

## **COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'INFORMATION DU 9 avril 2026**

En la chapelle de la Visitation

Sur proposition du syndic, les copropriétaires qui le souhaitent ont participé à une réunion d'information de l'ensemble des copropriétaires qui s'est tenue en la Chapelle le 9 avril 2026.

Y ont été abordés les points suivants :

### **Assemblée Générale spéciale du 24 mars 2026**

Le syndic tient à remercier les copropriétaires de leur forte participation (notamment au moyen du vote par correspondance).

Cette Assemblée Générale Spéciale a permis, après des démissions enregistrées à près de 25 % (seuil qui aurait été franchi après le départ de M. Dubois au 4 avril), de consolider le Conseil à 20 membres jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire prévue en juin.

Le coût de cette assemblée spéciale a été réduit aux seuls frais d'envoi des convocations et du procès-verbal, grâce à l'utilisation des ressources internes au SCCR, et notamment à l'utilisation du logiciel IMOPEN (comptabilité, ordres de service, organisations d'AG).

En concertation avec le Père Damien, et sur proposition des services techniques du SCCR, les signes religieux ont été dissimulés. Ils le seront désormais de la même façon pour les prochaines réunions.

Le Procès-verbal de cette assemblée est en cours de diffusion.

### **Nomination du Président du Conseil Syndical et Syndic**

Lors de la réunion du conseil syndical qui s'est tenue le 31 mars 2026, ses membres ont nommé Mr Frédéric Roze Président du Conseil Syndical et syndic.

C'est à ce titre que celui-ci a pris la parole et animé la réunion.

### **Les axes de travail du conseil syndical et de son nouveau président**

Améliorer la communication directe avec les copropriétaires par :

- Des réunions trimestrielles d'information (comme celle-ci)
- Des emails directs aux copropriétaires
- Des sondages via le site de la copropriété (dès que les adaptations du logiciel le permettront)

Revenir aux fondamentaux :

- L'entretien de la résidence
- La qualité du ménage et de la gestion des déchets
- Le respect du règlement de copropriété (Nuisances, bruits, harmonie des façades)

Œuvrer à :

- Améliorer l'organisation et la gestion du personnel de la résidence
- Valoriser leurs fonctions
- Améliorer les relations avec le centre commercial
- Réduire le montant des charges et travaux tout en maintenant le niveau de prestations et d'entretien

Au niveau du conseil syndical :

- Impliquer chacune des commissions
  - o Finances
  - o Travaux
  - o Espaces-verts
  - o Sécurité
  - o Communication

Dans la gestion quotidienne en leur donnant une réelle faculté de décision

Le Président souhaite que désormais, et conformément aux dispositions du règlement de copropriété, sauf nécessité ou urgence, il ne soit plus tenu qu'une seule réunion de l'ensemble du Conseil Syndical par trimestre. Cette réunion sera convoquée, documentée et son ordre du jour publié avec un préavis de 7 jours et ouverte au public qui pourra intervenir en fin de séance.

Entre temps, les différentes Commissions devront s'efforcer de se réunir pour avancer à un rythme cohérent et prendre des décisions de gestion, étant précisé ici qu'elles ne doivent pas engager de montant de dépense supérieur au seuil de consultation du CS fixé par l'AG (actuellement 15.000 € par opération) et être prise en accord avec le Syndic.

Les décisions prises en commission, devront être communiquées à l'ensemble des membres du conseil syndical dans un délai maximal d'un mois.

A défaut d'accord du syndic, il ne peut être pris de décision et le sujet est reporté au prochain Conseil Syndical Général.

Cette disposition ne concerne évidemment pas les urgences.

## **Assemblée Générale Ordinaire 2026**

**Date prévue 18 juin 2026**

Les points (obligatoires) à l'ordre du jour :

Constitution du bureau

Rapport moral du Conseil syndical

Rapport du Commissaire aux Comptes

Approbation des comptes de charges 2025

Approbation des comptes travaux clos en 2025

Budget 2027

Le Quitus aux syndics (M. Boigelot + M. Dubois)

Celui-ci ne sera pas présenté lors de cette AG, en raison du lancement d'un audit interne suite à l'adhésion à l'ARC. Les résultats de cet audit ne pouvant être connus avant l'AG de juin, le conseil syndical a décidé d'attendre ce retour avant de statuer sur le quitus pour l'exercice 2025

Seuil de consultation du CS

Seuil de mise en concurrence

Constitution du fonds travaux

Autorisation à donner à la Police Municipale à pénétrer dans la résidence

Demandes des copropriétaires

**Renouvellement des membres du CS**

Appel à candidature

Cette liste n'est pas exhaustive.

## **Travaux à porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale**

Compte-tenu de cette année pour le moins particulière, aucun dossier travaux n'est suffisamment abouti pour être correctement présenté à l'ordre du jour de juin.

Le syndic propose que l'assemblée de juin se cantonne aux points de gestion, ce qui est déjà bien suffisant pour occuper la soirée et qu'une autre assemblée soit tenue en octobre ou novembre prochain pour traiter spécialement des travaux à réaliser et du résultat de l'Audit (voir plus loin).

D'une façon générale, le syndic souhaiterait que se tiennent désormais deux Assemblées Générales par an :

- L'une dédiée à la gestion
- L'autre portant davantage sur les travaux et autres points spécifiques

Ceci afin de réduire la durée de chaque assemblée et ainsi permettre de bénéficier d'une présence plus importante de copropriétaires qui travaillent et doivent se coucher tôt, lors de chaque réunion et décisions importantes.

## **Gestion de la copropriété et Informations diverses**

- **La copropriété a effectué son adhésion à l'ARC**

Ceci inclus la possibilité de consultation juridique par le CS sur des points le justifiant.

- **Un audit des comptes 2025 a été commandé à l'ARC**

Le retour ne pourra se faire sans doute qu'à la rentrée et sera communiqué lors de l'assemblée prévue en octobre ou novembre

- **Recrutement**

- Secrétaire :

Un assistant de copropriété, Thomas, a été embauché au 9 avril 2026, via le canal LinkedIn

- Gestionnaire de copropriété :

Après définition du poste, de premières recherches seront faites via LinkedIn et, si ce canal est improductif, via un cabinet de recrutement

- **Fraude au RIB**

La banque auprès de qui les fonds ont été virés a procédé à un remboursement de 20.287,04 € (sur les 28.500 € initiaux). L'assurance quant à elle a dit prendre en compte le dossier, sans se positionner sur un remboursement.

- **Consultation indemnité rupture M. Nijdam**

Un avocat spécialisé a été consulté. Si une action à l'encontre de M. Boigelot demeure possible, elle doit préalablement être votée par l'Assemblée Générale mais serait sans doute improductive.

- **Travaux Alphacan de changement de destination de 3 étages de bureaux en logements.**

La Copropriété a consulté un avocat spécialisé. De son côté, Alphacan a également constitué avocat. Des échanges sont en cours pour déterminer si ce changement de destination doit ou non être validé par l'Assemblée Générale des 9 tranches (centre commercial et immeubles d'habitations), ou par la seule tranche 9 (centre commercial)

- **Prud'homme surveillants :**

Comme il l'avait proposé lors de la réunion du 22 janvier dernier, un copropriétaire, ancien Président du Tribunal des Prud'hommes de Versailles a pu consulter l'entier dossier dans les bureaux du SCCR. Il indique, qu'en l'état, il n'est pas judicieux de changer d'avocat, et que, sans pouvoir préjuger du résultat final, une provision de 50.000 € dans les comptes de l'exercice 2025 lui paraît appropriée.

- **Renouvellement du contrat électricité :**

Il s'agit ici du renouvellement de trois contrats électriques ENI au 1<sup>er</sup> janvier 2026 alors qu'en mai dernier des contrats ont été conclus par le syndic de l'époque auprès du fournisseur ONH à effet eux aussi du 1<sup>er</sup> janvier 2026. D'où un doublon.

Le litige est en cours de traitement et de discussions, le fournisseur qui n'obtiendrait pas le contrat final réclamant des pénalités de rupture anticipé.

Il sera provisionné dans les comptes 2025 une somme de 15.700 € pour couvrir ce litige, mais le syndic et l'avocat travaillent à la faire annuler, même si à ce jour, il ne peut être préjugé du résultat.

Par ailleurs M. Roze travaille avec le SCCR afin d'établir, vérifier et améliorer un tableau récapitulatif de suivi de tous les contrats incluant leurs échéances afin qu'une telle situation ne puisse se reproduire.

- **Ménage & Poubelles**

- Salariés

- Le syndic entend instaurer une procédure de contrôles qualité systématiques et de mener une réflexion avec le CS sur son organisation générale

- Contrat société l'Oiseau Blanc

- Ce contrat semble satisfaisant à ce jour.  
Il a déjà été prorogé jusqu'au 31 décembre 2026.

## Espaces-verts

- **Situation à ce jour des 4 jardiniers :**

- Deux jardiniers sont en arrêt maladie jusqu'au 17 avril 2026,

- **Abattage cèdre 117**

Le développement racinaire important de cet arbre a soulevé l'enrobé de la route et des trottoirs, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de sécurité notamment pour les piétons.

Ce pose la question de son abattage ou de la réfection des trottoirs dont le coût est très important, surtout si la cause n'est pas enrayée et que le phénomène va sans nul doute se reproduire.

Les conseillers syndicaux étudient ce point qui sera peut-être porté à l'ordre du jour de l'AG tant il peut être sensible.

- **Point sur travaux confiés à des entreprises extérieures :**

- Les chenilles processionnaires du pin ont été traitées (*et phéromones pour chenilles processionnaires du chêne à prévoir au mois de mai*)
- L'élagage de sécurité a été réalisé
- Les plantations des arbustes livrés ont été faites. Il reste des arbres plantés à déplacer à l'endroit initialement prévu.
- La taille des haies est en cours cette semaine

- **Ruches**

Compte-tenu que la pollinisation s'effectue bien à 70% par nos plantations et des risques d'allergies, **le contrat ne sera pas reconduit.** La société devra reprendre ses ruches.

- **Plantations bulbes**

Cette opération réalisée conjointement avec l'association Bien Vivre à Elysée 2 a été un franc succès.

- **Aire de jeux cour des châtaigniers**

Les marches en bois, fortement dégradées et glissantes seront remplacées par des marches en béton. Ces travaux sont confiés à l'entreprise ACORUS BETON.

- **Travaux à prévoir sur l'année**

Elagage d'automne

Soubassements défectueux

## Commission technique

- **Fermeture des cours des Charmes et des Vergers** pour empêcher l'accès des deux-roues motorisés  
Solutions proposées qui permettraient l'accès piétons et poussettes :
  - N° 43-44 : Déplacer la barrière-pompier et la remonter en laissant 30 cm à droite et à gauche + croix Saint André entre pelouse et place de parking.
  - N° 56 : Tourniquet et si non suffisant + Croix de Saint André
  - N° 70-71 : Déplacement de la barrière pompier au ras des allées, ce qui présenterait l'avantage de laisser l'accès disponible pour créer un parking motos à droite en descendant et dans l'éventualité d'une création d'une autre entrée via la crèche le passage reste disponible.

Dossier toujours à l'étude

- **Ravalement 119/120/121**

Les échafaudages sont montés. Ils doivent être réceptionnés, puis les travaux proprement dits pourront commencer sous la surveillance de l'architecte

- **Clôture crèche**

Les travaux dont le coût est très inférieur au budget voté ont été commandés à l'entreprise DIRICKX. Ils pourront commencer lorsque la mairie aura réalisé le débroussaillage et l'élagage de sa parcelle.

- **OTIS, remplacement des GSM pour appel secours et portes de certaines cabines d'ascenseurs**

Les travaux de remplacement des GSM sont réalisés.

Les travaux de remplacement des portes cabine doivent être réalisés prochainement

- **Poignées portes d'entrée extérieures**

Celles mises en place au bât 49 n'apportent pas vraiment satisfaction.

M. Colasse nous a transmis les coordonnées d'un fabricant susceptible de nous fournir un modèle plus semblable à celui d'origine. Le service technique se rapproche de celui-ci.

Nous vous remercions de votre attention

Bien Cordialement

Frédéric ROZE  
Président du Conseil Syndical  
Et Syndic