restent **stables par poste**, avec deux mouvements importants
  - une hausse durable du nettoyage des communs (intégration de l'entretien des moquettes, résolution n°18 de l'AG du 26/03/2025)
  - une forte baisse temporaire du poste « contrats unitaires » en 2025-2026 liée à la modification des contrats techniques : en l'occurrence, le prestataire retenu pour l'entretien des chaudières (résolution 32c de l'AG du 26/03/2025) propose, en contrepartie d'un engagement de 6 ans, une première année gratuite.

### 3.3 - Suivi des débiteurs et des procédures en recouvrement de charges

Quelques copropriétaires débiteurs (souvent les mêmes) régularisent heureusement leur situation assez rapidement.

Il est à noter que certains propriétaires ayant confié la gestion de leur bien à des agences rencontrent également des retards de paiement : ces agences tardent à verser les charges de copropriété et, lors de la régularisation, « omettent » de régler les frais de relance.

Un copropriétaire en particulier fait preuve d'une grande négligence, ne procédant au paiement de ses charges qu'après l'engagement d'une procédure contentieuse.

Pour information, le Syndic applique actuellement une procédure en deux étapes :

- d'abord, l'envoi d'une relance simple, dont les frais de timbre sont supportés par l'ensemble des copropriétaires ;
- puis, en cas d'absence de réponse, une relance avec mise en demeure. Dans cette seconde phase, les frais de timbre restent collectifs, tandis que seuls les frais de relance sont imputés au copropriétaire concerné.

**Ainsi, la négligence de quelques-uns entraîne un coût pour tous.** Une solution efficace et simple : opter pour le prélèvement automatique.

## 4 Gouvernance et Administration

### 4.1 - Conseil Syndical

Si vous avez des questions sur la résidence ou sur l'AG, le Cs est à votre disposition.

Nom	Type (*)	Logement	Courriel	Téléphone
Geneviève GRATTEPANCHE	PNO	A108	ggrattepanche@orange.fr	06 22 61 84 53
Fanny NOUARAULT	PNO	A003	philippe.nouarault@orange.fr	-
Louise OLIVIER	PO	A001	louise.olivier@live.fr	06 34 26 95 45
Emmanuel T'JAMPENS	PO	A304	emmanuel@residence-alba.fr	06 45 58 37 58

(\*) PO : Propriétaire Occupant – PNO : Propriétaire Non Occupant

En utilisant l'adresse électronique [cs@residence-alba.fr](mailto:cs@residence-alba.fr), vous contactez tous les membres du CS en une seule fois.

Ci-dessous la liste des principales actions réalisées cette année :

- [Actions de communication]
  - Réponses aux questions des propriétaires/locataires.
- [Actions de suivi]
  - Accueil des entreprises pour l'entretien de la résidence (menus travaux, contrôle matériel incendie, etc.)
  - Suivi rapproché de la comptabilité<sup>1</sup>.
  - Ci-dessous les montants qui auraient été facturés à tort en l'absence de vigilance du CS
    - En attente : les erreurs ne sont toujours pas régularisées (en attente de récupération des fonds)
    - OK : les erreurs ont été régularisées

Exercices		En attente	OK	Total
01/10/2022	30/09/2023	0,00 €	2 084,99 €	2 084,99 €
01/10/2023	30/09/2024	0,00 €	1 557,43 €	1 557,43 €
01/10/2024	30/09/2025	0,00 €	1 281,10 €	1 281,10 €
01/10/2025	30/09/2026	0,00 €	25,65 €	25,65 €
		<b>0,00 €</b>	<b>4 923,52 €</b>	<b>4 923,52 €</b>

- Pour la première fois depuis la livraison de la résidence, il n'y a plus de factures indûment imputées à la résidence ! 🍷
  - À noter que le record pour récupérer les fonds revient à la société BATISANTE, avec qui nous ne sommes plus en contrat : 2 ans et 5 mois !
  - Cette situation résulte du manque de rigueur de Citya, qui a procédé aux règlements de factures sans contrôles préalables.
  - Je remercie Vacherand pour son accompagnement ces dernières semaines, qui a permis d'atteindre ce résultat satisfaisant.

<sup>1</sup> Merci à AM pour sa contribution essentielle, elle se reconnaîtra 😊

- [Assistance au Syndic]
  - Éditions & affichages pour le compte du Syndic.
  - Transmission des consommations des relevés des compteurs des box.
  
- [Missions diverses]
  - Emménagement : accueil des nouveaux arrivants (fonctionnement de la résidence, principales règles, etc.) + remise systématique d'une notice, reprenant les principales informations sur le fonctionnement de la résidence.
  - Contact avec l'entreprise SULO pour procéder au changement des containers : ceux de la résidence n'étaient plus conformes.
  - Pilotage de la campagne du réglage des chaudières individuelles en prévision du changement de gaz.
  
- [Sécurité]
  - Dorénavant toutes les entreprises qui interviennent dans la résidence prennent rendez-vous ou alors disposent d'un badge quand les visites sont régulières (espaces verts, entretien espaces communs et ascensoriste)
  - Maintien à jour du recensement des moyens d'accès à la résidence (badges Vigik, télécommandes, clés de la résidence).
  - Mise à jour du référentiel des télécommandes : 13 télécommandes inconnues ont été désactivées le 13/08/2025
  - Activation module anti-copie (le 09/07/2025)
  
- [Petits travaux]
  - Remplacements d'ampoules
  - Refixation du luminaire du 2<sup>ème</sup> étage dans la cage d'escaliers

## 4.2 - Syndic Citya

Citya a assuré la fonction de Syndic de la copropriété du 1er octobre 2024 au 26 avril 2025, date à laquelle l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de ne pas renouveler son mandat.

Le Conseil Syndical souhaite attirer l'attention sur plusieurs dysfonctionnements constatés après cette assemblée :

- Concernant l'entretien des paillasons : lors de la précédente AG, Mme BURNEL avait affirmé devant tous les copropriétaires avoir pris contact avec SL Net pour intégrer le nettoyage gratuit dans le contrat. Surpris par l'absence de prestation, le CS a vérifié auprès de l'entreprise, qui n'avait jamais été sollicitée. Lors de l'échange, l'entreprise a donné son accord et le nettoyage est effectif depuis le 5 mai.
- Lors de ce même échange, la gérante a souligné que les factures n'étaient plus réglées depuis octobre 2024, et a demandé que le nouveau Syndic intervienne rapidement.
- Il a ensuite été constaté que les factures de l'ascensoriste n'avaient pas été payées depuis janvier 2025, tout comme celles de l'entreprise chargée des espaces verts, impayées depuis octobre 2024.
- Des frais bancaires sont apparus, que Citya s'était engagée à rétrocéder suite à l'intervention du CS. Ces frais ont pourtant été débités juste avant le transfert des comptes à Vacherand, mais ont été récupérés depuis.
- Il est étonnant que Citya ait affirmé pendant deux ans que le CS ne pouvait pas accéder au portail de suivi des consommations d'eau, alors que Vacherand a permis l'accès en moins de 48 heures.
- Les dossiers relatifs aux dommages ouvrage ont été traités en l'absence du Conseil Syndical. Bien qu'il n'y ait pas d'obligation formelle d'invitation, il est d'usage de maintenir une relation de transparence. Résultat : des fonds ont été versés dès février 25 pour initier les travaux, mais aucune action n'a été

entreprise auprès de la société concernée. Finalement c'est seulement en octobre que les travaux ont pu se faire.

- Enfin, lors d'une opération de remplacement des containers dans la rue, notre copropriété n'a pas bénéficié du changement. Interrogée, l'entreprise a confirmé ne pas avoir reçu de réponse à ses courriers. C'est finalement le CS qui a dû prendre en main la gestion du dossier.

Cette liste n'est pas exhaustive, mais elle illustre clairement le désengagement du Syndic, qui n'a pas rempli les missions qui lui incombent. En définitive, au cours des derniers mois de son mandat, Citya ne s'est montrée efficace que sur un seul point : le règlement de ses propres honoraires.

#### 4.3 - Syndic Vacherand

Vacherand organise ses équipes en trinôme : un gestionnaire (M SIKORA), une assistante (Mme MORDACQ) et une comptable (Mme MACQ). Le portefeuille de copropriétés qui leur est confié est jugé « sain, stable et de taille adaptée ; il comprend 31 immeubles totalisant 1 250 lots ».

La reprise des comptes et des contrats auprès de l'ancien Syndic a été effectuée dans de bonnes conditions. Plusieurs sujets ont été traités avec efficacité, notamment la mise à jour de la fiche copropriété, l'obtention de l'accès à la base OCEA ainsi qu'à la base Intratone pour la porte du garage. Certains prestataires ont été remplacés afin de bénéficier de partenaires plus réactifs et compétents, notamment en ce qui concerne l'assurance MRI et l'électricité.

La gestion administrative, assurée par Mme MORDACQ, est efficace. Les sujets sont pris en charge avec efficacité. La comptable, Mme MACQ, en charge du suivi démontre une bonne maîtrise de ses missions et apporte des réponses précises et pertinentes.

Des visites régulières de la résidence ont été réalisées (trois depuis la fin du mois de mars), et le Syndic n'hésite pas à solliciter les entreprises pour des rendez-vous sur place lorsque cela est nécessaire.

**Néanmoins, Le Conseil Syndical regrette l'absence de communications régulières, pouvant laisser penser que certains sujets sont temporairement mis de côté. Ce point est également signalé par des copropriétaires et des résidents qui se sont étonnés des délais de réponses à leurs demandes.**

Des inquiétudes persistent concernant le suivi de l'assignation : aucune avancée significative n'a été constatée depuis la visite de l'expert en septembre 2024.

Le Conseil Syndical renouvelle sa confiance envers le Syndic. Les bases d'une gestion saine et structurée sont bien établies **mais des progrès en matière de communication sont attendus et devront se concrétiser au cours de l'année à venir.**

#### 4.4 - Association Syndicale Libre « Les cottages du Parc »

Pour rappel, il existe un litige entre Iléo, fournisseur d'eau de la MEL et LH : Iléo ne veut plus prendre en charge la facturation individuelle des compteurs tant que la rétrocession de la voirie auprès de la MEL n'a pas eu lieu. Iléo demande à LH de prendre en charge la facturation individuelle qui refuse d'assurer cette mission.

Après des mois de négociations, Iléo a accepté de revoir sa position seulement si les quatre conditions suivantes sont respectées :

1. un compteur général pour l'ASL
2. un répondant légal (ASL représentée par un gestionnaire)

3. des compteurs individuels référencés ILEO
4. Demandes d'abonnement signées par tous les propriétaires de l'ASL avec un relevé des compteurs individuels au jour de la signature de la demande

Il est précisé qu'ILEO ne procédera à une régularisation de consommation que sur une période maximale de deux ans en arrière. Concernant les consommations antérieures à l'entrée dans les lieux, leur prise en charge relèvera de la responsabilité du promoteur en lien direct avec ILEO.

C'est Vacherand qui a été missionné sur ces sujets. Une AG s'est tenue le 30/06/2025. Finalement Vacherand ne sera pas retenu et c'est le Syndic Immo HDF qui assurera ces missions.

Pour notre résidence, cela signifie :

- L'envoi début novembre 2025
  - des index de la consommation d'eau
  - du contrat d'abonnement individuel de fourniture d'eau
- L'ajout d'un budget pour payer les charges de l'ASL
  - Pour 2025, le budget de fonctionnement de l'ASL s'élève à 7 150€. Pour ALBA, la contribution est de 524,10€ (733 tantièmes sur 10000).
  - Pour 2026, le budget de fonctionnement de l'ASL s'élève à 10 300€. Pour ALBA, la contribution est de 754,99€.
- Une fois le calcul des montants dus à ILEO validé, il conviendra de procéder au reversement aux copropriétaires des sommes indûment perçues (puisque ILEO ne remontera que 2 ans en arrière alors que la résidence a 3 ans).

Informations complémentaires :

- Mi-juin 2024, la municipalité a repris à sa charge l'entretien des espaces verts ainsi que celui des luminaires.
- LH a initié officiellement le 04/09/2025 la demande de rétrocession de la voirie auprès du président de la MEL.

## 5 Assemblée Générale à venir (19/03/2026)

---

### 5.1 - Modalités de vote

Quelle est la différence entre un vote par correspondance et le pouvoir ? Quels sont les avantages et inconvénients de l'un et l'autre ?

#### Le vote par correspondance

- Permet de voter avant l'AG en renvoyant un formulaire
- Votre vote est figé et ne peut pas être modifié même si de nouveaux éléments sont présentés pendant l'AG
- Vous ne pouvez pas participer aux débats ni entendre les arguments des autres copropriétaires
- Une fois votre vote envoyé, vous ne pouvez plus changer d'avis même si les résolutions sont modifiées en séance
- Les abstentions sont comptées comme des votes "contre"

#### Le pouvoir

- Vous désignez quelqu'un pour voter en votre nom pendant l'AG
- Votre mandataire peut adapter son vote selon les discussions et informations partagées en séance
- Il peut prendre en compte les modifications éventuelles des résolutions
- Vous pouvez lui donner des consignes précises ou lui laisser une liberté de jugement
- Les abstentions restent des abstentions et ne sont pas comptées comme des votes "contre"

#### En conclusion

Le pouvoir est généralement préférable car il offre plus de souplesse et permet une participation indirecte aux débats via votre mandataire. C'est particulièrement important quand des décisions complexes ou sensibles sont à l'ordre du jour.

Le vote par correspondance est surtout utile si :

- Vous connaissez parfaitement les sujets et avez déjà un avis tranché
- Les résolutions sont simples et peu susceptibles d'être modifiées

Recommandation : privilégiez le pouvoir en le donnant à un copropriétaire en qui vous avez confiance et discutez avec lui des résolutions importantes avant l'AG.

### 5.2 - Résolutions AG

**Face aux situations décrites, nous vous proposons un plan d'actions pour 2026, articulé autour de deux axes majeurs : la protection / valorisation de notre patrimoine et l'amélioration de notre tranquillité au quotidien.**

Ci-dessous quelques explications pour vous aider à vous prononcer sur les résolutions à l'ordre du jour.

#### 5.2.1 - Résolutions n°12 – Changement d'entreprise d'entretien de la toiture

Le prestataire actuel manque de sérieux : il n'a pas signalé depuis 3 ans des défauts susceptibles d'entraîner des fuites.

Le Conseil Syndical a contacté la société Hexactus, qui n'a toutefois jamais transmis de devis malgré plusieurs relances.

Sur recommandation du Syndic, la société VAES a été sollicitée. Son devis est plus élevé, mais ses intervenants sont reconnus pour leur compétence et leur travail soigné.

La différence de coût s'explique par l'ajout, également préconisé par le Syndic, du nettoyage et du contrôle d'étanchéité des deux terrasses principales au 3<sup>ème</sup> étage (nord et sud), situées au-dessus des logements. Les autres terrasses (nord, ouest et sud du rez-de-chaussée), situées au-dessus des box, présentent un risque moindre en cas de fuites (elles sont situées au-dessus des box).

Le contrôle des terrasses supérieures est plus onéreux en main-d'œuvre, car il nécessite la dépose d'une dalle sur deux pour permettre le nettoyage.

A noter que les rapports issus de ces interventions sont les premiers documents réclamés par les experts lorsqu'une fuite est constatée.

Le devis passerait ainsi de 350 € HT (SMAC) à 620€ HT (VAES) pour les mêmes prestations. Il est prévu également l'entretien des 2 terrasses tous les 3 ans pour 2 000€ HT.

#### 5.2.2 - Résolution n°13 – Travaux de plantations (reprise noues)

Les espaces verts situés au sud de la résidence sont mitoyens avec une copropriété voisine. Le niveau du sol n'est pas identique : côté Alba, le terrain se situe environ 40 cm plus bas. De plus, la légère inclinaison du terrain favorise l'accumulation d'eau lors des fortes pluies.

Ces conditions entraînent deux conséquences principales :

- Un phénomène d'érosion progressive qui met à nu les plots en béton soutenant le grillage de séparation avec la résidence voisine. Cette érosion fragilise l'installation : le désenfouissement des plots compromet la stabilité de la clôture, qui risque à terme de s'affaisser ou de s'écrouler ;
- La disparition d'une grande partie des plantations dans cette zone, régulièrement inondée et devenue impropre à leur développement.

L'objectif de la présente résolution est d'autoriser la réalisation de travaux visant à :

- Consolider la structure du grillage par la mise en place de neuf plots en béton supplémentaires, afin d'en restaurer la stabilité et d'éviter tout risque de chute ;
- Replanter la zone concernée avec des végétaux adaptés aux conditions d'humidité, soit environ une cinquantaine de plants au total.

Le coût total est de 2 647,87€ TTC.

Dans le cadre de la valorisation de notre patrimoine, ces travaux visent à pérenniser nos espaces extérieurs.



Présence d'eau



La stabilité de la clôture pourrait être compromise...

### 5.2.3 - Résolution n°14 – Travaux de plantations (hors noues)

L'objectif est de densifier le nombre d'arbustes constituant les haies. L'espacement des plantations existantes est trop important, la continuité de la haie ne pourra pas être assurée. Le devis prévoit également le remplacement d'arbustes morts. Au total il s'agit d'implanter 32 nouveaux arbustes.

Le coût total est de 1 161,96€ TTC.

Dans le cadre de la valorisation de notre patrimoine, ces travaux visent à pérenniser nos espaces extérieurs.

### 5.2.4 - Résolutions n°15 et n°16 – Travaux de fourniture et pose d'un système de vidéosurveillance

La lecture de ce rapport met en évidence la multiplication de petites dégradations et d'actes d'incivilité au sein de la résidence. Chacune de ces interventions engendre des frais à la charge de la copropriété, supportés collectivement, y compris par les résidents respectueux des lieux.

Afin d'y remédier, le projet propose l'installation de caméras de vidéosurveillance. Les images ne seront consultables qu'à partir du terminal installé dans la copropriété, accessible uniquement au Conseil Syndical et au Syndic. La durée de conservation des enregistrements sera fixée à 1 mois, conformément à la réglementation en vigueur.

L'objectif principal de cette installation est préventif : dissuader les actes de malveillance, limiter les intrusions, et contribuer au sentiment de sécurité de tous les résidents. Il s'agit également de pouvoir identifier rapidement les auteurs des dégradations ou des incivilités, afin de leur imputer les frais correspondants et de préserver durablement la qualité et la sécurité des espaces communs.

Ce système, à la fois préventif et protecteur, permettra de protéger l'intérêt collectif et de réduire les charges supportées par l'ensemble des copropriétaires.

En annexe 2, un tableau de synthèse présente les différentes offres.

Après examen des différents devis, le CS préconise la solution de la société ASL Électricité, qui permet pour un coût mesuré (en moyenne, 104€ pour un T2, 159€ pour un T3 et 303€ pour un T4) d'avoir une solution complète (5 caméras).

#### 5.2.5 - Récapitulatif

**Ces préconisations ne sont bien sûr que consultatives et chaque copropriétaire reste libre de voter comme il l'entend lors de l'assemblée générale.**

N°	Objet		Préconisation
12	Changement d'entreprise d'entretien de la toiture + extension périmètre intervention		POUR
13	Travaux de plantations (reprise noues)		POUR
14	Travaux de plantations (hors noues)		POUR
15	Travaux de fourniture et pose d'un système de vidéosurveillance (achat du matériel)		POUR
	15.2	Devis de la société ASL Électricité	POUR
	15.2	Devis de la société Au doigt et à l'oeil	CONTRE
16	Travaux de fourniture et pose d'un système de vidéosurveillance (location du matériel)		CONTRE
	16.2	Devis de la société VidéoConsult	CONTRE
	16.2	Devis de la société EyeTech	CONTRE

## ANNEXE 1

Sondage réalisé auprès des résidents entre le 03 et le 17/10/2025 au sujet des odeurs dans les logements (en lien avec l'assignation en cours)

N° Appt	Récurrence				Localisation				
	Jamais	Parfois	Régulièrement	En permanence	Douche	Lavabo	Evier	WC	Autre
A001			X		X	Parfois	X		
A002									
A003			X		X				Couloir RDC
A004	X								
A005	X								Couloir RDC
A006									
A101			X		X	X			
A102					X	X	X	X	
A103			X				X	X	
A104			X		X	X	X	X	
A105			X				X		
A106			X		X	X			Évacuation machine à laver
A107		X			X	X			
A108		X			X	X			Couloir RDC
A201		X						X	
A202		X			X		X		
A203	X								
A204		X			X				
A205			X		X	X			
A206			X			X	X		Évacuation machine à laver
A207			X		X				
A208			X		X	Parfois	X		
A301		X					X		
A302		X					X		Évacuation lave-vaisselle
A303		X			X			X	
A304			X					X	Gaine EDF
3 (soit 12%)    8 (soit 31%)    12 (soit 46%)    0 (soit 0%)    14 (soit 54%)    10 (soit 38%)    10 (soit 38%)    6 (soit 23%)    7 (soit 27%)									

Entreprise	Type	Dispositif	Remarque	Coût	Coût total	Coût / type
Au doigt et à l'œil (Quiévrechain)	Achat	6 caméras VESTA <ul style="list-style-type: none"> <li>3 caméras mini-dôme 8 MP (parking x2 + rampe d'accès parking)</li> <li>3 caméras mini-dôme 4MP (boîtes aux lettres, hall d'entrée et local poubelle)</li> </ul> Enregistreur + écran	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extraction à la main du Syndic et du CS</li> <li>Installation simple (pas de coffret sécurisé, pas de signalétique)</li> </ul>	2 970,00€	2 970,00€	T2 : 90,75€ T3 : 139,20€ T4 : 265,16€
ASL Électricité (V. d'Ascq)	Achat	5 caméras DAHUA 4MP <ul style="list-style-type: none"> <li>RDC : 1 boîtes aux lettres, 1 hall d'entrée, 1 local poubelles</li> <li>Parking : 2 intérieur</li> </ul> Enregistreur + écran	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extraction à la main du Syndic et du CS</li> <li>Installation dans un coffret sécurisé</li> <li>Signalétique</li> </ul>	3 392,40€	3 392,40€	T2 : 103,66€ T3 : 159,00€ T4 : 302,87€
EyeTech (Paris)	Location	7 caméras <ul style="list-style-type: none"> <li>3 caméras 5MP parking + 1 rampe d'accès</li> <li>2 caméras 5MP local poubelle + 1 boîtes aux lettres</li> </ul> Enregistreur + écran	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation dans un coffret sécurisé</li> <li>Extraction (gratuite) effectuée par l'entreprise</li> <li>Journalisation des accès</li> <li>Engagement de 60 mois</li> </ul>	180,00€ / mois	10 800,00€	T2 : 330,00€ T3 : 506,20€ T4 : 964,22€
Vidéoconsult (Lille)	Location	4 caméras <ul style="list-style-type: none"> <li>RDC : 1 boîtes aux lettres, 1 local poubelles</li> <li>Parking : 1 intérieur, 1 extérieur</li> </ul> En option 2 caméras : 1 parking, 1 hall d'entrée Enregistreur + écran	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation dans un coffret</li> <li>Extraction (gratuite) effectuée par l'entreprise</li> <li>Présence d'un module 4G permettant de superviser le bon fonctionnement des installations</li> <li>Journalisation des accès</li> <li>Engagement de 66 mois</li> </ul>	199,00€ / mois  + option 245,00€ / mois	13 134,00€  + option 16 170,00€	T2 : 401,32€ T3 : 615,59€ T4 : 1172,60€  + option T2 : 494,08€ T3 : 757,89€ T4 : 1443,66€

Le coût par type est le coût moyen par type de logement (T2, T3, T4).

Ce document constitue une synthèse destinée à faciliter la prise de décision.

Pour une analyse complète des solutions proposées par les fournisseurs, veuillez consulter les devis détaillés correspondants.

Tous les prix indiqués sont TTC.