

# Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 03 février 2026

## Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme STANKOVIC, représentante de Citya, dans la salle du Bâtiment 24.

Nombre de présents et représentés : 30

La séance est ouverte par **Monsieur Benjamin SALA**, Président du Conseil Syndical Principal, qui présente les points d'actualité :

**Réception de l'appel à cotisation de l'USGC.**

**Le CSP confirme son adhésion : 30 pour, 0 contre.**

**Le Président et le Vice-Président sont habilités à représenter la résidence.**

**D'autres membres peuvent l'être sous réserve de remettre un compte rendu écrit.**

**Mme Lochon se porte volontaire.**

**Les membres du Conseil Syndical Principal (CSP) n'ont pas vocation à représenter individuellement le CSP ni la résidence auprès de tiers (mairie, entreprises, prestataires, institutions, etc.).**

### 1/ Commission Finances / Point Budget

La commission rappelle sa mission de contrôle des comptes et de préparation budgétaire.

L'exercice 2024/2025 est **excédentaire malgré la hausse des coûts de l'énergie** :

- Budget voté : **3 061 946 €**
- Dépenses : **2 850 352,92 €**
- **Excédent : 211 593,08 €**, reversé aux copropriétaires.

Le bilan de l'exercice 2024/2025 a été approuvé : 26 pour, 0 contre, 4 abstentions.

La dématérialisation des factures Citya a nécessité une organisation adaptée.

Le budget proposé pour 2025/2026 est de **3 095 941 €** (+33 995 €), hausse liée principalement aux charges générales (électricité/TVA) et au chauffage.

Le CSP valide la proposition de budget : 29 pour, 0 contre, 1 abstention.

Un audit des comptes par l'ARC des exercices 2023/2024 et 2024/2025 est en cours depuis janvier 2026.

### 2/ Commission Gardien

L'analyse des missions prévues au contrat CIEL BLEU met en évidence des axes d'amélioration : traçabilité des visiteurs, suivi des tâches, gestion des clés, stock d'ampoules, cohérence avec Jardivert, BAES défectueux, organisation des locaux. Actions engagées : réorganisation, sécurisation des clés, remise en état des armoires, clarification des consignes, évaluation des tâches aujourd'hui sous-traitées.

Une visite de la loge et du local bâtiment 6 est prévue avec Mme Stankovic.

### 3/ Commission Espace Vert

Plusieurs tours de résidence en janvier ont permis de constater :

- 9 haies restant à tailler,
- La chute d'un bouleau malade au bâtiment 35 après signalements,
- La présence de chenilles processionnaires,
- La nécessité d'un bilan sanitaire global.

Rappel acté : tout arbre dangereux sera abattu sans délai après validation Jardivert.

Citya a demandé à Jardivert l'abattage du cerisier et du saule pleureur situés au bâtiment 28, ces arbres présentant un caractère dangereux. Un courrier est adressé au copropriétaire concerné.

Cette intervention est à réaliser sans délai et ne nécessite pas l'aval préalable de la commission Espaces verts.

De nombreux arbres ont été identifiés pour abattage ou élagage. Le devis réactualisé a été transmis par Jardivert.

La date de la prochaine commission, prévue entre le 9 et le 19 février (reste à confirmer).

#### **4/ Commission Communication et numérique**

- Réunion de la commission le 13 janvier 2026
- Actions de terrain pour renforcer la visibilité du CSP et le lien avec les résidents,
- Mise à jour et enrichissement du site internet de la résidence,
- Suivi et gestion des avis Google pour valoriser l'image de la résidence,
- Actualisation des abonnements et services utiles aux résidents,
- Information sur un second site de compostage,
- Rencontres CSP/résidents afin de favoriser la participation à l'AG.

Remerciements adressés aux copropriétaires pour la transmission de photos et documents utiles à la communication.

#### **5/ TECHEM**

Il sera fait une affiche 15 jours avant le 30 septembre pour que les copropriétaires puissent faire des photos de leurs compteurs pour vérification.

Il y a actuellement environs 1400 compteurs bloqués.

Le devis pour l'expertise du travail effectué par Citya à été approuvé par le CSP.

#### **6/ Préparation de l'AG du 18 mars 2026**

Il est demandé de rajouter la mention sur le dossier COPROTECT qu'il ne prend pas en charge les anciens dossiers contentieux et que le contrat commence au 01 octobre 2026.

Il est demandé la suppression de la résolution n°17 et 18 pour les enrobées.

Une résolution sera mise pour le Compost comme l'année dernière (demande de Mme Yver).

Il y a 10 procédures de contentieux qui seront mis à la convocation de l'Assemblée Générale.

- La séance est levée à 23h20

Prochain CSP : le **07/04/2026 à 20h00**.

Site internet : **[lesnouveauxhorizons.com](http://lesnouveauxhorizons.com)**