



CONSEIL SYNDICAL PRINCIPAL



CSP - 19 février 2026 - 20h30

Ordre du jour

- 1. Intervention d'Alexandre Lecomte, LSGI**
- 2. Approbation du compte rendu du CSP du 22 janvier 2025**
- 3. Proposition de questions pour l'AG de juin 26**
- 4. Informations des Commissions**
- 5. Informations du Bureau**
- 6. Information Syndic**
- 7. Questions diverses**

1. Intervention Alexandre Lecomte – LSGI

Présentation des options envisagées sur la tranche A1

Volonté de désengagement de la LSGI de ses actifs en France

Tranche A1 : projet d'une résidence Sénior / Réduction de la hauteur

→ VOTE sur le principe du projet

Proposition par le CSP d'une méthodologie de travail

- Consultation des CSS et copropriétaires directement concernés (Louvre et Concorde) sur les aspects « volumes » et « implantations ».
- Accord sur un avant Permis de Construire qui permettrait de figer le projet et son intégration à la copropriété (choix des matériaux utilisés notamment) avant toute présentation en AG (ou AGE)
- CSP en charge de la négociation des contreparties (Bureaux gérance...)
- VOTE sur la méthodologie d'avancement

2. Approbation du CR du CSP du 22 janvier 2026

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (1)

I - Questions présentées par le Conseil Syndical Principal et le Syndic

PREMIERE QUESTION : (art 24) Election du Président

DEUXIEME QUESTION : (art 24) Election du Scrutateur

TROISIEME QUESTION : (art 24) Election du Secrétaire

QUATRIEME QUESTION : (art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2025

- En attente des propositions de la Commission Charges et finances
- Apurement positif à attendre

CINQUIEME QUESTION : (art.24) Quitus au Syndic

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (2)

SIXIEME QUESTION : (art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2027

→ En attente des propositions de la Commission Charges et finances

SEPTIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Dérogation au fonds de travaux Obligatoire

→ Au 31/12/2025, le FTO se monte à 2,4 M€

→ Proposition Bureau : dérogation

HUITIEME QUESTION : (art 24) Appel complémentaire piscines

→ Résolution présentée tous les ans depuis 2021

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (3)

NEUVIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Projet de la résidence Maillot - autorisation d'isolation des façades par l'extérieur dans le respect de l'harmonie de l'ensemble immobilier

- **Isolation uniquement des façades** (allèges)
 - **Isolant :** laine de roche de 14 cm d'épaisseur
 - **Finition :** enduit ton pierre.
 - **Coût :** 300€/m2, soit 300 000€ pour la résidence
 - **Avis positif des ABF**
 - **Gain DPE : 1 lettre**
- Présentation de l'impact sur les façades en document Annexe
- **Demande du Bureau :** vote en AG du Syndicat principal - obligation d'un entretien adapté pour maintenir l'harmonie et de remise en état de l'allège concernée en cas de dépose d'une loggia existante

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (4)

DIZIEME QUESTION : (art 25 et 25 -1) Remplacement des panneaux directionnels en mauvais état situés sur l'ensemble de la copropriété - budget complémentaire

- 59 petits panneaux / 44 grands panneaux/ 125 panneaux directionnels
- Demande Bureau : devis à affiner (+24K€) et planning d'intervention à fixer

ONZIEME QUESTION : (art 26 et 26-1) Modification du règlement de copropriété – clause de solidarité en cas de démembrement de propriété et/ou d'indivision

- Objectif : faciliter le règlement des impayés

DOUZIEME QUESTION : (art 24) Respect obligatoire du cahier des charges loggias (plans)

- Objectif : Imposition des cahiers des charges résultant de la prise en compte de l'ensemble des configurations de façades existantes et meilleure protection du bâti (relevé d'étanchéité)

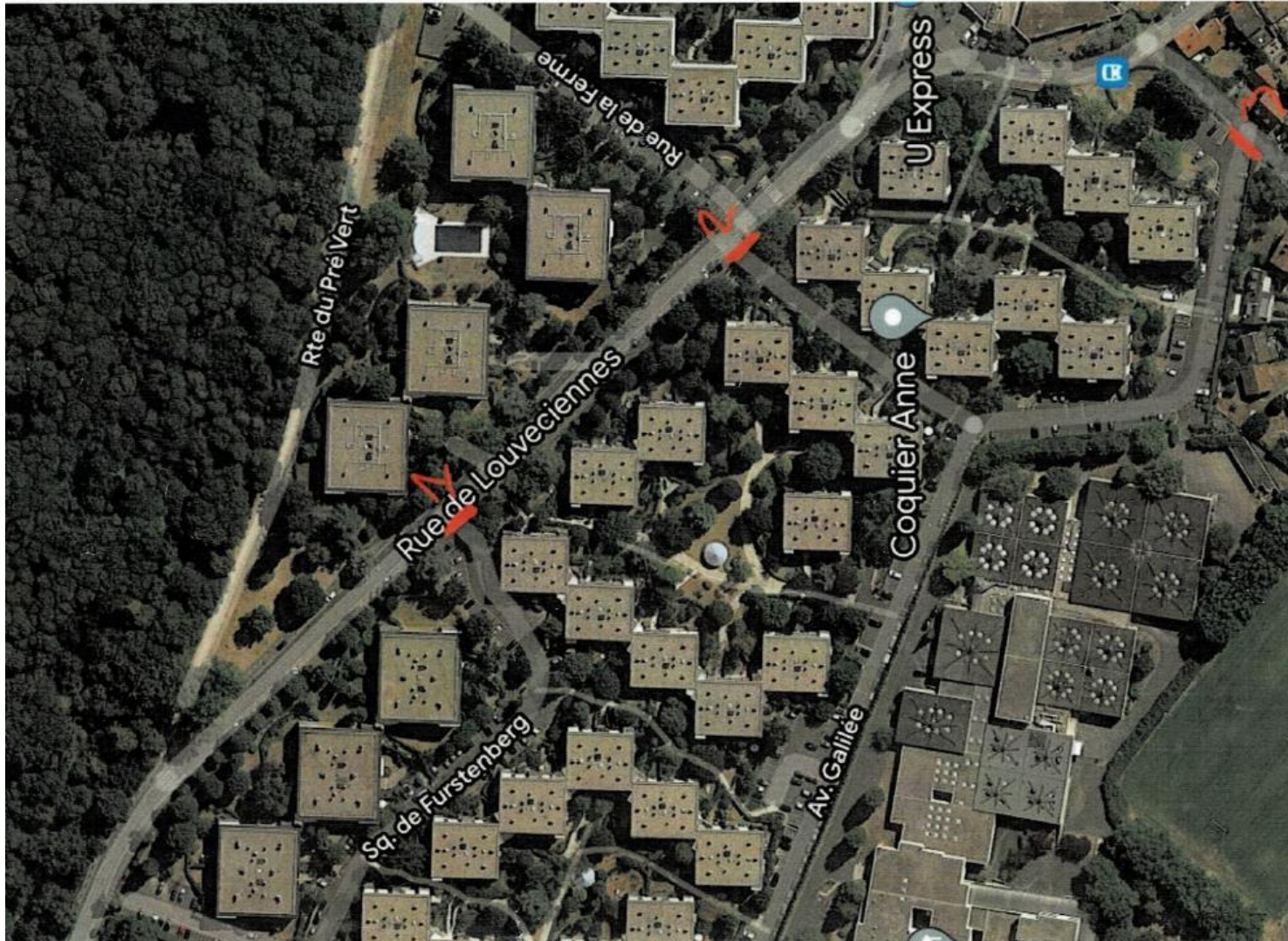
3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (5)

TREIZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Convention de fermeture avec la résidence Guynemer



QUATORZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Bornes IRVE - création des postes de transformation supplémentaires sous réserve de la validation par les CSS concernés

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (6)



QUINZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Autorisation de mise en place de cinq barrières sur les voies parties communes générales – avis du CSP

- Etude encore en cours
- Déjà identifiées :
 1. rue de Furstenberg (Résidence St. Germain),
 2. rue de la Ferme (Résidence Iéna),
 3. rue Gounod (Résidence Monceau).
- A travailler : fermetures des rues de Bellechasse et/ou Galilée et/ou Audigier (pour partie) à la limite de la résidence Opéra et de la Ville.

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (7)

SEIZIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Remise à jour de l'audit effectué sur l'ensemble des arbres de Parly 2 en 2019 – financement via le FTO

→ Devis à 78 K€ avec étiquetage des arbres parties communes et jardins privatifs

DIX-SEPTIEME QUESTION : (art. 25 et 25-1) Mandat donné au Conseil Syndical Principal

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (8)

II - Questions présentées par des tranches piscines

DIX-HUITIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Travaux piscine Etoile – chauffage du club piscine

DIX-NEUVIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Travaux piscine Orangerie - complément de budget – choix d'un Maître d'œuvre – mandat aux CSS

VINGTIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Travaux piscine Foch – rénovation du club house de la piscine – provision

VINGTIEME-ET-UNIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Travaux piscine Longchamp – remplacement de la toile du chapiteau – provision

VINGTIEME-DEUXIEME QUESTION : (art 25 et 25-1) Travaux piscine Neuilly – remplacement de la toile du chapiteau – provision

3. Projet de Questions pour l'AG de juin 26 (9)

III - Questions présentées par des tranches commerciales

VINGT-TROISIEME QUESTION : (art 24) Tranche A7- validation des nouveaux tantièmes attribués à la tranche A7

4. Informations des Commissions (1)

GTFE








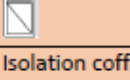
- L'ensemble des chaudières de la chaufferie est désormais en fonctionnement.
- Un chauffagiste reste présent sur site afin d'effectuer les réglages d'automates et le traitement des éventuels défauts.
- ENGIE précise que les travaux de génie civil en toiture, sur les façades et au niveau des sols se poursuivront jusqu'à fin mars.
- Restitution des espaces immobilisés fin mars.
- **Négociation avec ENGIE sur la neutralisation partielle ou totale de la baisse de la subvention ADEME**
- **Turbine à Gaz** : Vente à l'étude avec deux options (Turbine seule ou Turbine + Générateur)

4. Informations des Commissions (2)

Commission Technique : prix MBS


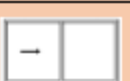


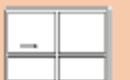



Menuiseries

Tarifs Janvier 2026 – TVA 5,5 % non incluse

FENÊTRES TYPE 1 Hauteur x Largeur (mm)	Remplacement	Rénovation (Double vitrage sur fenêtres conservées)
 2030 X 3315	4 600,00 €	1 860,00 €
 2030 X 2660	4 200,00 €	1 680,00 €
 2030 X 2660	4 200,00 €	1 680,00 €
 2030 X 1980	4 100,00 €	1 460,00 €
 2030 X 1355	3 280,00 €	1 280,00 €
 1240 X 2660	3 600,00 €	1 340,00 €
 2030 X 1000	2 900,00 €	940,00 €
 2030 X 1000	2 900,00 €	940,00 €
Isolation coffre de volet roulant Prix moyen	160,00 €	160,00 €

Menuiseries

Tarifs Janvier 2026 – TVA 5,5 % non incluse

FENÊTRES TYPE 2 Hauteur x Largeur (mm)	Remplacement	Rénovation (Double vitrage sur fenêtres conservées)
 2090 X 1700	3 150,00 €	1 100,00 €
 1500 X 2815	4 100,00 €	1 480,00 €
 1300 X 2815	4 000,00 €	1 450,00 €
 2090 X 3220	4 480,00 €	1 680,00 €
 2090 X 3000	4 400,00 €	1 650,00 €
 2090 X 2815	4 250,00 €	1 650,00 €
 2090 X 1460	3 280,00 €	1 380,00 €
 2090 X 1350	3 250,00 €	1 350,00 €
Isolation coffre de volet roulant Prix moyen	160,00 €	160,00 €

5. Informations du Bureau

Relations Extérieures

✓ Mairie : envoi de courriers

- Régularisations foncières
- Caducité des conventions voies privées ouvertes circulation publique
- Création de 3 transformateurs électriques sur le domaine public
- Rue Louveciennes

✓ Tranche A5

- Envoi d'un courrier le 17/02/26 demandant la remise en état installations/ voirie sous 3 mois

5. Informations du Bureau (2)

Promotion de la copropriété

- ✓ Petit déjeuner Agences Immobilières : mardi 14 avril à 9h30
- ✓ Utilisation nouvelle Charte graphique : rappel

Groupes de travail suite Séminaire

- ✓ Lancement de tous les ateliers

Archivage des documents de la copropriété

- ✓ Groupe de travail lancé au sein du Bureau

Règlement / procédures/ Fournisseurs Piscines

- ✓ Groupe de travail lancé au sein du Bureau

6. Informations du Syndic (1)

Abattage arbres de haute fûtée (plantés par le promoteur) dans jardin privatif (1)

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

9°/ - JARDINS PRIVATIFS :

« Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront **maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté**. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à leurs frais. »

[...]

« Il est interdit ... ni rien faire qui pourrait **incommoder par la vue**, le bruit ou l'odeur. »

[...]

« Ils devront faire procéder à leurs frais à **l'élagage des arbres se trouvant sur leurs jardins privatifs** aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre. »

6. Informations du Syndic (2)

Abattage arbres de haute fûtée (plantés par le promoteur) dans jardin privatif (2)

PRINCIPE DE L'ACCESSION (Article 552 du code civil) :

En application du principe de l'accession, la propriété du sol emporte la propriété de ce qui est dessus et dessous (article 552 du code civil).

Dès lors que le sol du jardin à jouissance privative est une partie commune, les arbres qui y sont plantés, y compris les arbres à haute futaie, sont en principe la propriété du syndicat des copropriétaires.

La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de rappeler que "la propriété du sol emporte celle du dessus et qu'il en résulte que le propriétaire du sol est propriétaire des plantations qui y sont édifiées" (Cour de cassation, Troisième chambre civile, 22 septembre 2016, n°15-20.913).

→ **Par conséquent, les arbres à haute futaie sont des éléments des parties communes.**

6. Informations du Syndic (3)

Abattage arbres de haute fûtée ((planté par le promoteur) dans jardin privatif (3)

DECISION D'ABATTAGE :

Elle appartient à l'Assemblée Générale. Les arbres étant considérés comme des parties communes, toute modification les concernant doit être soumis au vote des copropriétaires.

→ **Majorité de principe** : Article 25

→ **Exception** : Article 24, si l'abattage est considéré comme des « travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants »

QUI SUPPORTE LE COUT ?

Le coût de l'abattage incombe au Syndicat des copropriétaires.

→ **Exception** : L'arbre n'est pas d'origine, il n'a pas été planté par le promoteur ET incommode la vue ou génère un danger. Le coût peut être alors supporter par le copropriétaire (à discuter au cas par cas).

6. Informations du Syndic (4)

Répartition des 22 K€ correspondant aux pénalités RSE (sur la base devis de 2022)

- La Muette :	10 289,84 € TTC
- Orangerie :	1 621,40 € TTC
- Opéra :	3 735,49 € TTC
- Rivoli :	2 432,10 € TTC
- St James :	1 337,33 € TTC
- Georges V :	750 € TTC
- Ranelagh :	1 000 € TTC
- Longchamps :	693,84 € TTC
- SPC :	150 € TTC

Saison Piscine : du mercredi 27 mai au dimanche 6 septembre inclus

7. Questions Diverses

Prochaine date à CSP : jeudi 19 mars à 20h