

Comptes rendus des Conseils
Syndicaux



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
Le vendredi 25 octobre 019**

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis dans les locaux du cabinet FONCIA INFO IMMOBILIER, syndic de la copropriété à CANET EN ROUSSILLON.

Présents: Mr GERBER, Mr SCULFORT, Mr FRAMINET, Mme ROUS, Mme BARBE.

Excusés: Mr NICOT, Mr MARIE, Mr GOUT

Les gestionnaires de la copropriété : Mlle Anne Marie BALLESTA

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 11H30.

A. ORGANISATION DES COMMISSIONS ET AGENDA

➤ **Commissions :**

- Communication : rapporteur : **Mr GOUT**
Membres : Mme ROUS, Mr GERBER, Mr NICOT
- Espaces verts-piscine : rapporteur : **Mr GERBER**
Membres : Mme ROUS, Mr NICOT, Mme BARBE, Mr MARIE
- Finance : rapporteur : **Mr SCULFORT**
Membres : Mr GERBER, Mr GOUT, Mr NICOT
- Personnel : rapporteur : **Mme ROUS**
Membres : Mr GERBER, Mr GOUT, Mr NICOT, Mme BARBE
- Sécurité : rapporteur : **Mr NICOT**
Membres : Mr GOUT, Mr SCULFORT, Mr FRAMINET
- Travaux : rapporteur : **Mr NICOT**
Membres : Mr GOUT, Mr SCULFORT, Mr FRAMINET

➤ **Agenda des réunions du conseil syndical :**

- Vendredi 13 décembre 2019
- Vendredi 31 janvier 2020
- Vendredi 20 mars 2020
- Lundi 11 mai 2020
- Vendredi 19 juin 2020

➤ **Agenda des visites d'immeuble :**

- Vendredi 15 novembre 2019 à 15h00
- Jeudi 19 décembre 2019 à 10h00
- Jeudi 16 janvier 2020 à 10h00
- Jeudi 20 février 2020 à 10h00
- Jeudi 19 mars 2020 à 10h00
- Mercredi 22 avril 2020 à 10h00
- Jeudi 21 mai 2020 à 10h00

L'Assemblée Générale aura lieu le jeudi 30 juillet 2020.



B. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

➤ **AG 2018 :**

Résolution 35 :

Les travaux de ravalement de façade du Bâtiment E débuteront le lundi 6 janvier 2020.

Une réunion préparatoire aura lieu le jeudi 12 décembre à 11h, l'échafaudage sera mis en place le vendredi 3 et le samedi 4 janvier 2020.

Un rappel au sujet des terrasses est édité en fin de ce compte rendu

Résolution 39 :

Le Conseil Syndical décide de valider le devis de la société IPROTECT d'un montant de 198€ pour la réalisation du test de désenfumage dans les sous-sols.

➤ **AG 2019 :**

Résolution 10 :

Madame BALLESTA montre les propositions de cheminement réalisées par la SOTRANASA pour la mise en place de la fibre optique au Conseil Syndical qui les valide.

Résolution 13 :

Ce point est évoqué dans le paragraphe « Commission espaces-verts-piscine » ci-dessous.

Résolution 14 :

Les travaux de remplacement des baies vitrées de l'appartement du gardien auront lieu le 21 novembre 2019.

Résolution 16 :

Travaux de réfection des résilles : Madame BALLESTA a demandé deux autres devis. Elle a reçu un premier devis de la société ETAIR d'un montant de 71 295, 40€.

Résolution 23 :

Travaux de réfection d'étanchéité du parking derrière le bâtiment C :

Dans le but de présenter à nouveau ce dossier à la prochaine AG et compte tenu que nous avons encore une année devant nous, il serait judicieux, avant d'engager des fonds importants, de refaire une nouvelle recherche de fuite.

Nous avons reçu un devis de la société FRANCE FUITE d'un montant de 5316 €. Ce devis prévoit notamment la mise en eau du caniveau, l'utilisation d'un gaz et de fumigènes.

L'assurance de la copropriété refuse de prendre en charge la réalisation de recherche de fuite.

Madame BALLESTA a contacté la société FUTES ET RECHERCHES, dont Monsieur ETIENNE lui a communiqué les coordonnées, pour établir un second devis.

Résolution 27 :

L'entreprise VAN NOTEN a commencé les travaux sur la toiture du bâtiment B. Ceux-ci sont en cours de réalisation.

Résolution 29 :

L'entreprise commencera les travaux de remplacement de la porte d'accès au bâtiment B côté mer le 20 novembre 2019.



Résolution 30 :

Les travaux de remplacement des éclairages par des globes équipés de détecteurs au bâtiment B auront lieu au mois de décembre.

Résolution 31 :

Les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment C auront lieu en même temps que les travaux de ravalement de façade. Madame BALLESTA reste dans l'attente des deux autres devis complémentaires.

Résolution 33 :

Les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de Mme QUESTEL auront lieu après la réception de la toiture du bâtiment B.

Résolution 34 :

Les travaux de remplacement des interphones du bâtiment E2 seront réalisés le 18 novembre 2019.

Résolution 39 :

L'augmentation de la durée d'éclairage du parking souterrain a été réalisée.

C. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

➤ **Assignation Copropriété GRAND SUD et Mr PANIER/SMABTP**

Concernant la procédure au terme de laquelle nous sollicitons la condamnation de l'assureur dommages-ouvrage à payer les travaux préconisés par l'expert dans son rapport et dont la copropriété a fait l'avance des frais, cette affaire, appelée à l'audience de mise en état du 10 octobre dernier, sera à nouveau évoquée à l'audience cabinet du 12 décembre prochain.

➤ **Expertise judiciaire bâtiment E et piscine :**

Cette affaire sera également évoquée à l'audience cabinet du 12 décembre prochain.

D. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

➤ **Commission communication :**

RAS

➤ **Commission espaces-verts-piscine :**

○ Espaces verts :

- Les bordures de jardins ont été mises en place le long du chemin menant à la piscine en juin. Une autre partie sera posée par Monsieur MARTINEZ
- Plusieurs personnes reprochent qu'une partie de la haie de lauriers roses en bordure de piscine côté promenade soit étêtée au motif que c'est inesthétique. Les personnes se baignant dans la piscine sont visibles depuis la promenade et surtout ne sont plus protégées du vent marin. La haie de laurier sera coupée à hauteur du grillage.
- Concernant les haies longeant les voies de circulation, le souffleur ne doit plus être utilisé pour éviter que les feuilles mortes aillent sous les haies. Il sera demandé à Frédéric de couper les herbes dépassant sur le passage.
- Il est impératif de demander à Monsieur MARTINEZ de nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral.
- Anne-Marie BALLESTA a relancé les sociétés ESPACES VERTS DU ROUSSILLON et PEYRET



Madame BALLESTA n'a pas encore abordé la question avec Monsieur MARTINEZ, la personne proposée par Monsieur NICOT n'habite pas la région.

- Madame BALLESTA interrogera Monsieur MARTINEZ et les autres sociétés au sujet des cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluies et la plantation des plantes nécessitant peu d'eau.
- Piscine :
 - Bien que la résolution visant au remplacement de ce portail ait été rejeté en Assemblée Générale, ce portail sera repeint par Frédéric. une société sera consultée pour la mise en place d'une fermeture magnétique.
- **Commission finance :**
 - RAS
- **Commission personnel :**
 - La Mairie a livré tous les containers nécessaires pour la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables.
 - Monsieur COSTE souhaite prendre trois semaines d'affilée de congés. Celles-ci débordant sur le mois de juin, le Conseil syndical accepte exceptionnellement cette requête puisque la piscine n'ouvre que le 15 juin.
- **Commission sécurité**
 - Le Conseil Syndical valide la réalisation d'un test de désenfumage des parkings en sous-sol.
 - Les nouveaux codes d'accès aux bâtiments seront modifiés pour le mois de décembre.
 - Suite à l'audit « sécurité incendie des parties communes », il est souhaitable :
 - D'intervenir auprès de certains copropriétaires,
 - De demander des devis concernant les diverses améliorations proposées
 - De mettre en place ensuite un calendrier d'intervention.
- **Commission travaux :**
 - Bâtiment A :
 - Un Store vertical fortement abîmé a été constaté. Madame BALLESTA prendra rendez-vous avec le copropriétaire dès son arrivée à CANET.
 - Une Infiltration dans l'appartement du gardien est signalée suite aux intempéries, l'entreprise VAN NOTEN doit fournir un devis réparation.
 - Le bout de taule entre le bâtiment A et B ne représente pas de danger particulier.
 - Bâtiment B :
 - Au sujet des décollements de gouttes d'eau, la société SIPRIE interviendra pour les scier durant le ravalement de façade du bâtiment E.
 - Madame BALLESTA prendra rendez-vous avec Madame ROUS pour constater le cloquage de la peinture du hall du bâtiment B
 - La société INTER ACCES a mis en place de nouveaux détecteurs au niveau du 7ème étage en test, avec remise commerciale puisque les détecteurs en place avaient été installés par cette entreprise.



- Madame LANTA nouvelle copropriétaire, souhaiterait poser une pergola couverte sur sa terrasse, elle présentera un projet et une demande d'autorisation lors de la prochaine Assemblée Générale.
- Bâtiment C :
 - Madame BALLESTA est dans l'attente d'autres devis pour la peinture de la cage d'escalier du C1.
 - Suite aux intempéries du 21 et 22 octobre, il n'a été constaté aucune infiltration dans les parties communes du C1 au niveau des menuiseries.
- Bâtiment E :
 - Pour mémoire : Le décollement de peinture en sous-face de balcon du dernier étage sera résolu lors des travaux de ravalement.
- Caves :
 - L'entreprise VAN NOTEN réalisera les travaux une fois les travaux d'étanchéité de la toiture du B terminés.
- Parties communes :
 - Monsieur VAN NOTEN réalisera les travaux une fois les travaux d'étanchéité de la terrasse de Madame QUESTEL terminés.
- Tous les bâtiments :
 - Les gaines téléphoniques dans les sous-sols ou dans les couloirs derrière des portes de service, surtout au bâtiment B, sont dans un triste état suite à des interventions d'entreprises. Ce point sera évoqué avec LA SOTRANASA.
 - Les placards techniques situés dans les communs sont encombrés. Il est nécessaire de faire un rappel à l'ensemble des copropriétaires concernant l'interdiction d'y entreposer des objets (à faire en même temps que le courrier pour les codes d'accès.)

E. QUESTIONS DIVERSES

➤ Questions restées en suspens :

- M.COMBRES signale qu'il y a trop de vélos entreposés au sous-sol entre le bâtiment A et B, occasionnant des difficultés de passage entre les deux bâtiments et au niveau de la sortie de secours en cas d'incendie des caves et garages. Madame BALLESTA ira le constater lors de sa prochaine visite d'immeuble.
- Madame BALLESTA rencontre Monsieur ROULE expert indépendant au mois de mars afin de savoir quel est son avis sur le dispositif de maintenance prédictive proposé par KONE.
- La société OTIS viendra au retour de congé du gardien poser une boîte à clés permettant l'accès au trois bâtiments E et aux machineries ascenseurs.

➤ Autres :

- Il n'est pas possible de mettre en place de batterie de secours sur le moteur existant. La société SIM nous a formellement déconseillé de mettre en place une boîte rouge avec la clé de débrayage pour éviter qu'elle soit vandalisée.
Madame BALLESTA demandera un devis pour le remplacement du moteur et pour la mise en place d'un transformateur.
- La suppression des colonnes vide-ordures sera à nouveau présentée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.



- En attendant de nouvelles affiches seront mises en place informant les utilisateurs que désormais le débouchage sera réalisé par une société spécialisée et que l'intervention sera facturée au bâtiment concerné.
- Au sujet de la possibilité de mise en place d'une carte d'accès à la déchèterie, il sera demandé à Frédéric s'il l'accepte la possibilité de la mettre à son nom.
- Monsieur FRAMINET indique qu'il manque une baguette sur le pilier central du hall du bâtiment C. Le syndic demandera à Frédéric de la remettre en place.
- Il a été signalé que l'interphone du bâtiment B ne fonctionne pas correctement. Nous demanderons à la société INTER ACCESS de le contrôler. Il semblerait que celui du bâtiment C fonctionne de manière aléatoire.

➤ **Réflexions sur le mode de fonctionnement du CS dans le cadre de la préparation de dossiers sensibles.**

Ces points seront étudiés lors du Conseil syndical du vendredi 13 décembre.



Au sujet du ravalement du bâtiment E

**Il est rappelé qu'il est impératif que les terrasses situées sur la façade
MER**

soient débarrassées de tout objet.

**Il faut donc rappeler aux copropriétaires de penser avant leur
départ :**

- *D'enlever de leur terrasse tous les objets, vases, jardinières, transats, tables, éléments de cuisine ou de cuisson etc...*
- *D'enlever les globes lumineux et les ampoules en ayant pris soin de disjoncter le compteur électrique pour éviter les risques d'électrocution lors du lavage « Karcher ».*
- *D'enlever systématiquement les stores bannes verticaux*
- *D'enlever obligatoirement les stores pare-soleil qui sont sur la façade, ceux situés sous les balcons et loin de l'angle peuvent rester mais doivent être emballés.*

Et en règle générale d'enlever tout ce qui pourrait gêner les ouvriers dans leur travail et protéger tout ce qui pourrait être abimé voire taché.

Ce compte rendu est approuvé et signé par les membres présents.



COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD Le vendredi 13 décembre 2019

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis dans les locaux du cabinet FONCIA INFO IMMOBILIER, syndic de la copropriété à CANET EN ROUSSILLON.

Présents: Mr SCULFORT, Mr FRAMINET, Mme ROUS, Mr MARIE

Par téléphone: Mr GOUT.

Excusés: Mr NICOT, Mme BARBE, Mr GERBER.

Les gestionnaires de la copropriété : Mlle Anne Marie BALLESTA

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 11h 58.

A. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

➤ **AG 2018 :**

○ Résolution 35 :

Les travaux de ravalement de façade du Bâtiment E débuteront le lundi 6 janvier 2020. L'échafaudage sera mis en place du côté du parking la semaine du 16 décembre.

○ Résolution 39 :

Le test de désenfumage dans les sous-sols aura lieu le jeudi 30 janvier à 10h00.

➤ **AG 2019 :**

○ Résolution 10 : La fibre optique est installée.

○ Résolution 13 : Le portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).

○ Résolution 14 : Les travaux de remplacement des baies vitrées de l'appartement du gardien ont été réalisés.

○ Résolution 16 : Travaux de réfection des résilles : Madame BALLESTA a reçu un devis de la société SALEILLES PROMOTION d'un montant de 67 641 €. Le devis de SIPRIE est validé.

○ Résolution 23 : Nous avons deux devis de recherche de fuite sur l'étanchéité du parking à l'arrière du bâtiment C. France FUIITE à 5316 € TTC et à ADF à 2160 €TTC. Madame BALLESTA demandera davantage de précision afin que les devis soient les plus comparables possibles.

○ Résolution 27 : L'entreprise VAN NOTEN a terminés les travaux sur la toiture du bâtiment B. Depuis les dernières pluies nous n'avons pas constaté d'autres infiltrations dans l'appartement. L'isolation sera remplacée par SIPRIE.

○ Résolution 29 : les travaux de remplacement de la porte d'accès au bâtiment B côté mer sont terminés.

○ Résolution 30 : Les travaux de remplacement des éclairages par des globes équipés de détecteurs au bâtiment B ont été réalisés le mardi 10 décembre.

○ Résolution 31 : Les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment C auront lieu en même temps que les travaux de ravalement de façade. Madame BALLESTA reste dans l'attente des deux autres devis complémentaires.



- Résolution 33 : Les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de Mme QUESTEL ont été réalisés.
- Résolution 34 : Les travaux de remplacement des interphones du bâtiment E2 sont terminés.

B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

➤ **Assignment Copropriété GRAND SUD et Mr PANIER/SMABTP**

Concernant la procédure au terme de laquelle nous sollicitons la condamnation de l'assureur dommages-ouvrage à payer les travaux préconisés par l'expert dans son rapport et dont la copropriété a fait l'avance des frais : cette affaire, appelée à l'audience de mise en état du 10 octobre dernier, a été à nouveau évoquée à l'audience cabinet du 12 décembre.

Maître DAHAN doit faire un retour Madame BALLESTA.

➤ **Expertise judiciaire bâtiment E et piscine :**

Cette affaire a également été évoquée à l'audience cabinet du 12 décembre. Un retour doit être également fait sur ce dossier.

C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

➤ **Commission communication :**

Retour sur le contact pris avec la Mairie de Canet, puisque bien que les clubs de plages aient pris en compte nos doléances en matière de nuisances sonores, il n'en ait pas de même avec le camping le Mar Estang. Un point a été fait à ce sujet avec Monsieur PHILIPPE de la Mairie de Canet qui nous a envoyé copie d'une lettre adressée au camping.

➤ **Commission espaces-verts-piscine :**

○ Espaces verts :

- Les bordurettes de jardins ont été mises en place le long du chemin menant à la piscine en juin. Les chutes des bordurettes ne sont pas suffisantes pour compléter le cheminement.
- Le cactus face au C et le YUCCA le long du A sont toujours en place pour le moment.
- Il a été demandé à Frédéric de couper les herbes dépassant sur les voies de circulation lorsque cela est nécessaire.
- Il est impératif de demander à Monsieur MARTINEZ de nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral.
- Anne-Marie BALLESTA a relancé la société ESPACES VERTS DU ROUSSILLON au mois de novembre.
- La société PEYRET a envoyé un devis d'un montant de 5968 €.
- Le syndic demandera un croquis correspondant au devis.
- Madame BALLESTA a envoyé un courriel à Monsieur MARTINEZ qui pour le moment n'a pas donné de suite.
- Des devis pour les cuves vont être demandés aux mêmes prestataires.



○ Piscine :

Bien que la résolution visant au remplacement de ce portail ait été rejeté en Assemblée Générale, ce portail sera repeint par Frédéric. A priori des soudures devront être réalisées, il sera nécessaire d'attendre que le contrôle d'accès ait été réalisé avant de repeindre. La société INTER ACCESS a été consultée, le syndic est en attente du devis. Madame BALLESTA a rendez-vous avec la société KONE le 7 janvier.

➤ Commission finance :

Madame BALLESTA contactera Monsieur GERBER et Monsieur SCULFORT pour la réunion de contrôle de compte.

➤ Commission personnel :

RAS

➤ Commission sécurité

- Le test de désenfumage des parkings en sous-sol aura lieu le jeudi 30 janvier.
- Suite à l'audit « sécurité incendie des parties communes », il est souhaitable :
 - D'intervenir auprès de certains copropriétaires,
 - De demander des devis concernant les diverses améliorations proposées
 - De mettre en place ensuite un calendrier d'intervention.

Madame BALLESTA a fait des demandes de devis.

➤ Commission travaux :

○ Bâtiment A :

- Un store vertical est fortement abîmé. Madame BALLESTA prendra rendez-vous avec le copropriétaire dès son arrivée à CANET. Pour le moment, les copropriétaires concernés sont absents.
- Infiltrations dans l'appartement du gardien suite aux intempéries : Madame BALLESTA a rendez-vous avec l'entreprise DURINI le 17 décembre.

○ Bâtiment B :

- Au sujet des décollements de gouttes d'eau, la société SIPRIE interviendra pour les scier durant le ravalement de façade du bâtiment E.
- La société qui repeindra la cage d'escalier du C1, repeindra également le pan de mur abîmé du bâtiment B
- Madame LANTA proposera un projet pour la prochaine Assemblée Générale pour une autorisation de pose de pergola couverte.
- Madame BALLESTA a consulté la société IPROTECT pour le remplacement de la centrale incendie.

○ Bâtiment C :

- Madame BALLESTA est dans l'attente d'autres devis pour la peinture de la cage d'escalier du C1.

○ Bâtiment E :

- Pour mémoire : Le décollement de peinture en sous-face de balcon du dernier étage sera résolu lors des travaux de ravalement.



- Caves :
 - L'entreprise VAN NOTEN a réalisé les travaux sur la terrasse de Madame QUESTEL. La reprise des joints de la jardinière de l'entrée du E2 n'a pas suffi. Il est nécessaire de retirer une partie de la terre de la jardinière pour faire des investigations.
 - Frédéric reprendra les joints au niveau des jardinières face au C et au A.
- Parties communes :
 - L'entreprise VAN NOTEN a réalisé les travaux sur la terrasse de Madame QUESTEL.
- Garages :
 - Madame BALLESTA a rendez-vous avec Monsieur DURINI le 17 décembre.
- Tous les bâtiments :
 - Le désherbage de la toiture terrasse n'a pas encore été réalisé, il sera mise en œuvre lors du prochain passage de Monsieur MARTINEZ.
 - Madame BALLESTA ira faire un nouveau contrôle des gaines téléphoniques dans les sous-sols après le passage de la SOTRANASA.
 - Un courrier a été adressé à tous les copropriétaires le 8 novembre, pour que les placards soient vidés. Le changement de codes a également été notifié à cette occasion.

D. QUESTIONS DIVERSES

➤ **Questions restées en suspens :**

- M.COMBRES signale qu'il y a trop de vélos entreposés au sous-sol entre le bâtiment A et B, occasionnant des difficultés de passage entre les deux bâtiments et au niveau de la sortie de secours en cas d'incendie des caves et garages. Madame BALLESTA a constaté la présence de vélos qui doit effectivement s'amplifier en période estivale. Il faudrait soit fermer et créer un local, soit libérer de la place grâce à la condamnation des vides ordures.
- Madame BALLESTA va adresser un courrier à tous les copropriétaires afin que les vélos soient identifiés avant le 30 septembre 2020. A défaut les vélos non identifiés seront évacués.
- Madame BALLESTA rencontre Monsieur ROULE, expert indépendant, au mois de mars afin de connaître son avis sur le dispositif de maintenance prédictive proposé par KONE.
- OTIS a placé la boîte à clé permettant l'accès aux trois cages d'escalier du bâtiment E. Le syndic va faire installer ces mêmes boîtiers dans les autres bâtiments.

➤ **Autres :**

- Madame BALLESTA a rencontré la société ILEX qui a proposé de mettre en place un numéro d'astreinte affiché sur le portail. Grâce à l'astreinte le portail pourra être débloqué à distance.
- La suppression des colonnes vide-ordures sera à nouveau présentée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.



- En attendant de nouvelles affiches seront mises en place informant les utilisateurs que désormais le débouchage sera réalisé par une société spécialisée et que l'intervention sera facturée au bâtiment concerné.
 - La baguette sur le pilier central du hall du bâtiment C a été remise en place par Frédéric.
 - La société INTER ACCESS doit proposer des devis pour les remplacements des interphones aux bâtiments C et B comme cela a été fait au bâtiment E2.
- **Voitures électriques**

La société OCEA viendra réaliser une étude au mois de janvier.

Madame BALLESTA va faire évaluer la pose des plaques de protection des portes des sous-sols par une seconde entreprise.

Ce compte rendu est approuvé et signé par les membres présents.



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
Le vendredi 31 janvier 2020**

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis dans les locaux du cabinet FONCIA INFO IMMOBILIER, syndic de la copropriété à CANET EN ROUSSILLON.

Présents: Mr SCULFORT, Mme ROUS, Mr MARIE, Mme BARBE, Mr MARIE, Mr NICOT,

Au Téléphone: Mr GOUT,

Excusés: Mr GERBER, Mr FRAMINET

Les gestionnaires de la copropriété : Mlle Anne Marie BALLESTA

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 11h.

A. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

➤ **AG 2018 :**

○ Résolution 35 :

Les travaux de ravalement de façade du Bâtiment E sont en cours.

Les comptes rendus de réunions sont disponibles sur le site <http://www.canetgrandsud.fr/>

○ Résolution 39 :

Voir Commission sécurité.

➤ **AG 2019 :**

○ Résolution 13 : Le portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).

○ Résolution 16 : Travaux de réfection des résilles devraient débuter durant le mois de février.

○ Résolution 23 : Nous avons deux devis de recherche de fuite sur l'étanchéité du parking à l'arrière du bâtiment C. FRANCE FUITE à 5316 € TTC et à ADF à 2160 € TTC.

Madame BALLESTA a été en contact avec un technicien de la société ADF, qui lui a précisé qu'il sera utilisé de manière éliminatoire plusieurs techniques tout comme la société France Fuite. Les deux entreprises sont soumises à une obligation de moyen et non de résultat. Le syndic a envoyé d'avantage d'information au sujet de la composition du parking de façon à ce que le technicien puisse établir des points de recherche précis.

Le Conseil syndical choisi le devis de la société FRANCE FUITE puisque cette société s'est déplacée sur site.

○ Résolution 27 :

L'isolation a été remise en état sur la toiture du bâtiment B.

○ Résolution 31 :

Voir Commission travaux.



B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

➤ Assignation Copropriété GRAND SUD et Mr PANIER/SMABTP

Concernant la procédure au terme de laquelle nous sollicitons la condamnation de l'assureur dommages-ouvrage à payer les travaux préconisés par l'expert dans son rapport et dont la copropriété a fait l'avance des frais : cette affaire, appelée à l'audience cabinet du 12/03/2020. Il est fait injonction à la SMABTP d'avoir à conclure avant le 09/03/2020.

➤ Expertise judiciaire bâtiment E et piscine :

En l'état du mouvement de grève qui paralyse les tribunaux, cette affaire qui devait être plaidée le 21 janvier dernier a fait l'objet d'un renvoi à l'audience de plaidoirie du 25 février prochain.

C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

➤ Commission communication :

Les comptes rendus de réunion de chantier de Madame DELPLANQUE sont publiés sur le site internet de GRAND SUD

➤ Commission espaces-verts-piscine :

○ Espaces verts :

- Les bordurettes de jardins ont été mises en place le long du chemin menant à la piscine en juin. Les chutes des bordurettes ne sont pas suffisantes pour compléter le cheminement. Le chemin est laissé en l'état, le sable s'étant tassé avec le temps.
- Le cactus face au C et le yucca le long du A sont toujours en place pour le moment.
- Il a été demandé à Frédéric de couper les herbes dépassant sur les voies de circulation lorsque cela est nécessaire.
- Il est impératif de demander à Monsieur MARTINEZ de nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral.
- Anne-Marie BALLESTA a relancé la société ESPACES VERTS DU ROUSSILLON au mois de novembre et une au mois de janvier.
La société PEYRET a envoyé un devis d'un montant de 5968 €.
Le syndic va envoyer des photos depuis certains appartements pour que Madame PEREYT puisse proposer des projets visuels.
- Monsieur MARTINEZ doit faire une proposition à Madame BALLESTA
- Des devis pour les cuves vont être demandés aux mêmes prestataires.
Madame PEYRET demande à savoir combien de mètres cubes sont consommés annuellement pour l'arrosage des espaces verts avant de proposer un projet d'étude.

○ Piscine :

- Bien que la résolution visant au remplacement ce portail ait été rejetée en Assemblée Générale, ce portail sera repeint par Frédéric. A priori des soudures devront être réalisées, il sera nécessaire d'attendre que le contrôle d'accès ait été réalisé avant de repeindre. La société INTER ACCESS a été consultée, le syndic est en attente du devis.
- Madame BALLESTA a reçu un devis de la société KONE d'un montant de 1200.91 €, comprenant la mise en place d'un ferme porte et la mise en place d'une ventouse électromagnétique.



- Commission finance :
 - Madame BALLESTA contactera Monsieur GERBER et Monsieur SCULFORT pour la réunion de contrôle de compte en avril.
- Commission personnel :

RAS
- Commission sécurité
 - Test de désenfumage des garages :

Monsieur REIGNER s'est présenté au rendez-vous du 30 janvier, cependant le test n'a pas été réalisé puisque nous avons constaté que le système DAD des garages n'était pas en état de marche. Nous avons reçu un devis de recherche de panne le jour même d'un montant de 165 €, que le Conseil syndical valide.
 - Suite à l'audit « sécurité incendie des parties communes », il est souhaitable :
 - D'intervenir auprès de certains copropriétaires, qui auraient fait des modifications en façades.
 - De demander des devis concernant les diverses améliorations proposées : Madame BALLESTA a eu les rendez-vous avec les entreprises, et est en attente des devis.
 - De mettre en place ensuite un calendrier d'intervention : celui-ci sera établi en fonction du budget à prévoir.
- Commission travaux :
 - Bâtiment A :
 - Un store vertical est fortement abîmé. Madame BALLESTA prendra rendez-vous avec le copropriétaire dès son arrivée à CANET. Pour le moment, les copropriétaires concernés sont absents.
 - Au sujet des infiltrations dans l'appartement du gardien suite aux intempéries, Monsieur DURINI a envoyé un devis d'un montant de 1666.50 €. Madame BALLESTA a rencontré la société PLU DO et elle reste en attente du devis.
 - Bâtiment B :
 - Au sujet des décolllements de gouttes d'eau : la société SIPRIE interviendra pour les scier durant le ravalement de façade du bâtiment E. Cependant cette prestation fera l'objet d'une facturation. Monsieur PEREZ doit adresser un devis à Madame BALLESTA.
 - La société qui repeindra la cage d'escalier du C1 repeindra également le pan de mur abîmé du bâtiment B
 - Madame LANTA proposera un projet pour la prochaine Assemblée Générale pour une autorisation de pose de pergola couverte.
 - Madame BALLESTA a consulté la société IPROTECT pour le remplacement de la centrale incendie. Monsieur REGNIER semble indiqué qu'il n'est pas nécessaire de remplacer toute la centrale et va procéder à une recherche de panne.
 - Bâtiment C :
 - Madame BALLESTA avait reçu un devis d'un montant de 5462.05 € de la part de l'entreprise CASTELLO. Le devis de l'entreprise SIPRIE d'un montant de 4702.50 € étant le moins disant, le syndic a validé les devis de l'entreprise SIPRIE.
 - Les travaux ont donc débuté durant la tempête GLORIA.



- Bâtiment E :
 - Pour mémoire : Le décolllement de peinture en sous-face de balcon du dernier étage sera résolu lors des travaux de ravalement.
- Caves :
 - L'entreprise VAN NOTEN a réalisé les travaux sur la terrasse de Madame QUESTEL.
 - La reprise des joints de la jardinière de l'entrée du E2 n'a pas suffi. Il est nécessaire de retirer une partie de la terre de la jardinière pour faire des investigations. Cette recherche sera réalisée une fois que les travaux de ravalement de façade du côté du parking seront terminés.
 - Frédéric reprendra les joints au niveau des jardinières face au C et au A.
- Garages :
 - Monsieur DURINI a chiffré les travaux de reprise du joint de dilatation entre le parking du C et du D à 8599.80€.
 - Le syndic a rencontré la société PLU DO sur place. Nous sommes en attente du devis.
- Tous les bâtiments :
 - Le désherbage de la toiture terrasse : Monsieur MARTINEZ intervient le jeudi 6 février.
 - La SOTRANASA n'a pas terminé les travaux au bâtiment B et C, ceux-ci sont en attente.
 - Au sujet des placards techniques à vider : le syndic fera un courrier de rappel au printemps, les placards seront débarrassés en septembre.

D. QUESTIONS DIVERSES

➤ Questions restées en suspens :

- Au sujet des vélos entreposés au sous-sol entre le bâtiment A et B :
 - Il est rappelé qu'il sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale la suppression des vides ordures, ce qui permettrait de libérer de la place, mais il est également demandé aux copropriétaires d'identifier leurs vélos à défaut le syndic les fera évacuer au mois de septembre.
 - Madame BALLESTA va adresser un courrier à tous les copropriétaires afin que les vélos soient identifiés avant le 30 septembre 2020. A défaut les vélos non identifiés seront évacués.
- Dispositif de maintenance prédictive proposé par KONE :
 - Madame BALLESTA doit rencontrer Monsieur ROULE, expert indépendant, au mois de mars afin de connaître son avis sur ce dispositif de maintenance prédictive.
- OTIS boîte à clé :
 - OTIS a placé la boîte à clé permettant l'accès aux trois cages d'escalier du bâtiment E et du bâtiment C.
- Autres :
 - Madame BALLESTA a rencontré la société ILEX qui a proposé de mettre en place un numéro d'astreinte affiché sur le portail. Grâce à l'astreinte le portail pourra être débloqué à distance. Le contrat de la société ILEX sera donc mis en place à partir du mois de juin.



- Depuis la pose des nouvelles affiches dans les vides ordures, nous n'avons pas de réaction.
- L'idée de badge au nom de Frédéric utilisable ensuite par tous pour accès à la déchetterie est abandonnée.
- La société INTER ACCESS doit proposer des devis pour les remplacements des interphones aux bâtiments C et B comme cela a été fait au bâtiment E2.
- Voitures électriques :
 - Rappel : Suite à la demande d'un copropriétaire et conformément à la loi afin de disposer d'une borne de recharge électrique pour les voitures, la réalisation de ces travaux sera proposé à l'Assemblée Générale.
 - La société OCEA n'a pas contacté Frédéric pour réaliser l'étude au mois de janvier comme prévu, Madame BALLESTA relance la société.
 - Madame BALLESTA doit recontacter Monsieur ROLDAN de la société CHARGELEC consulté sur le sujet.

Ce compte rendu est approuvé et signé par les membres présents.



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
PAR VISIO-CONFERENCE LE 13 MAI 2020**

L'ensemble des membres du Conseil Syndical se sont réunis par vidéoconférence il y avait :
Mme BARBE, Mme ROUS, Mr FRAMINET, Mr GERBER, Mr GOUT, Mr MARIE, Mr NICOT,
Mr SCULFORT,
Et la gestionnaire de la copropriété : Mlle Anne Marie BALLESTA

La réunion a débuté à 9h et s'est terminée vers 12h.

A. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

➤ **AG 2018 :**

Résolution 35 :

Les travaux de ravalement de façade du Bâtiment E ayant repris depuis le 14/04/2020 ; à ce jour la partie du bâtiment donnant sur le parking est terminée, l'échafaudage est retiré. La façade donnant sur la promenade est échafaudée, la façade est décapée la maçonnerie est traitée, le talochage a commencé.

Si les intempéries ne se poursuivent pas, les travaux devraient être terminés avant la fin du mois de juin.

Les comptes rendus de réunions sont disponibles sur le site <http://www.canetgrandsud.fr/>.

Résolution 39 :

Voir Commission sécurité.

➤ **AG 2019 :**

Résolution 13 :

Le portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).

Résolution 16 :

Travaux de réfection des résilles ont débuté au mois de mars mais ont dû être interrompus suite à l'ordre de confinement du gouvernement.

Les travaux ont repris, cependant la main d'œuvre a été déplacé sur les travaux de ravalement afin que ceux-ci soit terminés avant la fin du mois de juin.

A ce jour les éclats bétons sont purgés à 70%. Ils devront être purgés à 100% avant le début de la saison. La partie peinture sera traitée à la rentrée du mois de septembre.

Résolution 23 :

La société FRANCE FUIITE devait réalise la recherche de fuite sur le parking derrière le bâtiment C le 23 mars, cette recherche de fuite n'a pas eu lieu en raison de l'ordre de confinement du gouvernement, elle aura donc lieu le lundi 18 mai.

Résolution 31 :

Voir Commission travaux.



B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

➤ **Assignation Copropriété GRAND SUD et Mr PANIER/SMABTP**

Concernant la procédure au terme de laquelle nous sollicitons la condamnation de l'assureur dommages-ouvrage à payer les travaux préconisés par l'expert dans son rapport et dont la copropriété a fait l'avance des frais : cette affaire, devait être appelée à l'audience cabinet du 12/03/2020 et il avait été fait injonction à la SMABTP d'avoir à conclure avant le 09/03/2020.

Suite à la grève des avocats et au confinement imposé , l'audience de plaidoirie a été reprogramée au 07/09/2020.

Expertise judiciaire bâtiment E et piscine :

Suite aux mêmes problèmes qui ont paralysé les tribunaux, cette affaire qui devait être plaidée le 21 janvier dernier fait l'objet d'un premier renvoi à l'audience de plaidoirie du 25 février, puis d'un deuxième renvoi à l'audience de plaidoirie du 21/04/2020, qui n'a pas pu se tenir.

La prochaine audience aura lieu au mois de septembre 2020.

C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

➤ **Commission communication :**

Rien à signaler de particulier. Tous les comptes rendus, qu'ils soient de Conseils Syndicaux ou de chantier par Madame DELPLANQUE, sont systématiquement publiés sur le site internet de GRAND SUD

➤ **Commission espaces-verts-piscine :**

Espaces verts :

- Pour mémoire, il est impératif de demander à Monsieur MARTINEZ de nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral.
- Pour information, Monsieur MARTINEZ n'a toujours pas répondu concernant l'éventuel aménagement des espaces verts et on doute qu'il transmette une proposition au syndic.
- Compte tenu de la situation actuelle, ces projets relatifs aux espaces verts sont reportés à 2021.
- Au sujet des diverses coupes des lauriers notamment autour de la piscine, les membres de la commission, s'étant rendus sur place, souhaitent que la hauteur de coupe ne soit pas inférieure à 1.30m

Piscine :

- L'ARS a ordonné fermeture de toutes les piscines jusqu'à nouvel ordre (aucune date n'a été communiquée à ce jour).
Cependant les normes sanitaires imposées par la crise actuelle supposeraient de limiter l'accès à la piscine à une vingtaine de personne pour le respect des règles de sécurité. Cela supposerait également l'embauche de deux surveillants pour veiller au respect des règles de distanciation, d'imposer une rotation et d'augmenter l'amplitude horaire des heures d'ouverture.



La responsabilité de la copropriété pourrait se voir engager si un utilisateur de la piscine démontre que toutes les règles de sécurité ne sont pas mises en œuvre.

C'est donc pour ces différentes raisons que le Conseil Syndical en accord avec le Syndic décide de fermer l'accès à la piscine exceptionnellement cette saison.

Le conseil syndical demande à Mademoiselle BALLESTA d'envoyer un courrier d'information sur ce point à l'ensemble des copropriétaires.

- Au sujet du changement du système de contrôle d'accès du portillon d'accès de la piscine, Mademoiselle BALLESTA a reçu un premier devis de la société KONE d'un montant de 1200.91€ et un devis de la société INTER ACCESS d'un montant de 1677.23€.

Les deux devis, comprenant respectivement la mise en place d'un ferme porte et la mise en place d'une ventouse électromagnétique, seront présentés à l'A.G.

➤ **Commission finance :**

La réunion de contrôle doit avoir lieu le 14/05. Au regard de la situation, la vérification des comptes se fera à distance. Tous les documents seront envoyés aux membres de la commission pour un contrôle depuis leur domicile.

Une visioconférence pourra être organisée à la demande de la commission pour répondre à toute interrogation.

➤ **Commission personnel :**

Le personnel a pu recevoir des gants et du liquide lavant désaffectant pour travailler en sécurité durant la période de confinement.

Si un conseiller avait suggéré de revoir les contrats de travail pour mieux répartir les tâches de chacun. Mademoiselle Ballesta a rappelé que ce travail a déjà été réalisé il y a peu de temps et qu'il est donc inutile de le remettre à l'ordre du jour de la commission.

Tout en étant certain de la compétence professionnelle du personnel de Grand Sud, et avec beaucoup de retard, faut-il, malgré tout, amender les fiches de poste du personnel, pour préciser :

- de désinfecter au moins une fois par jour les boutons d'ascenseurs, les poignées de portes et les interrupteurs des parties communes, etc....

- d'appliquer les consignes indispensables pour leur santé, sur le port du masque, des gants, et l'utilisation du gel hydro alcoolique.

Le conseil syndical demande à Mademoiselle BALLESTA d'établir un avenant, dans ce sens, valable uniquement pour la durée de la crise sanitaire.

Léa DALMAU assurant l'entretien des parties communes en renfort durant le mois de juillet et août, sera présente à mi-temps cette saison.

En effet la fermeture de la piscine, libèrera du temps à Frédéric pour assurer d'avantage de tâches liées à la désinfection des parties communes.

➤ **Commission sécurité**

- Test de désenfumage des garages : suite à la recherche de panne, nous avons reçu un devis de réparation d'un montant de 175.67 € que le Conseil Syndical valide. Ci-dessous extrait du rapport de la société I PROTECT :



Après les vérifications nécessaires des alimentations secteur, alimentations de secours, câblages et matériels installés, voici les motifs du dysfonctionnement du système d'ouverture d'urgence :

- Câble d'alimentation principal débranché du DAD, après branchement par notre technicien, fonctionnement du DAD avec défaut de liaison et défaut batteries.
- Après test des Batteries de secours, celles-ci sont hors service et à remplacer,
- Après contrôle du câblage, constatation d'une erreur de câblage – Ligne du déclencheur manuel sur le câblage des détecteurs optiques incompatibilité cela n'a jamais pu marcher,
- Après test du déclencheur manuel, celui-ci ne se réarme pas, il est hors service et à remplacer
- Test des détecteurs optique et des liaisons avec la porte, impossibles avant que les points précédents ne soient réglés,

Travaux à réaliser :

- **Remplacement batteries DAD**
- **Création ligne et remplacement du Déclencheur manuel**

- Suite à l'audit « sécurité incendie des parties communes », Mademoiselle BALLESTA a reçu un devis de la société ISS d'un montant de 4276.25 € et un devis de la société IPROTECT d'un montant de 1464.28 €. Ces devis viennent juste d'arriver, ils seront analysés et comparés avant d'être présentés au prochain conseil syndical.

➤ **Commission travaux :**

Bâtiment A :

- Un store vertical est fortement abîmé. Mademoiselle BALLESTA prendra rendez-vous avec le copropriétaire dès son arrivée à CANET. Pour le moment, les copropriétaires concernés sont absents
- Suite aux devis reçus, concernant les Infiltrations dans l'appartement du gardien cause intempéries de :
 - Monsieur DURINI pour un montant de 1666.50 €, et de
 - la société PLU DO pour un montant de 315 € HT,Le devis de la société PLU DO a été validé.

Bâtiment B :

- Au sujet des décollements de gouttes d'eau : Monsieur PEREZ n'a pas encore eu le temps d'adresser un devis à Mademoiselle BALLESTA. S'il a admis que ce décollement n'est pas très esthétique, il a par contre précisé qu'en l'état celui-ci ne représente aucun danger pour le bâtiment. Il nous a précisé que l'intervention ne peut pas être réalisée depuis les balcons mais que par nacelle, le coût des travaux serait sûrement important. Compte tenu de cette dernière hypothèse, le conseil syndical souhaite que le syndic demande un devis à une société qui réalise des travaux par cordage.
- SIPRIE repeindra le pan de mur abîmé au rez-de-chaussée lorsque l'intégralité des gros travaux sera achevée.



- Concernant la centrale de détection d'incendie, Mademoiselle BALLESTA est attendue de rapport de la société IPROTECT sur la recherche de panne. Nous attendrons ce rapport avant d'envisager une décision lors du prochain conseil.
- Madame LANTA proposera un projet pour la prochaine Assemblée Générale pour une autorisation de pose de pergola couverte.

Bâtiment C :

Les travaux de réfection des peintures du bâtiment C1 sont terminés.

Caves :

L'entreprise VAN NOTEN a réalisé les travaux sur la terrasse de Madame QUESTEL.

Les infiltrations ne persistent que lorsqu'il y a de fortes pluies. Nous avons fait une vérification en toiture au niveau du joint de dilatation, des relevés doivent être repris.

Frédéric reprendra les joints au niveau des jardinières face au C et au A.

Garages :

- Infiltration garage de Monsieur MONTAGNE et de Monsieur PARMENTIER :
Sachant que la reprise des joints de la jardinière de l'entrée du E2 et d'une partie des relevés n'a pas suffi, et qu'il est nécessaire de retirer une partie de la terre de la jardinière pour faire des investigations. Les travaux sont à réaliser.

- Infiltration garage de Monsieur Maillard :

Monsieur DURINI a chiffré les travaux de reprise du joint de dilatation entre le parking du C et du D à 8599.80 €.

Le syndic a rencontré la société PLU DO sur place qui a établi un devis d'un montant de 1870 € HT.

Mademoiselle BALLESTA demandera un troisième avis.

Les pluies importantes qui ont eu lieu courant avril ont déclenché de nombreuses traces d'infiltrations. Si cela ne modifie en rien ces devis, les causes n'étant pas liées, il est probable que de nouveaux devis seront nécessaires.

Tous les bâtiments :

- Rappel du sujet sur les gaines électriques :

Les gaines téléphoniques dans les sous-sols ou dans les couloirs derrière des portes de service surtout au bâtiment B sont dans un triste état suite à des interventions d'entreprises, ce point devait être évoqué avec LA SOTRANASA, qui n'a toujours pas terminé les travaux au bâtiment B et C, ceux-ci sont donc, pour l'instant, en attente.

Certains placards enferment des cumulus pour des appartements contigus et les propriétaires ont posés sur ces portes de placards des serrures pour les fermer à clés. Nous avons constaté que certains renferment aussi des effets personnels pouvant être inflammables qui n'ont pas lieu d'être à l'intérieur d'un placard technique appartenant aux communs.

- Le conseil syndical demande à Mademoiselle BALLESTA d'envoyer un courrier d'information sur ce point à l'ensemble des copropriétaires.



D. QUESTIONS DIVERSES

➤ **Questions restées en suspens :**

- A.G. de 2020 :

Compte tenu de la crise sanitaire liée au COVID-19, l'Assemblée Générale du mois de juillet est reportée.

Une nouvelle date sera proposée pour l'automne 2020, nous mettrons en place, si la réglementation le permet, la possibilité de voter par correspondance.

Le conseil syndical souhaite que le syndic envoie un courrier aux copropriétaires, dans ce sens, pour les en informer.

- Les vélos entreposés au sous-sol entre le bâtiment A et B : Mademoiselle BALLESTA devait adresser un courrier à tous les copropriétaires, afin que les vélos soient identifiés avant le 30 septembre 2020.

A défaut les vélos non identifiés devaient être évacués, cette évacuation ne sera réalisée qu'au mois de septembre 2021 afin de laisser l'opportunité aux copropriétaires ne pouvant être là cet été de prendre leur disposition.

- Mademoiselle BALLESTA a effectivement rencontré Monsieur ROULE, expert indépendant.

Monsieur ROULE ne conseillant pas de mettre en place le dispositif de maintenance prédictive proposé par KONE, ce projet est abandonné.

➤ **Autres :**

- Rappel : L'utilisation des vide-ordures est suspendue à ce jour en raison de la crise sanitaire.

La suppression définitive des colonnes des vides ordures sera présentée à la prochaine assemblée générale.

- Rappel : Nous étions toujours en attente de la part de la société INTER ACCESS du devis pour les remplacements des interphones aux bâtiments C et B comme cela a été fait au bâtiment E2.

Mademoiselle BALLESTA a reçu les devis dont les montants sont les suivants :

- Bat C 3824.91€ hors fourniture de combiné d'appartement et par cage d'escalier
- Bat B 6503.42 hors fourniture de combiné d'appartement

A ce jour, très peu de copropriétaires s'étant plaints d'un mauvais fonctionnement, il est donc décidé d'attendre l'A.G. pour interroger les copropriétaires concernés et présents

- Rappel : Il y aurait au RDC du bâtiment B, coté thalasso un store banne dont le montage ne serait pas conforme au règlement de copropriété. Ce même sujet avait été évoqué dans l'ordre du jour du conseil syndical du 16 octobre 2017 sans réponse spéciale dans le compte rendu de réunion. De mémoire une lettre circulaire aurait été envoyée aux copropriétaires afin de leur rappeler le règlement de copropriété à ce sujet.

Mademoiselle BALLESTA ira faire le constat le lundi 18 mai.



➤ Voitures électriques :

Mademoiselle BALLESTA a reçu deux une proposition de la société ZE PLUG pour l'installation d'une borne collective et un devis pour l'installation de bornes individuelles avec installation au frais de la société.

Mademoiselle BALLESTA a relancé Monsieur LAUMONIER de la société OCEA

Monsieur ROLDAN de la société CHARGELEC doit se rendre sur site.

Les trois intervenants ont précisé que les bornes de recharge peuvent être posées en extérieur.

• Aides d'état disponibles :

- ☞ ADVENIR : aide de 50 % pour installation individuelle et 50 % sur installation collective plafonnés à 4000 € HT jusqu'à 50 place et au-delà 75 € HT par places supplémentaires dans les limite de 15000€ HT pour la copropriété.
- ☞ Les prestataires s'occupent de faire le dossier.
- ☞ MAPRIMERENOV : Prime qui va remplacer le crédit d'impôt, prime allouée en fonction du montant de la dépense engagée, du niveau de performance énergétique et du revenu du foyer.
- ☞ TVA à taux réduit : 5,5 % pour l'achat de la borne de recharge et 10% sur les travaux d'installation.



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
PAR VISIO-CONFERENCE LE 19 JUN 2020**

A. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

➤ **AG 2018 :**

Résolution 35 :

Les travaux de ravalement de façade sont terminés, la réception des travaux a lieu le mercredi 24 juin 2020.

Les comptes rendus de réunions sont disponibles sur le site <http://www.canetgrandsud.fr/>.

Résolution 39 :

Voir Commission sécurité.

➤ **AG 2019 :**

Résolution 13 :

Le portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).

Résolution 16 :

Les travaux de réfection des résilles ont débuté au mois de mars mais ont dû être interrompus suite à l'ordre de confinement du gouvernement.

Une bonne partie de la maçonnerie a été reprise, cependant les travaux ne seront achevés qu'en septembre en raison de la saison estivale.

Résolution 23 :

La société FRANCE FUIITE a réalisé la recherche de fuite, elle préconise dans son rapport la réfection de l'étanchéité du caniveau et du solin dans sa totalité.

Madame BALLESTA a rendez-vous avec la société SMAC le jeudi 25 juin pour l'élaboration de devis.

Résolution 31 :

Voir Commission travaux.

B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

➤ **SDC GRAND SUD/SMABTP**

Pour rappel cette procédure a pour but de rallonger les délais décennaux concernant les infiltrations dans les garages du bâtiment E et les infiltrations entre le béton et le liner de la piscine.

La prochaine audience de plaidoirie aura lieu le mardi 15 septembre 2020.

➤ **SDC GRAND SUD/PANIER/SMABTP**

Pour rappel cette procédure a pour but de solliciter la condamnation de l'assureur dommages-ouvrage à payer les travaux préconisés par l'expert dans son rapport et dont la copropriété a fait l'avance des frais.

La prochaine audience de plaidoirie aura lieu le lundi 7 septembre 2020.



C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

➤ Commission communication :

RAS

➤ Commission espaces-verts-piscine :

Espaces verts :

- Pour mémoire, Monsieur MARTINEZ doit nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral.
Les haies s'épaississent sur le chemin menant à la promenade. Madame BALLESTA va demander à Monsieur MARTINEZ de les tailler verticalement lors de son prochain passage.
- Pour mémoire : L'étude sur l'éventuel aménagement des espaces verts et de la solution de récupération des eaux de pluie est reportée à 2021.

Piscine :

- Si exceptionnellement il avait été décidé dans le cadre des recommandations sanitaires de fermer la piscine, cette décision est abrogée.
La piscine a été ouverte aux baigneurs le 16 juin sous condition de mise en place de panneaux reprenant les éléments concernant le respect des mesures sanitaires en indiquant que le bassin ne peut accueillir plus de 19 personnes. Nous avons également mis à disposition des baigneurs un distributeur de gel désinfectant à l'entrée de la piscine.
En cas de non-respect des recommandations de l'ARS le préfet peut ordonner la fermeture de la piscine.
Le syndic doit prendre attache auprès du préfet afin de savoir dans quelles conditions exactes la fermeture de la piscine peut être demandée.
- Monsieur NICOT devait récupérer une armoire extérieure permettant d'entreposer les chaussures des baigneurs avant d'accéder à la piscine, ce qui permettrait aux usagers de savoir s'il y a 19 personnes dans le bassin ou s'ils peuvent y accéder en respectant la fréquentation maximale instantanée et faciliter la sortie des baigneurs sortant sans croiser les entrants.
Malheureusement pour des questions personnelles il n'a pas pu rester sur Canet pour s'en occuper, nous allons essayer de trouver une autre solution.
- Lors de la résiliation du contrat d'entretien du portail de la société SIM, cette dernière est venue reprendre le récepteur permettant l'accès à la piscine sans en informer le syndic.
Madame BALLESTA a demandé à la société INTER ACCESS de bien vouloir intervenir en urgence afin de sécuriser l'accès à la piscine.
La société SIM devra fournir des explications sur son geste auprès du syndic.

➤ Commission finance :

Madame BALLESTA a envoyé tous les éléments comptables aux membres de la commission finances accompagnés d'un compte rendu de gestion.

Les comptes ont été répartis par la suite.



➤ **Commission personnel :**

Compte tenu de l'ouverture de la piscine et des conditions particulières de désinfection obligatoires, plusieurs fois par jour, Frédéric ne pourra pas assurer d'autres tâches d'entretien.

Ines DJIBIL assurera le renfort à temps plein durant le mois de juillet et août en remplacement de Léa DALMAU.

➤ **Commission sécurité**

- Test de désenfumage des garages : I PROTECT doit remplacer les batteries DAD et créer une ligne pour le déclenchement manuel.
La réparation et le test seront réalisés au mois d'octobre, une fois que la saison sera terminée et que la circulation aura diminuée dans le parking.
- Suite à l'audit « sécurité incendie des parties communes », Madame BALLESTA a reçu un devis de la société ISS d'un montant de 4276.25 € et un devis de la société I PROTECT d'un montant de 1464.28 €. Madame BALLESTA a demandé un troisième devis à la société AZ INCENDIE.
Le comparatif entre ces devis sera réalisé avant toute présentation.

➤ **Commission travaux :**

Bâtiment A :

- Un store vertical est fortement abîmé. Madame BALLESTA est dans l'attente de l'arrivée des propriétaires.
- Infiltrations dans l'appartement du gardien suite aux intempéries, la société PLUDO est intervenue. Il manquait une baguette à mettre au-dessus du solin, la société intervient pour finir le jeudi 25 juin.

Bâtiment B :

- Au sujet des décollements de gouttes d'eau : Madame BALLESTA a eu rendez-vous avec Monsieur SYRIES de la société OZONE spécialisée dans les travaux par cordage. Nous attendons le devis.
- SIPRIE a placé une plaque en alu sur la partie du mur abîmé à l'entrée du bâtiment B ce travail a été réalisé à titre commercial.
- La société IPROTECT n'a pas souhaité réaliser de réparation sur la centrale. Madame BALLESTA a fixé un rendez-vous avec la société AZ INCENDIE le lundi 29 juin.

Bâtiment C :

Les travaux de réfection des peintures du bâtiment C1 sont terminés.

Bâtiment E :

Tous les décollements de peinture en sous face de balcon du dernier étage ont été traités dans le cadre du ravalement.

Caves :

L'entreprise VAN NOTEN a réalisé les travaux sur la terrasse de Madame QUESTEL.

Les infiltrations ne persistent que lorsqu'il y a de fortes pluies. Nous avons fait une vérification en toiture au niveau du joint de dilatation, des relevés doivent



être repris, Monsieur VAN NOTEN doit contacter Monsieur et Madame CAYRE pour l'accès.

Garages :

- Infiltration garage de Monsieur MONTAGNE et de Monsieur PARMENTIER :

Il faut prévoir la réfection de l'étanchéité de la jardinière entre le E3 et le E2.

- Infiltration garage de Monsieur Maillard :

Monsieur DURINI a chiffré les travaux de reprise du joint de dilatation entre le parking du C et du D à 8599.80 €.

Le syndic a rencontré la société PLU DO sur place qui a établi un devis d'un montant de 1870 € HT.

Madame BALLESTA a rendez-vous pour un troisième avis avec la société SMAC le jeudi 25 juin.

Tous les bâtiments :

- Rappel du sujet sur les gaines électriques :

Les gaines téléphoniques dans les sous-sols ou dans les couloirs derrière des portes de service, surtout au bâtiment B, sont dans un triste état suite à des interventions d'entreprises. Ce point devait être évoqué avec LA SOTRANASA.

La SOTRANASA n'a pas terminé les travaux au bâtiment B et C, ceux-ci sont en attente.

Madame BALLESTA a envoyé un courrier à tous les propriétaires en leur indiquant que les placards techniques seraient vidés en septembre.

D. QUESTIONS DIVERSES

➤ Questions restées en suspens :

- A.G. de 2020 : un nouveau conseil syndical est prévu pour le vendredi 17 juillet à 10h00 qui déterminera une nouvelle date pour l'assemblée générale ainsi que l'ordre du jour.
- Les vélos non identifiés devaient être évacués, cette évacuation ne sera réalisée qu'au mois de septembre 2021 afin de laisser l'opportunité aux copropriétaires ne pouvant être là cet été de prendre leur disposition.

➤ Autres :

- Rappel : L'utilisation des vide-ordures est suspendue à ce jour en raison de la crise sanitaire.

La suppression définitive des colonnes des vides ordures sera présentée à la prochaine assemblée générale.

- Rappel : Les copropriétaires des bâtiments B et C seront questionnés lors de l'assemblée générale sur le bon fonctionnement de leur interphone.

- Rappel : Il y aurait au RDC du bâtiment B, coté thalasso un store banne dont le montage ne serait pas conforme au règlement de copropriété. Ce même sujet avait été évoqué dans l'ordre du jour du conseil syndical du 16 octobre 2017



sans réponse spéciale dans le compte rendu de réunion. De mémoire, une lettre circulaire aurait été envoyée aux copropriétaires afin de leur rappeler le règlement de copropriété à ce sujet.

Madame BALLESTA a rencontré les propriétaires de l'appartement concerné, le store a été installée il y a 30 ans lorsque les propriétaires ont acheté l'appartement.

Le syndic a demandé à ce que des preuves lui soient fournies.

➤ **Voitures électriques :**

Madame BALLESTA a reçu une proposition de la société ZE PLUG pour l'installation d'une borne collective et un devis pour l'installation de bornes individuelles avec installation au frais de la société, et une autre

Madame BALLESTA a reçu également une proposition de la société OCEA, celle concernant les garages en sous-sol.

Cependant il reste la question des emplacements de stationnement aérien, le passage devrait se faire par goulottes et le long des résilles.

Madame BALLESTA recontactera Monsieur ROLDAN de la société CHARGELEC.

