

Conseil syndical du 21 octobre 2021

Etaient présents : Ph. MARIE /M. FRAMINET / F. GERBER/ B. MOUZE

Etaient absents excusés : M. GAUDIN/ J.NICOT/ M.MAILLARD/ B.SCULFORT

Résolutions votées en AG

AG 2020

- Article 9 : CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.

Les négociations avec WAAT sont en cours de finalisation. Monsieur MAILLARD fait en sorte d'obtenir les conditions optimales.

OCEA a relancé la négociation de son côté mais la convention corrigée transmise n'est pas comparable ni concurrentielle.

La convention devrait donc être signée lors du prochain Conseil Syndical.

AG 2021

- Article 10 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES D'ETANCHEITE DU CANIVEAU SITUE DERRIERE LE BATIMENT C .

Les travaux sont en cours de réalisation depuis le 28/10. Il est opportun de vérifier que tout est coordonné avec ASM66

- Article 12 : TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DU CANIVEAU SITUE DEVANT LE BATIMENT E2.

La réception a été effectuée le 25/10/2021. Le caniveau a été mis en eau. Aucune coulure n'est détectée en dessous. La réception des travaux est donc sans réserve.

- Article 17 : BATIMENT C : TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU CAISSON VMC.

La date prévisionnelle des travaux à réaliser par l'entreprise SAPIAN n'est pas connue à ce jour

- Article 18 : BATIMENT B : TRAVAUX DE SUPPRESSION DES VIDES-ORDURES.

Les travaux à réaliser par l'entreprise SAPIAN s'effectueront le 29/10/2021 à partir de 8h30.

Etat d'avancement des affaires en cours

Grand sud / Panier/ SMABTP :

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel conformément à la décision du Conseil Syndical du 23/09/2021.

Le Conseil Syndical valide la convention d'honoraires de postulation transmise par le Cabinet d'avocats.



Projet sécurisation de la résidence

- Validation du cahier des charges

Après quelques discussions autour du cahier des charges initial notamment sur les modalités de contrôle d'accès ; de hauteur de haie ; de la rampe PMR ; le Conseil Syndical valide le cahier des charges tel qu'il a été présenté à l'entreprise ILEX.

Il est à noter une remarque relative à la largeur de passage nécessaire côté Charles Trenet. En effet, la largeur d'ouverture du portillon doit permettre le passage d'un camion nacelle ou grue.

Il est également demandé au Syndic de voir avec MARTINEZ pour un devis de réalisation de la tranchée permettant le câblage du portillon. Cette tranchée sera située entre le local technique piscine et le futur portillon, à 60 cm de profondeur ;

En effet, l'option « courant faible », nécessitant moins d'enfouissement n'a pas été retenue pour des raisons techniques. La distance entre le point de prise et le portillon est trop importante pour garantir une bonne portée. En outre, le fait que le câble soit peu enfoui peut entraîner des dégradations à l'usage (passage jardinier/ travaux espaces verts ...).

Concernant la borne incendie à déplacer, il sera opportun de demander à la mettre devant l'emplacement de l'ancien portillon qui sera déposé.

- Consultation des entreprises

ILEX : RDV réalisé le 19/10/2021 pour les lots menuiserie et contrôle d'accès

Alu Canet : RDV réalisé le 25/10/2021 pour le lot menuiserie

INTER ACCESS : RDV le 29/10/2021 à 10h pour le lot contrôle d'accès

Renon menuiserie : RDV le 18/11/2021 à 9h30 pour le lot menuiserie

- Planning des différentes phases

- Limite de réception des devis au 30/11/2021
- Transmission des devis par mail au CS pour pré lecture
- Validation ou correction des devis lors du Conseil Syndical avancé au 02/12/2021 à 9h00
- Préparation de la convocation avec un courrier explicatif + validation de la convocation par le CS + envoi avant le 17/12/2021
- Assemblée Générale Supplémentaire le 17/01/2022 à 9h- réserver une petite salle



Commission Communication

- Changement d'administrateur et transfert de la boîte générique :

Après prise de contact avec Monsieur Maillard, il s'avère que le site est géré en langage informatique.

Il a donc été demandé à l'entreprise un devis pour :

- Traduire le site en format tout public sans reprise du passif
- Traduire le site en format tout public avec reprise du passif

Le Conseil Syndical et le syndic considèrent que ce site est une belle présentation de la résidence, et qu'il sera important de bien étudier l'option de reprise du passif.

- Push info usage des placards : pour l'instant il est opportun de faire un point sur la nature juridique des placards dans lesquels se trouvent les cumulus : sont-ils privatifs ou à jouissance privative ?

Commission Travaux

- Fuites Appartement de Mme Lanta :

Relancer France fuites pour la réalisation de la recherche de fuites par fumigène suite à la validation du devis.

- Infiltration garage de M MIKOLAJCZAK :

Travaux en cours de réalisation par Da Silva depuis le 26/10/2021.

3 remarques sur ces travaux :

- Les travaux dégagent beaucoup de poussière car le disquage est fait « à sec ». Le syndic demande un nettoyage des sous-sols en urgence
- L'entreprise s'étant branchée sur le compteur individuel de Monsieur MIKOLAJCZAK, il faudra lui déduire cette consommation.
- Frédéric mettra en charge le regard post-travaux afin d'en vérifier la bonne évacuation

- Eclats de béton Bat A 6ème :

Travaux réalisés – vérification à faire auprès de Monsieur MASCLE.

- Appartement de Mme GOT :

Relance Alu Canet pour la date de réalisation des travaux -> après vérification, ils n'ont pas reçu le devis de 975.70 € validé. OS renvoyé le 28/10/2021.

- Faiblesse du garde-corps Bat B : En attente d'analyse technique
- Pannes d'ascenseur bat B :

Tous les ascenseurs sont en fonctionnement au jour du Conseil Syndical.

Une fois l'AGS concernant les travaux de sécurisation convoquée, il sera opportun de prendre attache avec KONE pour fixer un RDV technique et commercial pour la renégociation des contrats.



- Problème électrique dans les sous-sols :

Les travaux ont été réalisés conformément au devis validé. Des tests sectorisés seront réalisés par Frédéric.

- Conditions d'intervention des pompiers dans la résidence :

Suite à la réunion sur site du 28/09/2021, le syndic a d'ores et déjà :

-travailler sur les plans à transmettre aux pompiers

-inclus dans le dossier « travaux sécurisation » la demande de « pass pompiers » formulée

-demande le devis pour l'amélioration de l'identification des bâtiments.

Frédéric a de son côté repeint en rouge les prises des colonnes sèches et déplacé les panneaux quand il le pouvait.

Un push info doit être envoyé pour rappeler que l'adresse à donner aux pompiers est celle côté Frédéric Mistral. Ce push info redonnera également la correspondance entre les lettres des bâtiments et les numéros postaux affectés.

- Convention avec les pompiers comme « terrain d'exercice » :

Les pompiers se sont engagés à prévenir Frédéric à l'avance de la réalisation d'un exercice. Ceci permettra de mettre en place un affichage et éviter un mouvement de panique.

- Etat des moquettes du bâtiment B :

Le Conseil Syndical valide le devis de nettoyage des moquettes du bât B pour 2174.40 € TTC.

En parallèle, un dossier travaux de remplacement du revêtement moquette » est ouvert. Des devis sont en cours de réalisation pour la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

- Remplacement des interphones :

Il sera demandé à INTER ACCESS lors du RDV du 29/10/2021 de faire une offre de modernisation/amélioration de l'interphonie et des contrôle d'accès aux bâtiments existants.

- Remplacement du moteur de l'ascenseur du bat A :

Le moteur du bâtiment A ne nécessite pas pour l'instant de remplacement. Toutefois, la question des incidents récurrents sur cet ascenseur sera abordée lors du RDV technique et commercial avec KONE

Commission Personnel

- Le planning modifié des congés est validé

Commission Espaces verts Piscine

- Taille des haies :

Il est demandé de faire un mail ou un OS à Martinez afin de lui rappeler la nécessité d'harmoniser la hauteur des haies à 1m30. M Gerber, en sa qualité de responsable de la commission espaces verts rappellera cette consigne à M Martinez.



Egalement, il lui sera demandé de mettre en place une toile de protection visuelle à l'arrière de la piscine et de chiffrer en parallèle la mise en place de plantes de qualité.

Commission Finances

. Mise en place du suivi trimestriel du budget.

Il est nécessaire d'améliorer les outils de travail relatifs aux comptes de résidence pour en assurer un suivi plus clair et limpide.

Le syndic a pu fournir une « annexe 3 » comparatif Budget / dépenses en cours.

Commission sécurité

- Projet de fermeture de la résidence : Cf. chapitre sécurisation de la résidence

Questions diverses

- Boitier à clés sécurisé :

Cette question pourra effectivement faire l'objet d'une question en Assemblée Générale avec la fixation des modalités de pose et le modèle de boitier.

