EXEMPLE COMPLÉTÉ — Réunion de concertation Conseil Syndical & Syndic
Ce document illustre un PV type. Noms, montants et décisions sont fictifs à titre pédagogique.

PROCÈS-VERBAL

Réunion de concertation — Conseil Syndical & Syndic

Copropriété :	Résidence Les Acacias — 42 avenue Victor Hugo, 69003 Lyon
Numéro lot :	Syndicat des copropriétaires — 38 lots, 6 bâtiments

Date : 12 février 2026 **Début :** 18h30 **Fin :** 20h15 **N° :** 2026-01

Lieu : Salle de réunion de la copropriété — local commun, bâtiment A (RdC)

1. Présence

Réunion mixte CS + représentant du syndic

Nom & Prénom	Rôle / Qualité	Présent	Excusé	Absent
Marie Dubois	Présidente du CS	☑		
Paul Renard	Secrétaire du CS	☑		
Sylvie Moreau	Trésorière du CS	☑		
Jean-Pierre Blanc	Membre du CS		☑	
Ahmed Khelil	Membre du CS	☑		
	—			
Clément Fabre (Syndic Immo+)	**Gestionnaire de copropriété**	☑		

⚠ **Important : le syndic participe à cette réunion en qualité d'invité, sur demande du CS.**
Il ne dispose d'aucun droit de vote. Les délibérations sont celles du seul CS.
Le président autorise la présence du syndic comme invité (Service Public, fiche F11384).

2. Ordre du jour approuvé

1. Approbation du PV de la réunion du 18 novembre 2025
2. Point sur les travaux de ravalement — avancement et dépassement de budget
3. Audit des impayés de charges au 31 janvier 2026
4. Renouvellement du contrat d'entretien ascenseurs (échéance mars 2026)
5. Préparation de l'ordre du jour de l'AG annuelle (mai 2026)
6. Questions diverses

3. Approbation du procès-verbal précédent

PV de la réunion du :	18 novembre 2025	☑ **Sans réserve**	☐ Avec réserves	☐ Reporté

4. Point 1 — Travaux de ravalement

Avancement et dépassement de budget

Exposé de M. Fabre (syndic) :

> Les travaux ont démarré le 6 janvier 2026. L'entreprise Façades Rhône SARL a identifié des fissures supplémentaires sur le pignon Nord, non visibles lors de l'inspection préalable. L'entreprise a transmis un avenant chiffré à 8 400 € TTC (budget initial voté en AG : 62 000 €).
>
> Avancement à ce jour : 35 % des travaux réalisés. Fin de chantier prévue : 15 avril 2026.

Discussion du CS :

→ M. Khelil demande les photos des fissures supplémentaires — M. Fabre s'engage à les transmettre sous 48h par email.

→ **Mme Moreau constate que l'avenant dépasse le seuil de consultation fixé par l'AG. Le CS demande les justificatifs nécessaires pour rendre son avis ; cette consultation ne constitue pas un droit de veto.**

→ **Mme Dubois demande au syndic de vérifier si l'avenant nécessite une nouvelle autorisation de l'AG au regard de la résolution initiale ; aucun seuil général de 10 % n'est applicable.**

Avis n°2026-01-01

Le CS émet un avis défavorable à l'avenant de 8 400 € TTC dans l'attente des justificatifs photographiques. Il demande au syndic de vérifier les autorisations nécessaires et de rendre compte des suites données. L'avis du CS ne remplace pas une autorisation de l'AG lorsqu'elle est requise.

Vote : 4 pour — 0 contre — 0 abstention ✓ **Adoptée à l'unanimité**

5. Point 2 — Audit des impayés de charges

Au 31 janvier 2026

Tableau présenté par le syndic (extrait) :

Lot	Montant dû (€)	Retard	Actions en cours
Lot 12 (Mme X.)	1 240 €	> 6 mois	Mise en demeure envoyée le 10/01/2026
Lot 27 (M. Y.)	620 €	3 mois	Relance amiable en cours
Lot 31 (succession)	3 800 €	> 18 mois	Procédure judiciaire engagée

→ Mme Moreau demande la liste complète des débiteurs et les justificatifs des relances (AR). M. Fabre s'engage à transmettre le dossier complet avant le 20 février 2026.

Avis n°2026-01-02

Le CS demande au syndic le dossier des impayés utile à son contrôle avant le 20 février 2026 (article 21 de la loi de 1965). Pour le lot 31, il demande un point sur le recouvrement ; il ne se substitue pas au syndic dans la conduite de la procédure.

Vote : 4 pour — 0 contre — 0 abstention ✓ **Adoptée à l'unanimité**

6. Point 3 — Renouvellement du contrat ascenseurs

Échéance : 15 mars 2026 — 3 devis demandés

Prestataire	Montant annuel TTC	Délai d'intervention	Observations
Ascenseurs Dupont (sortant)	4 200 €	4h ouvrées	Titulaire actuel — prix en hausse +8 %
Kone Services	**3 850 €**	3h ouvrées	Inclut 1 révision annuelle supplémentaire
Schindler Maintenance	4 050 €	4h ouvrées	Contrat full-maintenance

→ Après analyse comparative, le CS recommande l'offre Kone Services (meilleur rapport qualité/prix, délai d'intervention réduit). Le CS sollicitera une résolution à l'AG de mai pour valider le changement de prestataire.

7. Point 4 — Préparation de l'AG annuelle

Prévue en mai 2026 — J−90 de l'envoi des convocations

Résolution prévue	Responsable du dossier	Dossier à remettre avant
Approbation des comptes 2025	Syndic	15 mars 2026
Renouvellement contrat ascenseurs	CS (Mme Dubois)	1er avril 2026
Avenant ravalement à examiner	Syndic + CS	15 avril 2026
Vote Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)	CS (M. Renard)	1er avril 2026
Renouvellement mandat du CS (2 membres sortants)	CS	1er mai 2026

8. Tableau de suivi des actions

Action	Responsable	Échéance	État	Issue réunion précédente
Transmettre photos fissures pignon Nord	Syndic (Fabre)	14/02/2026		—
Transmettre dossier impayés complet	Syndic (Fabre)	20/02/2026		—
Rédiger note comparative contrats ascenseurs	CS (Dubois)	01/04/2026		—
Dossier PPT pour AG	CS (Renard)	01/04/2026		—
Vérification AR relances impayés lot 12 & 27	CS (Moreau)	28/02/2026		Reporté de nov. 2025

9. Prochaine réunion

Date : Jeudi 19 mars 2026 **Heure :** 18h30 **Lieu :** Salle commune bât. A

Prochains points à l'ordre du jour :

- → Examen des photos fissures + avis sur avenant ravalement
- → Analyse du dossier impayés transmis par le syndic
- → Point PPT et préparation des résolutions AG

10. Signatures

Présidente du CS	Secrétaire de séance
Marie DUBOIS	Paul RENARD
Signature & date	*Signature & date*

Ce compte rendu a été rédigé rapidement après la réunion, à titre de bonne pratique.
Compte rendu ordinaire conservé au CS ; les points utiles sont transmis au syndic.
Diffusion : résumé sans données nominatives d'impayés, le ../../2026.