

## REUNION CSS IENA DU 16 03 2026

### Compte-rendu de la réunion

#### 1- Audit résidence :

Ce lundi 16 mars l'audit annuel de la résidence avec l'architecte (Mme Mans) a eu lieu. Nous avons fait le tour de la résidence. Plusieurs anomalies ont été vues :

- Un deuxième balcon fuyard 1 Copernic façade Ouest en angle avec le 3 (en plus de celui identifié l'année dernière).
- Quelques mains courantes à remplacer.
- Au 7 ferme des verrues (perçement de rouille) sur des conduites verticales en fonte
- Sur les toits des bâtiments rue ferme, plusieurs souches cheminées à reprendre car fissurées.
- Dans la descente voiture au box rue Galilée, sur le mur l'enduit à reprendre car de nombreuses cloques. Proposition de mettre une couverture sur le rebord de se mur pour éviter que cela revienne
- Dans les box : reprise du joint caoutchouc au plafond au milieu de l'allée commune qui se fissure (proposition de mettre une gouttière) et des infiltrations dans le box 35
- Voir pour le démoussage des toits (demande préconisation à l'architecte sur la périodicité et urgence)

#### 2- Etat budgétaire 2025

Le budget réalisé de 2025 sera inférieur au budget provisionné (voté) à l'AG de 2024. Il y aura donc un apurement en faveur des copropriétaires (remboursement), suite à l'approbation des comptes à la prochaine assemblée générale de la résidence fin 2026. Il reste des dernières factures à régler pour avoir les comptes définitifs. Concernant les charges pour le principal, bonne nouvelle aussi le réalisé 2025 sera inférieur au budget voté/provisionné, ce qui donnera lieu à un apurement en faveur des copropriétaires lors de l'approbation des comptes à l'assemblée générale du principal en juin 2026.

#### 3- Etat des débiteurs

Le plus important débiteur (96 000 euros) est lié à une succession depuis plusieurs années qui a conduit à une procédure judiciaire pour la vente de l'appartement. Le jugement a été rendu en faveur de la copropriété et le syndic a confié la vente à un avocat. Une audience au tribunal est prévue le 1er avril car il faut d'un nouvel acte exécutoire pour enclencher ensuite la vente sur saisie immobilière.

Concernant l'affaire Johnson (résolution n°21 de l'AG 2025 approuvée), une audience est prévue le 1er juillet.

Les autres débiteurs (de plus de 5000 euros) ont été relancés et les dossiers sont en cours de constitution pour transmission à l'avocate de la copropriété.

## **4- Point Travaux - Interventions**

Espaces Verts : CVPJ est intervenu pour réaliser avant le printemps les élagages nécessaires et plantation de haies manquantes.

Poubelles aux entrées du square : de nouvelles avec couvercles ont été installées.

Cristallisation : La société Royal Net qui a repris le contrat d'entretien de la résidence a effectué une cristallisation de tous les paliers et entrées des bâtiments (porche exclu) pour décrasser les sols et redonner un brillant au marbre.

Remplacement marbre 4 Copernic : Les dalle en marbres deux trappes au RdJ et autour sont endommagées, il faudra passer par une résolution à la prochaine AG pour le bâtiment pour déclencher les travaux.

Toile du chapiteau : un deuxième fournisseur de toile en Vendée est en cours d'évaluation.

Entretien des façades : L'entreprise CDS interviendra à partir de septembre dans le cadre du contrat d'entretien des façades. Ce sont les façades ouest qui sont concernées.

Entretien des jardins : un courrier a été envoyé aux copropriétaires ayant un jardin pour rappel des règles de la copropriété en termes d'entretien (pas de double-haie comme les bambous qui détériorent les haies communes, pas de plantes grimpantes en façade comme des glycines, rosiers, ..., qui endommagent les façades et empêchent les travaux d'entretien votés en AG ; élagage des arbres s'ils débordent sur les parties communes ou les façades). Les copropriétaires peuvent faire appel à la société de leur choix ou celle en contrat avec la copropriété (CVPJ).

## **5- Extension zone stationnement motos**

Suite à l'enlèvement de 3 scooters ventouses, il ne semble plus nécessaire de faire réaliser une extension. Laissons une période d'observation avant de relancer éventuellement ce projet.

## **6- Chenilles processionnaires**

Un deuxième arbre (le cèdre dans le square) a été touché, deux nids ont été retirés. Attendons le passage de la société spécialisée Sylvavenir qui va mettre à jour le référencement des arbres de Parly2 (communs et privés) fait en 2019 sur leur état phytosanitaire pour voir les éventuelles suites à donner.

## **7- Décoration sous la cage d'escalier**

Les dernières compositions pour les bâtiments restants devraient être mises avant fin mars 2026 (retard lié à une rupture de stock sur certains pots chez le fournisseur).

## **8- Projet « sécurisation des voies de Parly2 »**

Le projet est toujours en cours. L'installation de barrières levantes à l'entrée de certaines voies de circulation devra faire l'objet d'un vote en assemblée générale du Syndicat Principal

car les voies sont des parties communes de la copropriété de Parly2 (pas d'une résidence).  
Le détail de la résolution n'est pas encore connu à ce jour.

## A RETENIR

Assemblée Générale du Principal : 11 juin 2026

Entretien façades Ouest : Septembre 2026

Suivre les actualités de la résidence et de la copropriété de parly2 ou contacter la  
gérance ou votre conseil syndical Iéna sur le site [Parly2.com](https://www.parly2.com)