

2020 - 2021

Comptes rendus des
Conseils Syndicaux



REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis dans la salle de lecture du FOYER MOUDAT à CANET EN ROUSSILON le vendredi 9 octobre 2020.

PREMIERE PARTIE :

Suite aux nombreux appels reçus par Frédéric chaque jour au sujet de la piscine, nous avons mis en place une messagerie sur le téléphone de Frédéric précisant les heures auxquelles il peut être joignable, le téléphone sera éteint en dehors de ces heures de travail.

Des heures de permanence ont été mise en place à la loge durant la saison, les horaires sont affichés sur place.

Il est prévu de mettre en place des heures de permanence en hiver deux jours par semaine.

Il sera nécessaire d'ajouter dans la messagerie l'existence de ces permanences.

Au sujet du règlement de la piscine, avant de le modifier, Madame Ballesta se renseignera auprès d'autres copropriétés afin de voir ce qu'ils ont déjà envisagé.

Madame BALLESTA préparera pour le prochain conseil syndical, un règlement qui sera adressé par courrier à tous les copropriétaires et qui devront être transmis aux locataires. Des actions ciblées seront mise en place sur les appartements loués en saisonnier.

Il serait souhaitable de pouvoir, avant la saison prochaine, avoir un rendez-vous avec le service compétent de la Mairie au sujet de l'hygiène, accompagné, si possible, de représentants de copropriétés voisines.

DEUXIEME PARTIE :

A. ORGANISATION DES COMMISSIONS ET AGENDA :

- Rappel de la composition des commissions de l'année dernière :

➤ 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
- Finances : rapporteur : **Mr SCULFORT**
Membres : Mr GERBER, Mr GOUT, Mr NICOT
- Personnel : rapporteur : **Mme ROUS**
Membres : Mr MARIE, 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 27 novembre 2020
- Vendredi 25 janvier 2021
- Vendredi 05 mars 2021
- Vendredi 4 avril 2021
- Vendredi 11 juin 2021

La date de l'A.G. n'est pas encore déterminée compte tenu de la crise sanitaire, ce choix sera fait plus tard en fonction des informations données par les autorités.

B. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

• **A.G. 2018 :**

- **Résolution 39 :** Voir Commission sécurité.

• **A.G. 2019 :**

- **Résolution 13 :** Voir Commission Espaces verts Piscine
- **Résolution 16 :** Les travaux de réfection des résilles reprendront à la fin du mois d'octobre sous réserve d'intempéries.

Madame BALLESTA a pris rendez-vous avec la société DOMAPOSE pour étudier les possibilités d'équipement de la copropriété en panneaux photovoltaïques.

• **A.G. 2020 :**

- **Résolution 9 :** Convention d'exploitation des équipements de recharge pour véhicules électriques.

Madame BALLESTA va adresser un mail à l'ensemble des copropriétaires pour que les personnes intéressées par ce système prennent contact avec elle, afin d'organiser la mise en place d'une convention.

- **Résolution 12 :** La société DURINI débutera la réfection du joint de dilatation entre le parking situé à l'arrière du bâtiment B et C au mois de novembre 2020

- **Résolution 13 :** La société DURINI a fait parvenir un premier devis de réfection du caniveau à l'arrière du bâtiment C au syndic d'un montant de 20630.61 €.

Monsieur DURINI doit faire parvenir à Madame BALLESTA un second devis.

- **Résolution 14 :** Les travaux de réfection de l'étanchéité de la jardinière située entre le bâtiment E3 et E2 seront réalisés à l'achèvement des travaux de la résolution 13. La jardinière étant plus longue et plus importante que la jardinière face au bâtiment A, il sera indispensable de retirer la terre avec une pelle mécanique.

La société DA SILVA propose de faire ces travaux pour un montant de 4268€, Madame BALLESTA attend un second devis.

- **Résolution 16 :** Les travaux de suppression des vide-ordures du bâtiment A sont programmés pour le mois de décembre 2020.

- **Résolution 18 :** Les travaux de remplacement des détecteurs de présence au bâtiment B auront lieu au mois de décembre 2020.

- **Résolution 23 :** Les copropriétaires du bâtiment C et B présents le jour de l'assemblée générale ont signalés que leurs interphones ne fonctionnent pas correctement. Certains copropriétaires du bâtiment E3 rencontrent également des problèmes.



Le remplacement des interphones sera donc mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il serait judicieux de voir si les platines pourraient être placées à l'extérieur.

C. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

• SDC GRAND SUD/SMABTP

La dernière audience de plaidoirie a eu lieu le mardi 15 septembre 2020, le délibéré est prévu pour le 16 novembre 2020.

• SDC GRAND SUD/PANIER/SMABTP

La dernière audience de plaidoirie a eu lieu le lundi 7 septembre 2020, le délibéré est prévu pour le 2 novembre 2020.

D. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES :

• Commission communication :

RAS

• Commission espaces-verts-piscine :

➤ Espaces verts :

- Rappel : Pour mémoire, Monsieur MARTINEZ doit nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral
- Certaines haies longeant la partie nord du bâtiment B sont mortes, il serait intéressant de les retirer d'étudier quel type d'aménagement pourra être mis en remplacement.
- Les végétaux morts sur les jardinières du parking aérien seront retirés, leur remplacement sera étudié une fois les travaux de réfection des résilles achevés.
Nous établirons un planning d'arrosage à transmettre au personnel de la résidence.
- L'étude sur l'éventuel aménagement des espaces verts et de la solution de récupération des eaux de pluie commencée l'année dernière est reportée à 2021.
Néanmoins la priorité sera accès sur la récupération des eaux de pluies.

➤ Piscine :

- Le portillon de la piscine a été repeint par Frédéric, la société INTER ACCESS installera le bandeau ventouses au mois de décembre 2020.
- Pour mémoire : la hauteur de coupe des lauriers ne doit pas être inférieure à 1.30m.

• Commission finance :

➤ RAS

• Commission personnel :

➤ Voir première partie du compte rendu



- Commission sécurité :

- Sécurité incendie :

- Les réparations ont été réalisées sur le système de DAD du parking souterrain le test de désenfumage sera réalisé le 18 novembre 2020.
- Le dernier audit réalisé par le cabinet VERITAS impose le remplacement de certains blocs de secours. Nous avons fait vérifier tous les blocs de secours par I PROTECT qui a adressé un devis par bâtiment, la société SAPIAN doit fournir un nouveau devis à jour en différenciant chaque bâtiment.

- Commission travaux :

- Bâtiment A :

- Madame ESCLAIRES s'est engagée à remonter son store cet été.

Selon les dernières informations dont nous disposons le store serait toujours descendu, Madame BALLESTA adressera un courrier de relance.

- Bâtiment B :

- Décollement des plaques « gouttes d'eau » à tous les étages, Madame BALLESTA relance la société OZONE.
- Au sujet de la centrale incendie, la société AZ INCENDIE a proposé la modification la totalité du système pour un montant de 17000 €.
- Le devis de remplacement de la carte micro de la société AMS d'un montant de 3730.56 € a donc été validé.

- Bâtiment C :

- Il n'y a pas d'infiltration dans les parties communes du dernier étage sous les fenêtres en PVC.

- Caves :

- Infiltrations persistantes dans les caves : une mise en eau sera réalisée au niveau du joint de dilatation horizontal.

Madame BALLESTA a eu un rendez-vous sur site avec l'entreprise VAN NOTEN avant la réunion du conseil syndical du 9 octobre.

- Garages :

- Garage de Monsieur MONTAGNE et de Monsieur PARMENTIER, voir Résolution 14 p.1 du présent compte rendu.
- Garage de Monsieur MAILLARD, voir Résolution 12 p.1 du présent compte rendu.

- Tous les bâtiments :

- Madame BALLESTA fera un point lors de sa prochaine visite d'immeuble pour recenser les placards à vider.



E. QUESTIONS DIVERSES :

- **Ce qui reste en suspens :**

- Pour mémoire, rappel :

Un nouveau courrier sera envoyé à tous les copropriétaires pour rappeler que les vélos non identifiés seront évacués au mois de septembre 2021.

- Le boîtier à clé pour accès aux bâtiments pour les ascensoristes est installé.

- **Autres :**

- Diverses nuisances sonores :

a) Depuis la réunion du 2 juillet, Madame BALLESTA n'a plus reçu de plainte au sujet du camping le MAR ESTANG

b) Depuis le mail adressé au directeur de l'hôtel FLAMANTS ROSES par Madame BALLESTA le 24 juillet, le syndic n'a pas reçu de nouvelle plainte au sujet du système de climatisation.



REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis par visioconférence le vendredi 27 novembre 2020 à 9h00.

Suites aux problèmes rencontrés durant cette saison :

Lors du dernier conseil syndical d'octobre 2020 il avait été prévu :

- ✓ De mettre en place des heures de permanence pour l'hiver, sur deux jours par semaine.
Les permanences auront lieu le mardi et le vendredi de 11h00 à 12h00.
- ✓ D'ajouter dans la messagerie l'existence de ces permanences, ce qui sera vu avec Frédéric à son retour de maladie.
- ✓ Concernant le règlement de la piscine, de se renseigner auprès d'autres copropriétés afin de voir ce qui a été mis en place.
Certaines piscines comportent également la même réglementation en matière d'hygiène au sujet des shorts de bain, d'autres n'ont pas de réglementation particulière (THALASSO), certaines ont des surveillants et d'autres n'en n'ont pas.
La décision de revoir ce règlement piscine sera prise avant la saison prochaine voire lors du conseil syndical de janvier.
- ✓ De préparer un règlement qui sera adressé par courrier à tous les copropriétaires et devra être transmis aux locataires et notamment aux locataires saisonniers, ce règlement sera en premier lieu envoyé au conseil syndical pour approbation.

Agenda :

- ✓ Pour mémoire reste à définir la date de la prochaine A.G. fin juillet ou début août 2021
La décision sera reportée lors d'un conseil syndical ultérieur.

Rappel des articles votés en A.G et commentaires :

- ✓ **A.G. 2018 :**
 - **Article 39** : Test de désenfumage (Voir commission sécurité)
- ✓ **A.G. 2019 :**
 - **Article 13** : Portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).
 - **Article 16** : Les travaux de réfection des résilles sont toujours en cours. 70 % de la partie maçonnerie a été réalisée.

Pour la partie panneau photovoltaïque, Madame BALLESTA a rendez-vous avec la société DOMAPOSE le mercredi 2 décembre.



✓ **A.G. 2020 :**

- **Article 9 :** Madame BALLESTA a envoyé un message à l'ensemble des copropriétaires intéressés par la souscription de la convention des équipements de recharge pour véhicules électriques.

Pour le moment le syndic a reçu six réponses positives et la Convention sera donc envoyée aux copropriétaires intéressés.

- **Article 12 :** Les travaux de réfection du joint de dilatation du parking situé entre le bâtiment B et C sont en cours. La partie étanchéité est terminée, la partie maçonnerie débutera le lundi 30 novembre.
- **Article 13 :** Nous avons reçu deux devis de la société DURINI : un premier consistant à refaire l'étanchéité en le condamnant partiellement représentant la somme totale de 19 199.51 € et le second consistant à la réfection de l'étanchéité avec une condamnation de celui-ci correspondant à la somme de 12 699.50 €.

Madame BALLESTA étudie une solution permettant de replacer les grilles avec la société ASM66.

Une décision sera prise après réception de cette étude et du chiffrage qui en découlera.

- **Article 14 :** La société RTTI a envoyé un devis d'un montant de 4950 € pour vider et remplir la jardinière.

La décision est reportée au prochain conseil syndical

- **Article 16 :** Les travaux de condamnation des vides ordures du bâtiment A ont été avancé au jeudi 26 novembre.
- **Article 18 :** Les travaux de remplacement des détecteurs de présence du bâtiment B sont toujours programmés pour le mois de décembre.
- **Article 23 :** Le remplacement des interphones sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il est possible de déplacer la platine à l'extérieur du bâtiment, néanmoins il est déconseillé de déplacer l'installation au regard de l'environnement marin qui risque d'abimer la platine plus rapidement qu'en intérieur.

Il sera demandé à INTER ACCES de prévoir des badges VIGIK

Etat d'avancement des affaires en cours:

✓ **SDC GRAND SUD/SMABTP**

Le délibéré a eu lieu le 16 novembre 2020.

✓ **SDC GRAND SUD/PANIER/SMABTP**

Le délibéré a eu lieu le 2 novembre 2020.

Pour ces deux affaires, l'avocat n'a pas encore reçu les délibérés



Proposition de travail pour les commissions suivantes :

✓ Commission espaces-verts-piscine :

- **Espaces verts :**

- Rappel : Pour mémoire, Monsieur MARTINEZ doit nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral
- Certaines haies longeant la partie nord du bâtiment B sont mortes. Il serait intéressant de les retirer et d'étudier quel type d'aménagement pourrait être mis en remplacement.
Monsieur Martinez sera consulté à ce sujet.
- Les végétaux morts dans les jardinières du parking aérien seront retirés, leur remplacement sera étudié une fois les travaux de réfection des résilles achevés.
Monsieur Martinez substituera les plantes par des cactus et ce gracieusement.
Nous établirons un planning d'arrosage à transmettre au personnel de la résidence.
- L'étude sur l'éventuel aménagement des espaces verts et de la solution de récupération des eaux de pluie commencée l'année dernière est reportée à 2021.
Compte tenu des consommations d'eau très importantes pour les arrosages, soit environ 11m³ par jour calendaire, la priorité sera accordée sur la récupération des eaux de pluies.
Madame BALLESTA a rendez-vous avec la société JCB SERVICES le lundi 7 décembre.
Monsieur MARTINEZ va interroger METCA pour nous.

- **Piscine :**

- Le portillon de la piscine a été repeint par Frédéric. La société INTER ACCESS installera le bandeau ventouses au mois de décembre 2020.
- Pour mémoire : la hauteur de coupe des lauriers ne doit pas être inférieure à 1.30m.

✓ Commission finance :

- RAS

✓ Commission personnel :

- Affichage des CR de conseil syndicaux : Penser à faire parvenir, à Frédéric, les CR de conseil syndicaux afin qu'ils soient bien affichés dans les cadres prévus à cet effet dans les halls des bâtiments.
Monsieur MARIE apporte des précisions à la fiche du poste de Frédéric. Le sujet sera avant modification éventuelle, étudié en commission personnel.

✓ Commission sécurité :

- **Sécurité incendie :**

- Les réparations ont été réalisées sur le système de DAD du parking souterrain. Le test de désenfumage a été reporté.
- Le dernier audit réalisé par le cabinet VERITAS impose le remplacement de certains blocs de secours. Nous avons fait vérifier tous les blocs de secours par I PROTECT qui a adressé un devis par bâtiment La société SAPIAN doit fournir un nouveau devis à jour en différenciant chaque bâtiment.
Madame BALLESTA a relancé SAPIAN.



- Frédéric étant absent en novembre le changement des codes d'entrées des différents bâtiments est reporté au mois de janvier. Le courrier d'information est prêt, nous programmons le changement pour le 25/01/21.
- ✓ **Commission travaux :**
 - **Bâtiment A :**
 - Madame GIOVANNOLI a été contacté à nouveau, Frédéric dispose des clés il remontera le store à son retour.
 - Madame ESCLAIRE a remonté le store en attendant de le remplacer.
 - **Bâtiment B :**
 - Décollement des plaques « gouttes d'eau » à tous les étages, Madame BALLESTA a reçu un devis de la société OZONE d'un montant de 1126.40 €. La décision sera prise lors d'un prochain conseil.
 - Le remplacement de la carte micro de la centrale incendie aura lieu en décembre 2020.
 - Afin de prévenir la mise en place de câbles en apparent pour l'installation de la fibre, Madame BALLESTA a demandé à la société INTER ACCESS un devis pour la mise en place de goulotte dans les paliers.
 - **Bâtiment C :**
 - Il n'y a plus d'infiltrations dans les parties communes du dernier étage sous les fenêtres en PVC.
 - **Caves :**
 - Infiltrations persistantes dans les caves : une mise en eau sera réalisée au niveau du joint de dilatation horizontal. Madame BALLESTA a eu un rendez-vous sur site avec l'entreprise VAN NOTEN avant la réunion du conseil syndical du 9 octobre. Une expertise reste encore à faire sur la terrasse d'un copropriétaire, et compte tenu du contexte sanitaire actuel, il a été décidé d'attendre une amélioration dans ce domaine.
 - **Garages :**
 - Garage de Monsieur MONTAGNE et de Monsieur PARMENTIER, voir Résolution 14 du présent compte rendu.
 - Garage de Monsieur MAILLARD, voir Résolution 12 du présent compte rendu.
 - **Tous les bâtiments :**
 - Madame BALLESTA a constaté que les placards techniques étaient toujours encombrés. Un dernier courrier de mise en demeure sera adressé aux copropriétaires.

Question diverses :

- ✓ **Ce qui reste en suspens :**
 - Pour mémoire, rappel :

Un nouveau courrier sera envoyé au mois de février à tous les copropriétaires pour rappeler que les vélos non identifiés seront évacués au mois de septembre 2021.



REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD

Les membres du Conseil Syndical se sont réunis par visioconférence le vendredi 15 janvier 2021 à 9h00.

Suite au Conseil syndical du 27 novembre :

Le règlement de la piscine et le règlement intérieur vont être envoyés à tous les copropriétaires en demandant à ceux qui louent leur bien durant la saison de faire contresigner ces règlements à leurs locataires,

La prochaine Assemblée générale, si la crise sanitaire le permet, se tiendra la dernière semaine du mois de juillet 2021, la date exacte sera précisée plus tard en fonction des événements.

Rappel des articles votés en A.G. et commentaires :

✓ A.G. 2018 :

- **Article 39** : Le test de désenfumage a été réalisé le mercredi 13 janvier 2021. IPROTECT a attesté le bon fonctionnement général de l'ouverture de la porte de garage en cas de déclenchement des détecteurs de fumée.

✓ A.G. 2019 :

- **Article 13** : Portail de la piscine – serrure et peinture (Voir commission Espaces verts Piscine).
- **Article 16** : Les travaux de réfection des résilles sont toujours en cours. 90 % de la partie maçonnerie a été réalisée.

Nous pouvons envisager une fin de travaux pour la première semaine de février.

Monsieur RIBERE le directeur de la société DOMAPOSE s'est engagé à faire un retour à Madame BALLESTA avant la fin du mois de janvier.

✓ A.G. 2020 :

- **Article 9** : Madame BALLESTA a envoyé les trois propositions de conventions aux copropriétaires qui ont exprimé un intérêt pour la souscription d'une convention.

La proposition d'OCEA semble le plus retenir l'attention à condition que la convention puisse procéder à un lissage annuel des consommations d'énergie plutôt qu'une mensualisation. Madame BALLESTA s'est donc adressée à OCEA afin d'obtenir une modification de cette proposition avant décision définitive.

- **Article 12** : Les travaux de réfection du joint de dilatation du parking situé entre le bâtiment B et C sont terminés.
- **Article 13** : Si l'A.G. de 2020 a choisi l'entreprise DURINI parce qu'elle devait déjà faire les travaux du joint de dilatation, ce choix a été fait sans devis préalable en pensant que le montant devait être d'environ 7000 €.

A la suite de ce choix d'entreprise, nous avons reçu deux devis de la société DURINI : un premier consistant à refaire l'étanchéité du caniveau en le condamnant partiellement avec des dalles en béton représentant la somme totale de 19 199.51 € et le second consistant à la



réfection de l'étanchéité avec une condamnation totale de celui-ci correspondant à la somme de 12 699.50 €.

Afin que l'évacuation des eaux pluviales du caniveau ne soit pas modifiée, Madame BALLESTA a demandé une solution à la société ASM66 pour la repose des grilles existantes avec un système de cornière fixée sans percement sur l'étanchéité.

Le devis de la société ASM66 représente la somme de 2450.80 €. Le devis de la société DURINI pour la réfection de l'étanchéité uniquement est de 11203.50 €. Ce qui ramène le coût total des travaux à la somme de 13654.30 €.

Le conseil syndical valide les deux devis représentant le montant total de 13654.30 €, malgré que l'A.G. ait voté un budget inférieur.

- **Article 14** : L'assemblée générale a validé le devis de la société VAN NOTEN pour la réalisation de travaux de réfection de l'étanchéité de la jardinière entre le bâtiment E3 et E2 pour un montant de 6337.32 €.

Néanmoins il est nécessaire de vider la jardinière avec une tractopelle. Monsieur MARTINEZ n'est pas équipé pour le faire.

Nous avons un devis de la société RTTI représentant un montant de 4950 € et un devis de la société DA SILVA d'un montant de 4268€.

Le conseil syndical valide le devis de l'entreprise DA SILVA.

- **Article 16** : Les travaux de condamnation des vides ordures du bâtiment A sont terminés.
- **Article 18** : Les travaux de remplacement des détecteurs de présence du bâtiment B débiteront finalement le 25 janvier.
- **Article 23** : Le remplacement des interphones sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec l'ajout du système permettant une ouverture par badge.

Etat d'avancement des affaires en cours:

✓ SDC GRAND SUD/SMABTP

Nous avons un jugement en date du 16 novembre 2020 prononcé par le tribunal judiciaire de PERPIGNAN qui condamne la SMA anciennement la SMABTP à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de :

- 10041€ au titre des travaux réalisés sur les parkings par la copropriété à la demande de l'expert,
- 5667.60 € au titre des travaux réalisés sur les infiltrations des parkings,
- 13612.80 € au titre du remplacement de la membrane PVC de la piscine,
- 1620 € au titre de la réfection des margelles de la piscine,
- 20000 € au titre du préjudice de jouissance,
- 4497.92 € au titre des travaux réalisés par SUDTEC suivant facture du 18/03/2016
- 954.80 € au titre de la surconsommation d'eau,
- 6000 € au titre des frais irrépétibles,
- Les entiers dépens de l'instance comprenant les frais d'expertise judiciaire.

Ce jugement est en cours de signification, l'avocat attend le procès-verbal de signification.



Il faut attendre un délai d'un mois à compter de la signification pour qu'il n'y ait pas de procédure d'appel engagée.

✓ **SDC GRAND SUD/PANIER/SMABTP**

La date du délibérée est reportée au 22 février 2021

Proposition de travail pour les commissions suivantes :

✓ **Commission espaces-verts-piscine :**

- Espaces verts :

- Rappel : Pour mémoire, Monsieur MARTINEZ doit nettoyer régulièrement l'espace devant le transformateur EDF côté rue Frédéric Mistral
- Certaines haies longeant la partie nord du bâtiment B sont mortes. Madame BALLESTA a demandé l'avis de Monsieur MARTINEZ.

Nous rencontrons un inconvénient dans cette zone. En effet, celle-ci est envahie par de la prêle dont il est très difficile de se débarrasser. Il n'est pas judicieux de remettre des arbustes dans cette zone, ni de faire un aménagement paysager.

En effet la prêle, quand elle est bien installée, traverse le géotextile.

Le kikuyu qui est un gazon nécessitant peu d'eau peut être semé. Néanmoins, il met plusieurs mois à pousser, cela peut même prendre parfois un ou deux ans.

Monsieur MARTINEZ proposerait de remettre un gazon, proposition que le conseil syndical accepte.

- Les végétaux morts dans les jardinières du parking aérien seront retirés. Leur remplacement sera étudié une fois les travaux de réfection des résilles achevés.

Monsieur Martinez substituera les plantes par des cactus et ce gracieusement.

Il est à noter qu'un arrosage mensuel suffit.

- Récupération des eaux de pluies :

Dans l'hypothèse de départ qui consistait à trouver des solutions afin de pallier aux éventuelles interdictions d'arrosage en période d'été, nous avons imaginé :

1. S'orienter vers plus de jardin minéral
2. Mettre des plantes très peu consommatrice d'eau
3. Récupérer des eaux de pluie pour arroser le peu restant

Au sujet de ce troisième point, la société JCB SERVICES estime que mettre des cuves enterrées dans le jardin n'est pas une bonne solution puisque, au vu de la quantité d'eau qu'elles pourraient récolter, elles ne seraient pas suffisamment remplies voire vides. Il convient d'ajouter que les remontées d'eau en provenance de la mer risqueraient de les cassées.

Nous avons envisagé de les placer dans le vide sanitaire. Cependant, les cuves les plus petites de 3000 litres font 2 mètres de haut et 2 mètres de long sur un mètre de large. Elles ne pourraient pas rentrer à l'intérieur du bâtiment.

Nous n'avons pas trouvé de solution viable et durable. Le projet des récupérations des eaux de pluies est donc abandonné.

- En ce qui concerne les haies qui bordent la piscine, Monsieur GERBER fera un point avec Monsieur MARTINEZ afin d'indiquer la bonne hauteur de taille.



- Piscine :

- Le portillon de la piscine a été repeint par Frédéric. La société INTER ACCESS installera le bandeau ventouses le 25 janvier 2021.
- Pour mémoire : la hauteur de coupe des lauriers ne doit pas être inférieure à 1.30 m.

✓ Commission finance :

- RAS

✓ Commission personnel :

- Le dernier compte rendu du conseil syndical est affiché dans les halls.
- La fiche de poste sera transmise à Frédéric.

✓ Commission sécurité :

- Sécurité incendie :

- Le dernier audit réalisé par le cabinet VERITAS impose le remplacement de certains blocs de secours.

Les devis par bâtiment de la société IPROTECT sont moins élevés que ceux de la société SAPIAN.

Le Conseil syndical choisi donc de valider les devis de la société IPROTECT.

- Autre :

Le changement de code aura lieu le 23 février 2021 le courrier a été adressé à tous les copropriétaires.

✓ Commission travaux :

- Bâtiment A :

- Les stores verticaux sont tous remontés.
- Monsieur et Madame HERRADA n'ont pas eu de retour de la part de SFR suite à l'envoi du courrier recommandé suite à la pose désastreuse de la fibre optique dans les parties communes.
Il prévoit de renvoyer un courrier de relance dans les jours qui arrivent.
- Pour ce qui est du store vertical de Madame BIEULE, l'entrepreneur a fait les travaux nécessaires pour mettre son store en conformité.

- Bâtiment B :

- Le Conseil Syndical valide le devis de la société OZONE d'un montant de 1126.40 €, permettant de mettre un terme au décollement des gouttes d'eau.
- Le remplacement de la carte micro de la centrale incendie a bien été réalisé.
- Afin de prévenir la mise en place de câbles en apparent pour l'installation de la fibre, Madame BALLESTA a demandé à la société INTER ACCESS un devis pour la mise en place de goulotte dans les paliers, ce devis représente la somme totale de 48445.98 €.

Au vue du montant des travaux, il est demandé aux copropriétaires de prendre le soin de placer eux même des goulottes de type LIFEA 60/110 avec éclisses en cueilli de plafond.



- Caves :

- Infiltrations persistantes dans les caves : Madame BALLESTA s'est rendu chez Madame et Monsieur CAYRE avec l'entreprise VAN NOTEN pour regarder l'état de l'étanchéité de la terrasse qui donne sur la partie horizontale du joint de dilatation horizontal. Cette étanchéité n'aurait pas été correctement posée à l'origine puisque la couche d'isolant a été placée après l'étanchéité. Il aurait fallu que l'isolant soit placé avant l'étanchéité.

Afin de s'assurer que cette terrasse est bien fuyarde et d'engager des travaux, la mise en eau reste indispensable.

Le devis de mise en eau de la société VAN NOTEN représente la somme de 1000 €, devis validé par le Conseil Syndical.

- Garages :

- Garage de Monsieur MONTAGNE et de Monsieur PARMENTIER, voir Résolution 14 p.2 du présent compte rendu.
- Garage de Monsieur MAILLARD, voir Résolution 12 p.1 du présent compte rendu.

- Tous les bâtiments :

- Madame BALLESTA a constaté que les placards techniques étaient toujours encombrés.

Un courrier a été préparé comprenant information au sujet des vélos à évacuer pour septembre 2021, des placards techniques et des règlements à transmettre aux locataires saisonniers.

Question diverses :

✓ Monsieur FRAMINET signale :

- Les portillons du bâtiment B sont abimés. Anne-Marie BALLESTA demandera des devis de remplacement à RENON menuiserie.
- La cellule du garage en sous-sol du C3 ne fonctionne pas correctement. Le syndic demandera à INTER ACCESS d'intervenir.



REUNION CONSEIL SYNDICAL de la Résidence « GRAND SUD »

L'an deux mille vingt et un et le cinq mars à 09 h 00, les membres du conseil syndical de la résidence « Grand Sud » sise à Canet-Plage (66), se sont réunis par Visio Conférence.

Etaient présents :

- Conseil syndical : M. GOUT – M. NICOT – M. SCULFORT – M. GERBER – M. FRAMINET – M. MARIE – Mme BARBE
- Absente : Mme ROUS (démission)

Election du Président du conseil syndical :

Monsieur Christian GOUT ayant démissionné de son poste de Président du conseil syndical, mais restant membre du conseil syndical, après discussion, les membres présents élisent Monsieur Philippe MARIE au poste de Président du Conseil Syndical.

Monsieur MARIE remercie Monsieur GOUT pour son engagement pendant plusieurs années à la Présidence du CS, et pour le travail qu'il a assuré.

Monsieur MARIE rédigera le rapport moral et financier de l'exercice 2020-2021 et préparera l'ordre du jour de l'assemblée générale à venir en concertation avec les membres du conseil syndical.

Election des commissions :

Madame ROUS a remis sa démission.

Les commissions sont ainsi modifiées :

- Espaces Verts/Piscine et travaux : Monsieur FRAMINET rentre dans cette commission
- Personnel : Monsieur GERBER sera le rapporteur de cette commission.

la composition des membres des commissions est mise à jour sur le site internet de la résidence

Remplacement d'Anne-Marie BALLESTA :

La gestionnaire de la résidence Anne-Marie BALLESTA ayant donné une nouvelle orientation à sa vie professionnelle, elle sera remplacée à compter de fin mars par Lauren DE BERGEOT. Entre temps, l'intérim est assuré par Pierre-Olivier VICENTE, assisté de Florence AUTIE.

Le conseil syndical demande qu'une réunion de présentation soit faite après le 07 avril avec Lauren DE BERGEOT, le syndic proposera des dates aux membres du CS pour fixer la date et l'heure.

Il est demandé que toute communication se fasse par courriel, et que tous les membres du CS soient en destination, afin de ne pas perdre d'informations.

Assemblée Générale 2021 :

La date du 30 juillet 2021 à 09 h 00 est retenue afin que le syndic puisse réserver une salle suffisamment grande pour accueillir tous les copropriétaires dans le respect des règles de distanciation.



Points généraux :

- Le règlement piscine et intérieur a été envoyé aux copropriétaires. Monsieur NICOT se propose pour faire traduire en Anglais les modifications apportées, Monsieur GOUT mettra ces informations en ligne sur le site

Dossiers suite AG 2019

- Les travaux des résilles sont terminés et réceptionnés le 18 février dernier
- Dossier panneaux photovoltaïques, suite au rendez-vous avec DOMAPOSE. Le syndic a reçu les devis, et doit maintenant recevoir le responsable de la société DOMAPOSE pour établir un dossier renfermant les éléments suivants :
 - o Coût de l'installation
 - o Qui reste propriétaire du matériel
 - o Economies attendues
 - o Revenus attendus (revente d'électricité à ERDF)
 - o Conditions des travaux (risque pour l'étanchéité de la toiture terrasse)

Le syndic informe les membres du CS que ce projet pourrait s'intégrer dans les conditions MA PRIM RENOV ouverte aux syndicats de copropriétaires, sous certaines conditions. Un dossier complet sera rendu au membres du conseil syndical.

Dossiers suite AG 2020 :

- Convention d'exploitation des équipements de recharge pour véhicules électriques : Le syndic avait reçu 6 réponses positives, et le CS a retenu la proposition de l'entreprise OCEA. Un rendez-vous va être organisé avec PCEA, le syndic et les membres du CS qui seront disponibles afin de définir les conditions des travaux, le planning de ceux-ci, et confirmer à qui appartiendra le matériel à la fin de la concession
- Réfection du joint de dilation du parking situé entre les bâtiments B et C. Pour l'heure, pas de fuite dans le garage de M. MAILLIARD.
- Dossier DURINI/ASM 66 : les travaux seront effectués en mai prochain. La proposition de travaux selon schéma est envoyée aux membres du CS qui le valident
- Etanchéité entre les bâtiments E1 et E3 : les travaux sont faits, mais il est demandé au syndic de ne pas faire remettre la terre tant qu'une solution ne sera pas mise en œuvre pour filtrer les fines et empêcher la terre de couler dans les canalisations de fond de jardinière. Les membres du CS doivent se rendre sur place pour déterminer la solution à mettre en œuvre. Le syndic prévient l'entreprise JD DA SILVA et le gardien Frédéric. Messieurs GERBER et FRAMINET se sont déplacés au TEMPLE DU CACTUS pour choisir les espèces à planter
- Détecteurs de présence au bâtiment B : travaux réalisés



Dossiers contentieux :

- SDC GRAND SUD c/ SMAbtp : le jugement rendu a fait droit aux demandes du syndicat des copropriétaires. Le délai d'appel est prescrit depuis le 20/02/2021, le syndic recueillera le certificat de non appel (CNA) auprès de l'avocat en charge du dossier. Les sommes allouées seront réimputées sur les comptes de charges correspondantes, l'assemblée générale des copropriétaires devra prendre une décision quant à l'imputation du préjudice de jouissance fixé à 20.000 €.
- SDC GRAND SUD c/ PANIER c/ SMAbtp : le rendu du jugement est reporté au 29 mars 2021

Commission espaces verts / piscine :

- La taille des haies doit se faire au niveau des grillages pendant la saison
- Les haies mortes seront remplacées
- Les arbustes morts autour de la piscine seront remplacés
- Un budget est alloué aux propriétaires du bâtiment A pour fleurir le bac du hall d'entrée (entre 300 et 400 €). Monsieur SCULFORT se charge de cette mission
- L'entretien devant le transformateur EDF a été fait
- Projet de réduction de la consommation d'eau (selon tableau réalisé par Monsieur GOUT, 8,7 m³ d'eau par jour pour les espaces verts). Il convient de rechercher des solutions pour réduire cette consommation. Le syndic proposera des entreprises susceptibles de faire des propositions d'aménagement des espaces verts moins consommateurs d'eau.
- Piscine : la ventouse a été installée sur le portillon, il reste à faire un réglage. Les travaux de carrelage à l'intérieur des WC sont validés. La porte des toilettes a été remplacée. Un devis pour carrelage l'extérieur côté lavabo est en attente de réception, et sera transmis aux membres du CS pour validation

Commission personnel :

- La fiche de poste de Frédéric DEVIENNE a été remise à l'intéressé
- La pesée du poste doit être préparée par le syndic et sera transmise aux membres du CS pour validation

Commission travaux :

- La société OZONE est intervenue pour décoller des plaques « gouttes d'eau » au bâtiment B
- Le remplacement de la carte centrale d'incendie a été fait
- Infiltrations caves : un rendez-vous est prévu avec Mr et Mme CAYRE et la société VAN HOTEN
- Fuites garages Ms FRAMINET (concerné par caniveau qui doit être repris en mai 2021), MAILLARD (concerné par JD, donc travaux faits), MONTAGNE et PARMENTIER (concernés par jardinière entre les bât. E1 et E2, donc en cours)
- Fibre optique : Il est rappelé que toute intervention dans les parties communes ne peut se faire sans accord préalable du syndic prévoir à l'ordre du jour de la prochaine AG, une résolution



pour que le type de goulotte, forme et couleur soient décidés, afin de garder une uniformité et que les couloirs des parties communes ne soient pas enlaidis.

Il est demandé au syndic de préparer un courrier à envoyer à tous les copropriétaires pour que d'ici la tenue de l'AG, tout copropriétaire qui souhaite installer la fibre chez lui, prévienne le syndic, qui demandera avis au conseil syndical.

- Remplacement des blocs de secours : fait

Questions diverses :

- Appartement M. HERRADE concernant les travaux effectués par SFR : le syndic a adressé une LRAR, mais n'a pas de réponse à ce jour. A suivre
- 2 portillons à remplacer jardins bât B : le syndic relancera l'entreprise RENON afin que les devis prévoient 2 vantaux et non un seul afin de permettre le cas échéant, le passage de petits engins.

Prochaines réunions du conseil syndical :

- Le 23 avril à 09 h 00
- Le 11 juin à 09 h 00



COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 23 AVRIL 2021

Sujets généraux

Fonctionnement général du CS et prise de fonction de Lauren de Bregeot

Remplacement lors de l'AG des membres du CS démissionnaires (appel à candidature, compétences recherchées...)

✓ Renouvellement des membres du Conseil Syndical

Après discussion sur le renouvellement des membres du Conseil Syndical et la durée du mandat, il est décidé de :

- De maintenir le renouvellement des mandats tous les 3 ans tout en rappelant aux candidats conseillers qu'ils ont la possibilité de démissionner à tout moment
- De lancer un appel à candidatures de conseillers, sachant que parmi l'équipe actuelle, seuls 4 sont certains de solliciter leur renouvellement.

Cet appel à candidatures se fera par un « push info » lancé par Foncia, une page d'information sur le site internet de Grand sud rubrique Article, enfin par sollicitation personnelle.

Compte tenu des modalités de tenue de l'AG, les candidats devront faire acte de candidature avant le 10/06/2021. Il est également rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'être résident permanent pour être membre du conseil syndical. Enfin, le Conseil peut toujours solliciter des experts pour les aider dans l'analyse des dossiers comme ce fut le cas, avec M Maillard sur le dossier bornes électriques. Les copropriétaires qui disposent de compétences techniques peuvent également se manifester pour apporter leur appui ponctuel.

✓ 1ère préparation de l'AG

Sujets principaux, finalisation des devis, préparation des résolutions...

1ere ébauche d'ordre du jour :

- Questions statutaires : approbations des comptes, budget, renouvellement Syndic, élections membres Cs./ fonds ALUR....
- Point d'information détaillé et écrit sur le projet « panneaux photovoltaïques ». -Point d'information détaillé et écrit sur les bornes électriques.
- Travaux : reprise étanchéité du grand caniveau, reprise étanchéité des jardinières...
- Validation du « protocole travaux raccordement individuel Fibre Optique »
- Point sur la procédure SMABtp PANIER
- Point sur la procédure SMABTP avec vote sur l'imputation des sommes perçues au titre du préjudice immatériel (règlement individuel ou mise sur le fonds ALUR)
- Voir si des demandes individuelles art 25 ont été faites



Suites de l'Assemblée générale de 2019

✓ Projet Photovoltaïque:

Synthèse de l'étude DOMAGEST et type de présentation en AG :

- Il est décidé d'affiner encore ce projet pour pouvoir le présenter en AG sous forme de point d'information détaillé.
- L'objectif est de permettre aux copropriétaires d'appréhender la rentabilité d'un tel projet et les risques encourus.

✓ Convention d'exploitation des équipements de recharge pour véhicules électriques.

Suites de la réunion avec OCEA. Choix de l'abonnement, modalités de mise en oeuvre....

- Intervention de Monsieur MAILLARD qui s'est saisi de ce dossier dès l'origine et a négocié avec OCEA.
- Le jour du CS, OCEA n'avait pas transmis la totalité des éléments.

Le 24, le CS a pu avoir les conditions tarifaires conformes à la demande formulée par M MAILLARD : facturation au réel sans report de consommation ; le propriétaire paie ce qu'il consomme.

A ce jour nous sommes en attente du contrat afin d'en vérifier sa conformité juridique

✓ Article 13 :

Travaux sur caniveau entre les bats B et C. Réalisation prévue en juillet selon devis Durini/ASM

- Suite à discussion sur l'opportunité de faire ces travaux en saison et conformément au planning des entreprises, ces travaux seront effectués en octobre.

Il est demandé au syndic de négocier un geste commercial compte tenu du délai de réalisation.

- Le Vote des modalités de financement sera présenté en AG

✓ Article 14 :

Réfection étanchéité de la jardinière entre bats E1 et E3

- Remise en place des plantes.
- Enseignements sur l'examen des devis

Les travaux d'étanchéité de la jardinière sont terminés et les plantes grâces sont en place. Le dépassement du devis résultant de « surprises » techniques devra être présenté en AG.

Contentieux

✓ Contentieux SMABTP réception du certificat de non appel.

- Modalités d'imputation des sommes reçues sur les comptes de charges et préparation pour l'AG, de l'imputation du préjudice de jouissance.
- Certificat de non appel demandé le 16/03/2021 par l'avocate, non reçu à ce jour.
- Les fonds ne sont pas encore reçus. La question de l'exécution forcée sera posée à réception du certificat de non appel



- Mise à l'ordre du jour de l'AG 2021 des modalités d'imputation des sommes perçues au titre du préjudice immatériel

Report au 17/05 du jugement Grand sud / Panier/ SMABTP prévu le 29/03

Commission Espaces Verts Piscine

- ✓ **Arrachage des arbustes morts proches de l'entrée bat B et mise en place de gazon:**
 - mise en place des asperseurs le 26/04 et implantation du gazon
- ✓ **Remplacement des arbustes morts autour de la piscine, prévu en avril**
 - FAIT
- ✓ **Fleurissement du hall d'entrée du bat A, budget alloué de 3 à 400€:**
 - Réalisation en cours
- ✓ **Projet réduction de la consommation d'eau des espaces verts.**
 - Foncia devait nous proposer des entreprises pouvant nous aider dans la démarche
 - Il ne semble pas que seul le changement d'essences pour des essences à faible besoin en eau, soit suffisant à ce jour. Projet à revoir
- ✓ **Travaux de rénovation du carrelage des WC de la piscine,**
 - Réalisés
- ✓ **Bétonnage sol entre WC et piscine, devis SIPRIE (1390€) :**
 - Nouveau devis voire autre solution
 - Dans l'attente, il faut arracher la prêle et voir pour soit une pose de plaque de composite par Frédéric ou l'aménagement d'un massif minéral
 - Réunion Espaces verts à fixer semaine 18 ou 19

Commission Personnel

- ✓ **« Pesée » du poste de gardien:**
 - Date envisagée et remise de proposition au CS le 28/04
- ✓ **Embauche de renfort pour l'été:**
 - L'embauche d'un renfort prévue pour les mois de juillet et Août
 - Il va être demandé à l'entreprise en charge des remplacements de Frédéric de chiffrer une prestation de mise à disposition
 - En parallèle, le syndic fera une première analyse des CV reçus.



Commission Travaux

- ✓ **Infiltrations caves, RDV entre M Mme Cayre et la société Van Noten :**
 - La mise en eau sera réalisée le 18/05/2021
- ✓ **Fuites dans les garages de M Framinet, en attente réparation caniveau :**
 - Réalisation prévue en octobre
- ✓ **Respect du protocole installation de la fibre et réparation suites aux travaux d'installation chez M Herrada :**
 - Pas de modification du raccordement à ce jour.
 - Le protocole fixé est pour l'instant respecté
- ✓ **Caissons de ventilation des bat C2 et B :**
 - Devis SAPIAN
 - Devis ACTION ENVIRONNEMENT en attente suite à leur visite avec Frédéric
- ✓ **Remplacement des portillons jardin bat B. Décision suite aux devis Renon**
 - A affiner – voir avec M Nicot sur place

Commission Finances

- ✓ **Vérification des comptes de l'année passée et Proposition du budget à présenter à l'AG**
 - .Remise des Comptes et proposition de budget prévue le 30/04/2021
 - Vérification des documents comptables par les membres de la commission finances 2ème quinzaine de mai

Commission Communication

- ✓ **Demande d'audience avec la Mairie de Canet**

Concernant les conséquences pour la résidence liées au défaut de toilettes municipales sur Canet sud et la suppression des douches à la plage

Monsieur MARIE se saisit de ce dossier en qualité de Président de Conseil Syndical et sollicitera à nouveau un rendez-vous auprès de la mairie avec si possible l'appui des responsables des copropriétés voisines.



Questions diverses

✓ La cellule du garage en sous-sol C3

Celle-ci ne fonctionnait plus correctement. Inter Access devait intervenir, état d'avancement ?

- Non fait – à relancer

✓ Pour mémoire, les placards dans les couloirs doivent être vidés en septembre 2021

✓ Mme GOT, propriétaire de l'appartement A 55 signale une faiblesse du garde-corps.

Attente de devis de mission de SOCOTEC pour vérifier les conditions de sécurité. Préconisation d'Alu Canet

- Devis de SOCOTEC reçu pour 1740 euros. « Bon pour accord » compte tenu de la question sécuritaire. Ordre de Service fait

✓ Divers :

Le syndic fait part de la réception de 2 devis :

- 1- SAPIAN : devis débouchage d'un tuyau d'évacuation des eaux usées suite inspection caméra entre les bâtiments E et A Il est demandé de préciser le devis notamment pour savoir si le devis prévoit le remplacement du tronçon bouché ou son nettoyage et réparation
- 2- SAPIAN : devis de mise en place d'une pompe de relevage -> voir M. Nicot sur place pour l'opportunité de ce devis

✓ Prochain Conseil Syndical

La date de vérification des comptes et de préparation de l'Ordre du jour de l'Assemblée Générale 2021 est fixée au Vendredi 11 juin 2021 à 9h, à priori en présentiel.



Compte-rendu du Conseil Syndical du 11 juin 2021

Sujets généraux

Le point sur les candidatures est fait, celles-ci seront proposées à l'Assemblée Générale.

L'ordre du jour est finalisé par cette réunion. Il sera mis en forme par Lauren de BREGEOT et Florence AUTIE. Il sera transmis pour relecture et correction à Monsieur MARIE.

Dates réunions du CS pour 2021/2022 : Proposition initiale : 24/09, 5/11, 17/12, 4/02, 25/03, 13/05, 17/06.

Monsieur FRAMINET nous faisant part d'une meilleure disponibilité le jeudi, les réunions sont fixées ainsi : 23/09, 4/11, 16/12, 3/02, 24/03, 12/05, 16/06.

Suites de l'Assemblée générale de 2019

Projet Photovoltaïque:

Une résolution va être présentée en Assemblée Générale afin d'informer les copropriétaires du projet travaillé tout au long de l'année.

Il est décidé de faire une information assez exhaustive présentant les avantages et les inconvénients.

Il sera ainsi demandé à l'Assemblée Générale si le projet est poursuivi ou pas. La suite du projet consisterait à faire les démarches administratives et d'obtention de la prime. Compte tenu de l'importance du dossier, Foncia préfère d'ores et déjà informer que ce travail ouvrirait à vacations horaires.

Article 9 : Convention d'exploitation des équipements de recharge pour véhicules électriques.

Une information complète sera présentée en Assemblée Générale. Toutefois, il a fallu abandonner la coopération avec l'entreprise OCEA retenue dans un 1er temps, car sa convention était beaucoup trop imprécise juridiquement notamment sur ses engagements tarifaires.

Monsieur Maillard et Lauren de BREGEOT ont donc repris l'attache avec l'entreprise WAAT pour reprendre les négociations.

L'objectif est de présenter la convention signée et annoncer une date de réalisation à l'Assemblée Générale du 30 juillet 2021.

Article 13 : Travaux sur caniveau le long du bat C :

Le Devis complémentaire pour prise en compte de la fuite avant le caniveau est en attente auprès de DURINI.

L'ensemble des travaux devra être représenté en AG pour voter le complément de financement avec une possibilité d'utiliser le fonds travaux Alur disponible à la clôture (soit 25 431.94 € engageable pour des travaux)

Article 14 : Réfection étanchéité de la jardinière entre bats E1 et E3 :

Il sera présenté en AG une résolution afin de financer le dépassement de budget.

Il sera bien entendu expliqué à l'Assemblée Générale qu'elles sont les raisons de ce dépassement sans perdre de vue que ce sont les entreprises qui doivent être les « professionnels-conseils ».



Contentieux SMABTP :

Le certificat de non-appel est reçu. Les fonds n'étant pas perçus, l'avocat s'oriente vers une exécution forcée.

Une résolution relative à l'imputation des dommages immatériels à percevoir dans ce dossier (20 000€) sera présentée en AG. Les copropriétaires auront le choix entre :

- percevoir leur quote-part des fonds
- placer l'argent sur le fond travaux Alur.

Grand sud / Panier/ SMABTP :

Nouveau report du délibéré au 20 juillet 2021

Commission Espaces Verts Piscine

-Arrachage des arbustes morts proches de l'entrée bat B et mise en place de gazon:

Un point a pu être fait lors de la visite de résidence du 07/06. Le gazon prend correctement mais mérite plus d'arrosage. Il est demandé à Frédéric de faire de l'arrosage manuel pour assurer la bonne prise.

-Fleurissement du hall d'entrée du bat A, budget alloué de 3 à 400€:

Le massif est réalisé et les propriétaires du bât A semblent très satisfaits.

-Bétonnage sol entre WC et piscine, devis SIPRIE (1390€) :

Une résolution sera présentée en Assemblée Générale afin de donner mandat au Conseil Syndical pour étudier ce dossier sous différentes formes avec comme budget maximal 1400 €.

-Ouverture de la piscine au 1er juin :

Un affichage appelant à la responsabilisation de chacun a été fait par Foncia. Il semble pour l'instant que la saison se passe bien.

-Traitement des palmiers :

Demande de devis pour l'effectuer rapidement

Commission Personnel

- Pesée du poste de gardien:

Dans le cadre de sa prise de poste, Madame de BREGEOT doit avoir un entretien avec Frédéric.

-Embauche de renfort pour l'été:

2 solutions sont proposées :

- 1- Le recours à une entreprise de « mise à disposition » de salariés- différent de l'Intérim- permettant d'avoir un salarié/ une prise en charge RH. Le lien contractuel est ainsi avec l'entreprise qui est donc un prestataire classique.
Le devis à hauteur de 2940 € / mois, n'est pas excessif comparativement à l'embauche directe par le syndicat.
- 2- Toutefois, Sandrine RENARD a repris attache avec le syndicat des copropriétaires. Sa prestation donnait satisfaction, de ce fait, sa candidature est retenue pour les 2 mois.
Elle signera ainsi son contrat le 23/06.



-Infiltrations caves, RDV entre M Mme Cayre et la société Van Noten.

Van Noten a de nouveau reporté pour cause de maladie.

-Respect du protocole installation de la fibre et réparation suites aux travaux d'installation chez M Herrada.

Les travaux chez M HERRADA ne sont pas encore repris. Le Syndic et le Conseil Syndical ont pu faire le point avec lui lors de la visite du 07/06.

En parallèle sera présentée en AG le protocole « Fibre Optique » obligatoire et à respecter par chacun.

-Caissons de ventilation des bat C2 et B :

Choix du devis entre Sapien et Action Environnement

Force est de constater que les devis ne sont pas comparables mais le Conseil Syndical précise que SAPIAN ayant le contrat d'entretien, cette entreprise doit mieux connaître l'installation.

Des résolutions vont être présentées en Assemblée Générale ; le syndic essaiera d'obtenir un 3ème avis afin de trancher la question.

De son côté Monsieur NICOT se propose de regarder attentivement les devis.

-Remplacement des portillons jardin bat B.

Actualisation devis portillon coté promenade C T et choix entre mise en place d'un portillon double, coté bat B ou élagage du palmier. En attente de devis d'ici l'AG sinon, cette question devra être vue en Conseil Syndical.

-Remplacement des interphones des bâtiments B et C

Les devis de Interaccès sont bien reçus ; toutefois, la discussion entre les membres du Conseil Syndical a mis en avant le besoin d'une étude plus généralisée et globale sur l'interphonie et la domotique.

Il sera ainsi travaillé au cours de l'année 2022 un projet complet sur tous les bâtiments avec plusieurs entreprises.

-Réparation fuite chez Mme Lanta Bat B 6ème :

Le devis de la réfection complète sera présenté en AG. Un devis comparatif est en attente.

En parallèle une mise en eau a été validée en urgence afin de voir si une reprise ponctuelle d'attente est possible. Les conclusions de cette recherche seront transmises au Conseil Syndical

-Eclat de béton Bat A 6ème :

Devis SIPRIE, cette réparation n'entre-t-elle pas dans la garantie décennale de ravalement ?

Le syndic a pris attache avec SIPRIE à ce sujet. Pour rappel, SIPRIE était à l'époque (8ans) intervenu dans le cadre d'un dossier de garantie décennale en lieu et place de TRAITECH.

Les reprises étaient nombreuses en ml mais ponctuelles. Ils ne peuvent aujourd'hui ré intervenir en garantie.



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

Madame de BREGÉOT doit voir le contrat cadre avec Monsieur VICENTE.

-Pose de goulottes pour blocs de secours :

Le responsable de Iprotect est venu pour faire le point complet des reprises, lors de la visite de résidence du 07/06. Il s'est engagé à faire les reprises dans les 15 Jours.

-Faiblesse du garde corps de l'appartement A 55 (Mme GOT).

Le rapport de SOCOTEC reçu n'est pas alarmiste mais fait état de reprise nécessaire. Toutefois le syndic souhaite que les reprises soient faites rapidement et relance l'entreprise.

-Canalisations bouchées par les racines entre bat A et E :

Suite aux clarifications apportées par SAPIAN, le devis a été validé en accord avec le conseil Syndical.

Les travaux sont planifiés entre le 21 et le 25 juin 2021.

-Infiltration garage de M MIKOLAJCZAK :

Demande de devis à Da Silva pour passage enterré d'un tuyau d'évacuation de l'eau du regard en bas des marches jusqu'à l'évacuation devant la porte de garage. Le syndic relance car l'entreprise n'est pas venue évaluer les travaux.

Commission Finances

-Vérification des comptes de l'année passée :

Le compte-rendu de la réunion de vérification des comptes du 19 mai 2021 a été transmis aux membres du conseil syndical. Il fait apparaître un léger dépassement de budget (+1,3%) lié pour l'essentiel au remplacement des blocs de secours.

Questions diverses

-Pour mémoire, les placards dans les couloirs doivent être vidés en septembre 2021

-il est décidé de faire un « push info » 15 jours avant la fin de la saison afin de demander aux copropriétaires de bien remonter leurs stores banne pendant leur absence prolongée. Cette information va être communiquée à Frédéric pour rappel tout au long de la saison.

-site Internet de la Résidence GRAND SUD : Monsieur GOUT se propose de continuer à gérer le site au moins jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Il faudra ensuite nommer un successeur et modifier l'« entrée ».

-Une note d'information sera mise à l'affichage pour rappeler aux propriétaires de chiens d'en limiter les aboiements.

