**EXEMPLE COMPLÉTÉ — Réunion interne du Conseil Syndical**
Ce document illustre un PV type. Noms, montants et décisions sont fictifs à titre pédagogique.

# PROCÈS-VERBAL

*Réunion interne du Conseil Syndical*

| | |
|---|---|
| **Copropriété :** | Résidence du Parc — 14 rue des Lilas, 31000 Toulouse |
| **Adresse :** | Syndicat des copropriétaires — 24 lots, 3 bâtiments (A, B, C) |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Date :** | Mardi 10 mars 2026 | **Début :** | 19h00 | **Fin :** | 21h10 | **N° :** | 2026-02 |

**Lieu :** Domicile de Mme Leroy — 14 rue des Lilas, Bât. B, apt. 12

## 1. Présence des membres

*Réunion interne entre les membres du conseil syndical, sans le syndic.*

| Nom & Prénom | Rôle | Présent | Excusé | Absent |
|---|---|---|---|---|
| **Isabelle Leroy** | Présidente du CS | ☑ | | |
| **Thomas Garnier** | Secrétaire du CS | ☑ | | |
| **Nathalie Faure** | Trésorière du CS | | ☑ | |
| **Marc Besson** | Membre du CS | ☑ | | |
| **Fatima Ouali** | Membre du CS | ☑ | | |

**Membres présents :** 4 / 5 membres au total — Mme Faure excusée, sans participation au vote.

Réunion ordinaire : vérifier les règles de présence et de vote fixées par la copropriété.
Les avis ci-dessous sont ceux des quatre membres présents.

## 2. Ordre du jour

1. Approbation du PV de la réunion du 15 janvier 2026
2. Bilan des travaux d'étanchéité toiture — Bât. A (décision AG juin 2025)
3. Préparation de l'assemblée générale annuelle de mai 2026 : résolutions à inscrire
4. Renégociation du contrat de nettoyage des parties communes
5. Bilan de la procédure amiable avec M. Costa (lot 8, impayés)
6. Questions diverses

## 3. Approbation du procès-verbal précédent

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PV de la réunion du :** | 15 janvier 2026 | ☑ **Sans réserve** | ☐ Avec réserves | ☐ Reporté |

## 4. Point 1 — Travaux d'étanchéité toiture Bât. A

*Suivi post-AG juin 2025*

**Rapport présenté par Mme Leroy (présidente) :**

> Les travaux ont été réalisés par Étanchéité Sud SARL du 3 au 21 février 2026. La réception provisoire a eu lieu le 24 février en présence de Mme Leroy et de M. Besson.
>
> **Réserves consignées lors de la réception :**
>
> → Finition imparfaite autour du conduit de ventilation n°3 (bâtiment A, niveau 3)
>
> → Joint de naissance non réalisé côté Ouest — signalé au chef de chantier par écrit
>
> *Délai accordé à l'entreprise pour levée des réserves : 15 avril 2026.*

**→ M. Besson propose de demander au syndic d'examiner les recours contractuels liés aux réserves avant le paiement du solde de 3 840 €. Mme Leroy transmet cette demande ; le CS ne décide pas lui-même de bloquer le paiement.**

**Avis n°2026-02-01**

Le CS charge la présidente de demander au syndic un calendrier de levée des réserves et l'examen des conditions contractuelles du paiement du solde. Il sollicite un retour avant le 15 avril 2026, sans adresser lui-même d'instruction à l'entreprise.

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

## 5. Point 2 — Préparation de l'AG annuelle de mai 2026

*Résolutions proposées par le CS*

**Discussion générale :**

**→ M. Garnier rappelle que le syndic doit anticiper la notification de la convocation : le délai court selon le mode de notification, et non la seule date d'envoi. Le 25 mars est l'échéance interne retenue pour les projets de résolutions.**

→ Mme Ouali propose d'inscrire la renégociation du contrat de nettoyage en résolution formelle (voir point 3).

→ Le CS décide d'inscrire également la question du ravalement du bâtiment B (estimé nécessaire d'ici 2027) pour une résolution d'information et de mise en concurrence.

| Résolution | Responsable du dossier | Remise au syndic avant |
|---|---|---|
| Approbation des comptes 2025 | Syndic (fourni par lui) | 15 mars 2026 |
| Nouveau contrat de nettoyage | Mme Ouali (CS) | 25 mars 2026 |
| Information ravalement Bât. B — mise en concurrence | M. Besson (CS) | 25 mars 2026 |
| Renouvellement mandat CS (Mme Faure + M. Besson sortants) | Mme Leroy (CS) | 1er mai 2026 |

**Avis n°2026-02-02**

Le CS valide la liste des 4 résolutions à soumettre au syndic pour inclusion dans l'ordre du jour de l'AG du 1er mai 2026. Chaque responsable transmet son dossier au plus tard le 25 mars 2026.

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

## 6. Point 3 — Renégociation du contrat de nettoyage

*Échéance contrat : 30 avril 2026*

**Rapport présenté par Mme Ouali :**

> Le contrat actuel (Net Propre SARL) arrive à échéance le 30 avril 2026. Le tarif annuel de 4 800 € TTC fait l'objet d'une proposition de hausse de 11 % (soit +528 €) par le prestataire. Mme Ouali a sollicité 2 devis concurrents.

| Prestataire | Montant annuel TTC | Observations |
|---|---|---|
| Net Propre SARL (sortant) | 5 328 € | Hausse de 11 % — 3 passages/semaine |
| CleanCity (nouveau) | **4 950 €** | 4 passages/semaine — devis incluant produits écolab. |
| ProNettoyage 31 | 5 100 € | 3 passages/semaine — délai de démarrage 2 mois |

→ Unanimité du CS en faveur de CleanCity : meilleur tarif, fréquence accrue, produits écologiques. Mme Ouali est mandatée pour préparer la résolution AG et informer le syndic.

**Avis n°2026-02-03**

Le CS recommande à l'AG le changement de prestataire de nettoyage au profit de CleanCity (4 950 € TTC/an). Mme Ouali prépare la résolution et transmet le dossier comparatif au syndic avant le 25 mars 2026 pour inscription à l'AG.

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

## 7. Point 4 — Impayés lot 8 (M. Costa)

*Procédure amiable en cours*

M. Costa (lot 8) doit 2 350 € au 1er mars 2026 (6 trimestres de charges). Suite à la décision de la réunion de janvier, le syndic l'a contacté par LRAR le 20 janvier. M. Costa a répondu le 5 février en proposant un échelonnement sur 12 mois.

**→ Mme Leroy propose de demander au syndic d'examiner un échéancier amiable, en précisant ses conditions et les mesures de recouvrement à maintenir. Aucun seuil légal fixé par le syndic n'est invoqué.**

**Avis n°2026-02-04**

Le CS émet un avis favorable à l'examen d'un échéancier sur 10 mois (235 €/mois), sous réserve de sa formalisation par le syndic et du paiement des charges courantes. Il demande un retour avant le 20 mars 2026. Cet avis ne confère au syndic aucune autorisation supplémentaire.

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

## 8. Contrôle financier trimestriel

*Art. 26, décret 1967 — Documents vérifiés lors de cette réunion*

| | |
|---|---|
| ☑ | Grand livre / balance générale examiné(e) — aucune anomalie détectée |
| ☑ | Relevés du compte bancaire séparé vérifiés — solde conforme au prévisionnel |
| ☑ | État des impayés examiné — 2 dossiers actifs (lot 8 + lot 17 en règlement) |
| ☑ | Appels de fonds T1 2026 conformes au budget voté en AG |
| ☑ | Dépenses hors budget : aucune sur la période |

Observation : la trésorière (Mme Faure, excusée) a transmis sa revue des comptes par email le 8 mars.
Document archivé dans les fichiers du CS.

## 9. Tableau de suivi des actions

| Action | Responsable | Échéance | État | Origine |
|---|---|---|---|---|
| Demande au syndic sur les réserves | Mme Leroy | 15/03/2026 | | Avis 2026-02-01 |
| Dossier résolutions AG au syndic | Mme Ouali + M. Besson | 25/03/2026 | | Avis 2026-02-02 |
| Avis sur échéancier M. Costa → syndic | Mme Leroy | 20/03/2026 | | Avis 2026-02-04 |
| Devis ravalement Bât. B (3 entreprises) | M. Besson | 25/03/2026 | | Avis 2026-02-02 |
| Vérification AR relance lot 17 | Mme Faure | 28/03/2026 | | Reporté janv. 2026 |

## 10. Prochaine réunion

**Date :** Jeudi 26 mars 2026 **Heure :** 19h00 **Lieu :** Domicile de M. Garnier

**Points inscrits à l'ordre du jour :**

→ **Point avec le syndic sur les réserves et les conditions de paiement du solde**
→ Finalisation des dossiers pour l'AG de mai (contrôle des résolutions)
→ Point sur l'accord de paiement M. Costa

## 11. Signatures

| Présidente du CS | Secrétaire de séance |
|---|---|
| Isabelle LEROY | Thomas GARNIER |
| *Signature & date* | *Signature & date* |

**Compte rendu rédigé le 17 mars 2026 ; cette date relève de l'organisation du conseil.**
Compte rendu ordinaire signé selon l'organisation retenue, puis conservé au CS.
Avis nos 2026-02-01 à 02-04 transmis au syndic ; ils ne valent pas délégation de pouvoirs.
Résumé sans données nominatives d'impayés affiché le 18 mars 2026.