Conseil Syndical Principal – Compte-rendu du 01 septembre 2026

Résidence Les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue dans la salle du Bâtiment 24.
Nombre de présents et représentés : 28
La séance est ouverte par **Monsieur Benjamin SALA**, Président du Conseil Syndical Principal,

1/ Commission Finances

M. SALA a rencontré le nouveau comptable de Citya dans le cadre du suivi des comptes de la copropriété. Le retour de cette rencontre est positif.

À la suite des différents échanges et vérifications :

- Plusieurs modifications et corrections ont été apportées dans les comptes
- Des factures qui étaient manquantes ont été intégrées dans la comptabilité
- Un point spécifique sur les copropriétaires débiteurs sera réalisé avec le syndic et le comptable le 15 septembre 2026, afin de faire un état de la situation ;
- La SAUR poursuit son travail concernant la mise en place de compteurs d'eau froide permettant un relevé automatique, afin d'améliorer le suivi des consommations et la fiabilité des relevés.

La Commission Finances poursuivra le suivi de ces différents sujets lors de la prochaine réunion prévu courant septembre.

2/ Commission Espaces verts

Plusieurs interventions ont été réalisées au cours du mois d'août, notamment le désherbage de la cour du bâtiment 24, le retrait d'un potelet gênant la circulation et le fauchage de certaines zones.

En septembre, Jardivert poursuivra l'entretien de la résidence avec la reprise de certains massifs, la taille de haies et le retrait de plantes envahissantes.

Un tour de la résidence avec la Commission Espaces Verts et Jardivert est prévu le 23 ou le 25 septembre à partir de 18 h, afin de faire le point sur les travaux à prévoir.

3/ Commission Travaux

Le devis de l'entreprise TDIE concernant la réfection de la place a été présenté au CSP et accepté à l'unanimité.

Un travail doit également être mené sur l'éclairage extérieur de la résidence, à la suite de coupures ayant affecté environ la moitié de la résidence.

4/ Commission Chauffage

Une fuite importante a été identifiée sur le réseau primaire de chauffage. La perte, d'environ 1 m³ d'eau par mois depuis deux ans, s'était aggravée ces derniers mois pour atteindre 5 à 6 m³ par jour.

La fuite ayant été localisée, des travaux sont prévus à partir du 8 septembre, avec une coupure d'eau chaude à prévoir pendant l'intervention.

Une campagne de vérification/remplacement des vannes de pieds de colonne ECS a été faite par Dalkia, toutes les vannes des bâtiments 1 à 20, 31 et 32 ont été vérifiées et 67 vannes ont été remplacées. La commission a demandé à Dalkia de réaliser systématiquement une manœuvre de toutes les vannes annuellement avec enregistrement de ces manœuvres dans un fichier consultable par la commission. Dalkia donnera un planning des opérations restantes (bats 21 à 43) lors de la prochaine réunion en septembre.

Il est également recommandé aux syndicats secondaires de vérifier, bâtiment par bâtiment, le bon fonctionnement des vannes d'eau froide en pieds de colonne et de les remplacer si nécessaire et si possible de mettre en place via un prestataire une vérification annuelle (manœuvre).

5/ Groupe de travail révision des contrats

Dans le cadre du groupe de travail sur la révision et la mise en concurrence des contrats, la proposition de faire appel à 123 Syndic a été soumise au vote du CSP.

Le résultat est de 20 voix pour, 9 contre et 2 abstentions, soit près de 65 % des votants favorables à cette proposition.

6/ Gaz cuisine

Les dépenses de gaz cuisine sont supérieures aux estimations, notamment parce qu'environ 80 % des compteurs sont encore facturés sur la base d'estimations et que chaque compteur dispose de son propre abonnement, ce qui augmente le coût global.
Dans l'attente de compteurs à relever automatique, des relevés réguliers devront être effectués et transmis à ENGIE afin de rapprocher la facturation des consommations réelles. Le 1er septembre 2026, le gaz a par ailleurs été coupé au bâtiment 30, celui-ci n'étant pas mentionné dans le contrat.

7/ Nymphéas

À la suite de plusieurs nuisances constatées et de plaintes de copropriétaires, le CSP a voté la fermeture du jardin des Nymphéas le soir et le week-end.

Le vote a recueilli 27 voix pour, 1 contre et 0 abstention.

Les modalités de mise en œuvre de cette fermeture devront être organisées avec le syndic.

- La séance est levée à 22h15

Prochain CSP ordinaire le : **06/10/2026 à 20h00**.

Site internet : **lesnouveauxhorizons.com**