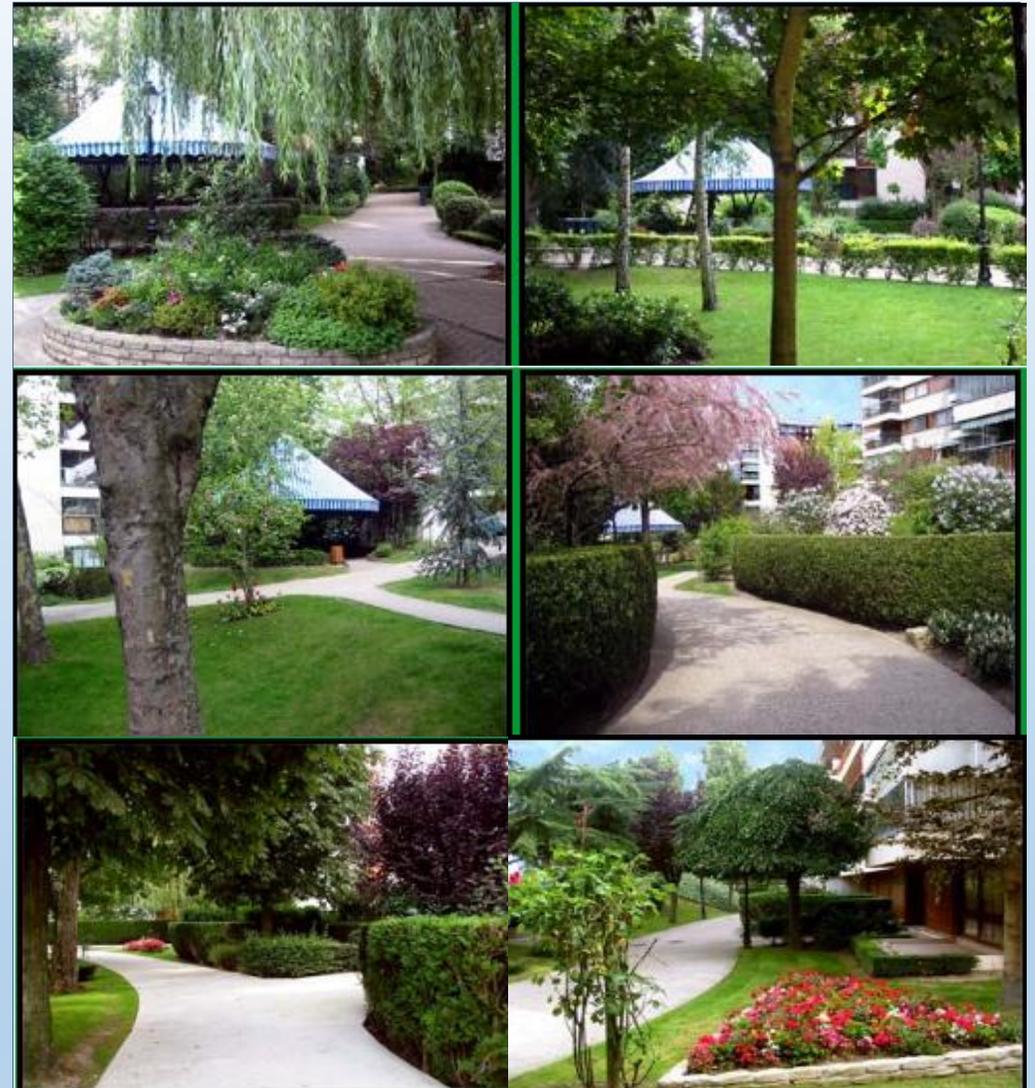


parly2  
conseil syndical  
principal

25 septembre 2025

Bienvenue



**CSP – 25 septembre 2025 - 20h30**

## **Ordre du jour**

- I. ASSURANCE – Intervention Bruno LEROUX (Cabinet BESSÉ)**
- II. Approbation du compte rendu du CSP du 12 juin 2025**
- III. Informations des Commissions**
- IV. Information du Bureau**
- V. Informations du Syndic**
- VI. Questions diverses**



# I - ASSURANCE

Intervention Bruno LEROUX (Cabine BESSÉ)

## Vote sur le choix de l'option

### Information complémentaire

**Coût de la dépose/ pose d'une bâche : environ 1200€ TTC**

**Nettoyage à prévoir 500€ TTC**

## II - Approbation du compte rendu du 12 juin 2025

## III - INFORMATIONS DES COMMISSIONS

## Commission Charges et Finances

- Réunion le 30/09 pour faire le point sur les 6 audits commandés
- Présentation aux CSP d'octobre et novembre

## GT Site Internet

- Planning respecté : phase 1 des tests en cours

## Commission Technique

- Appels d'offres réalisés avec la gérance sur des **Bureaux de Contrôles Electriques** et sur les principaux points de **Sécurité Incendie** (bordereaux de prix)
- **IRVE** : précisions sur les 2 résolutions présentées en AG des CSS

## GTFE

- Installation des chaudières reportées au 10/11
- Si besoin, apports de puissance supplémentaire par 2 chaudières mobiles

### COMPARATIF DES COUTS ANNUELS DU CHAUFFAGE - ECS ENTRE LA GEOTHERMIE ET LE 100 % GAZ (PRIX ENERGIE 09.25)

45 486 493 Tantièmes chauffage		100 % GAZ	GEOTHERMIE après Hausse TVA/ Baisse Subvention	GEOTHERMIE avant Hausse TVA/ Baisse subv	ECONOMIE FINALE	Surcoût Hausse TVA/ Baisse Subvention
<b>Type 1</b>						
Studio	2646	634,07	564,26	535,17	69,81	29,09
1 Ch	5480	1313,18	1168,61	1108,37	144,57	60,24
2Ch	6470	1550,42	1379,73	1308,61	170,69	71,12
3Ch	7880	1888,30	1680,41	1593,79	207,89	86,62
<b>Type 2</b>						
1 Ch	6133	1469,66	1307,86	1240,45	161,80	67,42
2Ch	7507	1798,91	1600,87	1518,35	198,05	82,52
3Ch	9315	2232,17	1986,42	1884,03	245,74	102,39
4Ch	11000	2635,95	2345,75	2224,84	290,20	120,92
<b>Type 3</b>						
2 Ch	10865	2603,60	2316,96	2197,53	286,63	119,43
3 Ch	12921	3096,28	2755,40	2613,37	340,87	142,03

## IV- INFORMATIONS DU BUREAU

**Départ Olivier Dehaut : 31/ 01/ 2026**

→ **Fiche de Poste Directeur Adjoint travaillée avec Jean-François Le Drian**

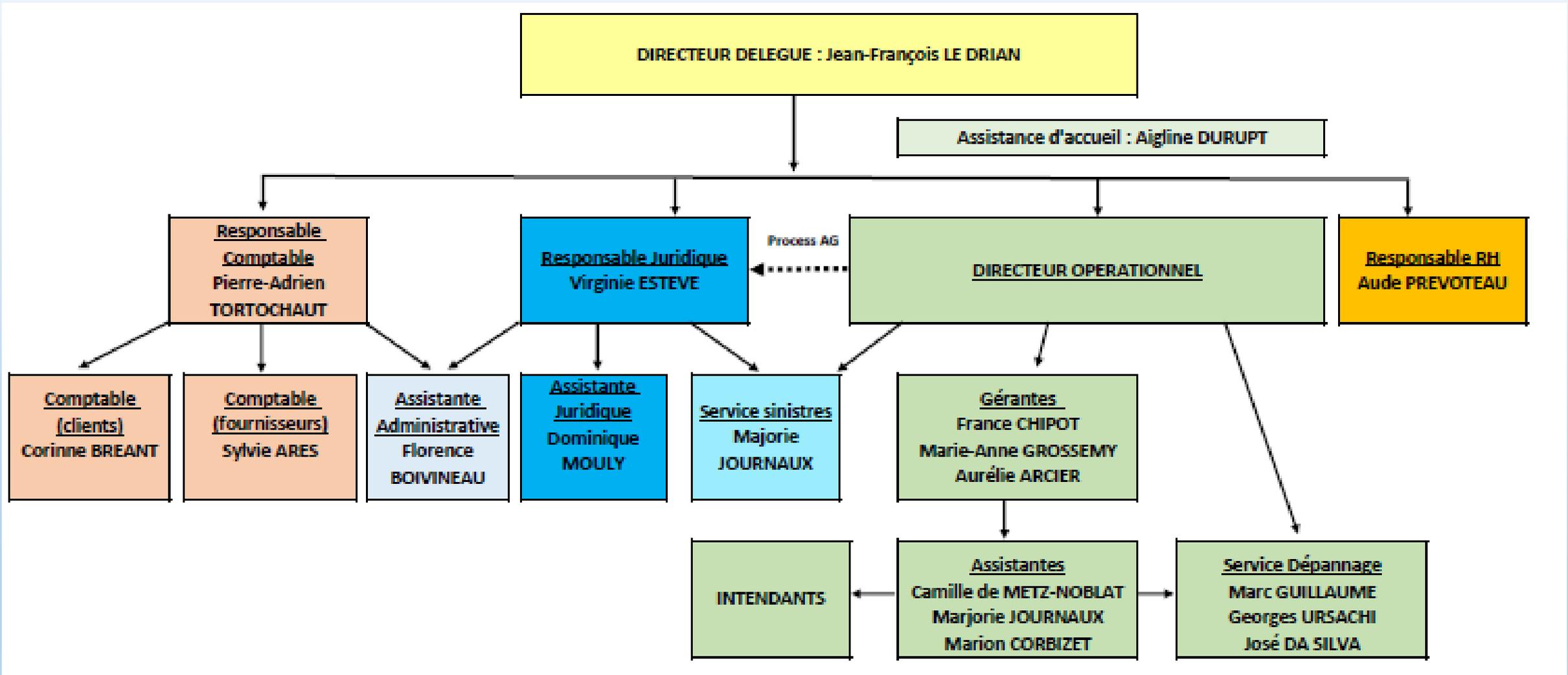
**Cession de la SCC**

**Séminaire l'Événement : samedi 8 novembre 2025 de 9h à 17h**

→ **Envoi Invitation le 26/09/2025**

## V-INFORMATIONS DU SYNDIC

<b>ORGANISATION SYNDIC GERANCE :</b>	Organigramme 2026
<b>PROCEDURE CLIMATISEURS :</b>	Point sur la procédure
<b>ASCENSEURS :</b>	Appel d'offre pour 2026-2028
<b>PISCINES :</b>	Fréquentation saison 2025
<b>ASSEMBLEE GENERALE SP :</b>	Participation et Bilan horaire
<b>ASSEMBLEES GENERALES SS :</b>	Planning 2025
<b>INFO LEGIONELLE :</b>	Neuilly – St Germain des Prés



## Procédure « Climatiseurs » (1)

RAPPEL : Le 22 décembre 2020, la résolution type suivante (identique à la résolution 22) a été adoptée

**VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION (art 24) - Autorisation d'engager une procédure à l'encontre de Monsieur et Madame EL ASSIR au 3, Square Fantin-Latour, résidence SAINT-CLOUD**

Autorisation d'engager une procédure à l'encontre de Monsieur et Madame EL ASSIR copropriétaires au 3, square Fantin-Latour, Résidence SAINT-CLOUD

L'assemblée générale autorise le syndic à saisir le Tribunal Judiciaire de Versailles d'une action à l'encontre de Monsieur et Madame EL ASSIR copropriétaires au 3, square Fantin-Latour (lot n°17656) résidence SAINT CLOUD afin d'obtenir par toute voie de droit, et, le cas échéant sous astreinte, le démontage du climatiseur posé en contravention avec les termes des règlements de l'ensemble immobilier.

Cette résolution ne sera mise en œuvre qu'à défaut pour Monsieur et Madame EL ASSIR de procéder au démontage demandé et de remettre les lieux en leur état d'origine dans un délai de deux mois à compter de la présente assemblée.

## **Procédure « Climatiseurs » (2)**

**Le 27 octobre 2022, le Tribunal judiciaire a débouté les demandeurs de leurs demandes d'annulation des résolutions adoptées par le SPC et les condamne notamment à la dépose des climatiseurs.**

**Le 2 juillet 2025, la cour d'appel accède à la demande d'annulation des résolutions contestées par les demandeurs et annule notamment la décision de dépose des climatiseurs**

## **Procédure « Climatiseurs » (3)**

**Trois moyens principaux ont été soulevés par la Cour d'appel :**

- **Insuffisance et mauvaise qualité des informations transmises à l'occasion de l'assemblée générale de 2020**
- **Disharmonie non suffisamment caractérisée**
- **Disqualification de l'usage du dernier paragraphe du 3° de la page 16 du règlement de copropriété comme fondement des résolutions attaquées.**

Selon une interprétation possible, la partie du règlement visée par le troisième moyen, devrait être de nature à fonder les résolutions annulées par la cour d'appel.

## **Procédure « Climatiseurs » (4)**

**Le Bureau, considérant qu'il est primordial de ne pas créer de précédent, et compte tenu de l'existence d'éléments susceptibles de remettre en cause la forme du jugement a validé le principe de l'exercice d'un pourvoi en cassation contre cette décision de la cour d'appel.**

Un rendez-vous a été organisé avec l'Avocat près la Cour de cassation pour discuter de la stratégie et des moyens éventuellement à notre disposition.

## ASCENSEURS – APPEL D'OFFRE 2026 2028

**Le contrat en cours se termine le 31 décembre 2025.**

D'une durée initiale de 3 ans (2022-2024), le contrat a été prolongé d'un an pour permettre la réalisation des Contrôles Techniques Quinquennaux avant l'appel d'offre.

### **Actualisation du contrat futur et du Bordereau de Prix Unitaire**

Le Syndic s'est appuyé comme précédemment sur le cabinet ADC pour réaliser cette actualisation réglementaire et tarifaire avec quelques ajustements contractuels.

### **Prochaines étapes :**

Présentation du contrat au Bureau. Transmission aux CSS.

Lancement de l'appel d'offre début octobre. Réception des offres fin octobre.

Analyse et présentation au Bureau. Transmission aux CSS pour décision.

Réception des décisions CSS fin novembre. Information des ascensoristes début décembre.

### **Ascensoristes consultés :**

OTIS (201 appareils) – KONE (43 appareils) - SCHINDLER (34 appareils) – M2S (14 appareils)

DRIEUX (0 appareil) – MAYA (0 appareil)

## PISCINES – SAISON 2025

**28 mai / 7 septembre → 103 jours** (100 en 2024, 73 en 2023 et 117 en 2022)  
**→ 43.067 entrées** (32.303 en 2024, 25.724 en 2023 et 42.246 en 2022)

- La moyenne quotidienne est en forte hausse (**461** vs 323 en 2024)
- **3 piscines** ont des **pics journaliers élevés** et proches (L 354 – S 343 et E 332)
- Entre **8 et 34 journées** (selon les piscines) ont accueillies **moins de 10 visiteurs**
- Longchamp a été fermée **15 jours** (fuite d'eau) et Opéra **5 jours** (pompe HS)
- Fréquentation : Mai 4 jours 1163 - Juin (30 jours 17021) – Juillet (31 jours 10758 vs 10377 en 2024) Août (31 jours 12883 vs 13625) et Septembre (7 jours 1292).
- La canicule a généré quelques excès de comportement. Plusieurs cartes ont été confisquées (déposées à la Gérance). Intervention Police nécessaire une fois.

### PISCINES – SAISON 2025

	LONGCHAMP	ETOILE	CONCORDE	ORANGERIE	FOCH	OPERA	SOLFERINO	NEUILLY
MOYENNE	109	74	49	50	27	55	72	25
MINIMUM	2	0	0	0	0	1	0	0
MAXIMUM	354	332	166	236	91	272	343	106
NOMBRE TOTAL SAISON	8092	7585	4902	4969	2741	4856	7361	2561

### ASSEMBLEE GENERALE - 19 JUIN 2025

**4.673** copropriétaires Présents/Représentés/VPC

**Quorum = 58,68%**

	<b>2025</b> (33 rés.)	<b>2024</b> (20 rés.)	<b>2023</b> (24 rés.)
<b>Durée totale :</b>	<b>4h10</b>	<b>3h50</b>	<b>4h35</b>
<b>Durée des débats :</b>	<b>3h09</b>	<b>2h50</b>	<b>3h02</b>
<b>Durée des votes :</b>	<b>1h01</b>	<b>0h38</b>	<b>0h48</b>

## ASSEMBLEES GENERALES SYNDICATS SECONDAIRES

**Première Assemblée → Lundi 6 octobre**

**Dernière Assemblée → Jeudi 11 décembre**

## LEGIONELLE / NEUILLY - ST GERMAIN DES PRÉS

Un taux de **présence élevé de légionelles** avait été détecté (douche intérieure piscine ... puis sous-station) sur la distribution d'eau chaude des **Résidences Neuilly et St-Germain des Prés**.

Le traitement a été lancé (4k€ pour 3 mois). Des analyses mensuelles ont été réalisées. Les légionelles ont diminué progressivement.

Bien qu'en diminution, le fond de ballon de production d'eau chaude reste au-dessus du seuil (l'apport d'eau froide à réchauffer explique cette présence).

Le traitement continue pour trois mois supplémentaires.

## VI - QUESTIONS DIVERSES

## Rappel des dates :

- Réunion Intendants : Mercredi 15 octobre
- CSP : Mercredi 15 octobre
- Séminaire : Samedi 8 novembre
- CSP : Jeudi 20 novembre

**Merci pour votre attention**