



 **Grand Sud**

Comptes rendus des
Conseils Syndicaux
2016-2017

**COMPTE RENDU DES REUNIONS
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
Les lundi 03 et 17 octobre 2016**

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

Présents: Mr. GOUT, Mme ROUS, Mr. GERBER, Mr. SCULFORT, Mr. NICOT

La gestionnaire de la copropriété : Mme. Claudie AUTHIER

La réunion du 03/10/16 a commencée à 9h00 et s'est terminée à 10h30

La réunion du 17/10/16 a commencée à 9h00 et s'est terminée à 12h15

A. PREMIERE PARTIE :

➤ **Election du Président**

Mr GOUT est élu à l'unanimité

➤ **Composition des commissions**

- Communication : rapporteur **Mr GOUT**
Mr GERBER – Mme ROUS – Mr NICOT
- Espaces verts - piscine : rapporteur **Mr GERBER**
Mme ROUS – Mr SCULFORT -Mr NICOT
- Finance : rapporteur **Mr SCULFORT**
Mr GERBER – Mr GOUT – Mr NICOT
- Personnel : rapporteur **Mme ROUS**
Mr GERBER – Mr GOUT – Mr NICOT
- Sécurité : rapporteur **Mr NICOT**
Mr GOUT – Mr SCULFORT
- Travaux : rapporteur **Mr NICOT**
Mr SCULFORT– Mr GERBER - Mr GOUT

➤ **Agenda des réunions du conseil syndical et des visites de la résidence**

- Visites d'immeuble : Prochaine visite le 03/11/2016 à 10h, puis tous les 1^{ers} lundi de chaque mois, le matin sauf juillet et aout.
- Date des conseils syndicaux :
 - ✓ Lundi 5 décembre 2016 à 9h00
 - ✓ Lundi 16 janvier 2017 à 9h00
 - ✓ Lundi 6 mars 2017 à 9h00
 - ✓ Lundi 17 avril 2017 à 9h00
 - ✓ Lundi 05 juin 2017 à 9h00

Date de la prochaine Assemblée Générale : le VENDREDI 04 AOUT 2017

RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN AG



- **CONCERNANT L'ASSEMBLEE GENERALE 2014 :**
 - Résolution 23 : Les travaux n'ont toujours pas été réalisés par Mr SALLOUM.

- **CONCERNANT L'ASSEMBLEE GENERALE 2015**
 - Avancement sur les formalités administratives concernant l'acquisition du garage lot 284
 - Eclairage public (à réactiver courant 2017)

- **CONCERNANT L'ASSEMBLEE GENERALE 2016**
 - Résolutions 14 à 21 : Procédure de vente des parkings caves et garages
 - Résolution 22 : Travaux de fermeture de la jardinière au dessus de la porte des garages
 - Résolution 23 : Travaux de mise en place de garde-corps
 - Résolution 25 : Travaux de rehaussement des luminaires dans les espaces verts
 - Résolution 26 : Bât A Remplacement platine interphone
 - Résolution 27 : Bât A Porte d'entrée coulissante
 - Résolution 28 : Bât B remise en état installation désenfumage
 - Résolution 29 : Bât B Installation de détecteurs dans les couloirs pour les parties non équipées
 - Résolution 30 : Travaux de mise en peinture des portes des appartements
 - Résolution 32 : Bât E Installation de détecteurs incendie type DAD
 - Résolution 35 : Autorisation donnée à Mr KHIER pour réaliser des travaux

B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES

✓ Affaire SOURGENS V

Par jugement du 29/03/2016 les époux SOURGENS ont été condamnés à payer au syndicat des copropriétaires de GRAND SUD la somme de 1000.00€ à titre de dommages et intérêts, et la somme de 3000.00€ au titre de l'article 700. Le règlement a été reçu, la procédure est close.

✓ Assignation PANIER

L'expert estime que le sinistre provient de problèmes de malfaçons et de non conformités.

Maître DAHAN a mis en demeure la SMABTP par l'intermédiaire de son avocat. Le conseil syndical demande au syndic de faire réaliser les travaux préconisés par l'expert Mr ALQUIER, aux frais avancés de la copropriété et cela dans les meilleurs délais.

✓ Affaire GRAND SUD/SCI GRAND SUD MEFER ET AUTRES :

Les huissiers ont été relancés pour obtenir un certificat d'insolvabilité

✓ Expertise judiciaire :

1. Bâtiment E et piscine

La dernière réunion d'expertise a eu lieu le 04/10/2016

Le conseil syndical n'accepte pas les travaux de fermeture réalisés sur la jardinière et demande que les travaux respectent l'esthétique des autres jardinières.



C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES

➤ **Commission communication**

- ✓ Acquisition du lot 284 :
Le notaire a été contacté et prépare l'acte.
- ✓ Procédure de vente des caves garages et parkings :
Une proposition d'achat sera envoyée aux locataires des différents locaux, puis les locaux restant à la vente seront proposés à tous les copropriétaires suivant la procédure votée en assemblée générale.
- ✓ Proposition d'un mur de l'immobilier :
L'assemblée avait émis le souhait de mettre en place sur le site Internet de la copropriété un système d'information afin que copropriétaires désirant vendre leur parking ou garage puissent les proposer aux autres copropriétaires de la résidence en priorité.
L'idée consistant à créer un mur de l'immobilier sur le site, étendu à la mise en vente de tout bien sur GRAND SUD, n'a pas été retenue pour des questions d'ordre juridique, le conseil syndical ne donne pas suite à ce projet, seule le souhait de l'A.G est retenu.

➤ **Commission espaces verts – piscine**

- ✓ Abaissement de la terre dans la jardinière à droite du bâtiment C :
Commander les travaux à l'entreprise Martinez pour un montant de 578.52€.
- ✓ Carottage à faire dans la jardinière côté Bâtiment C :
Relancer la société SIPRIE.
- ✓ Peinture antiglisse à passer sur les bandes de carrelage glissant autour de la piscine :
Frédéric réalisera ces travaux.
- ✓ Règlement de sécurité pour la piscine :
Consulter une société spécialisée pour savoir si nous sommes en conformité avec les normes.

➤ **Commission sécurité**

- ✓ Mise en conformité en matière d'obligations « incendie »
Consulter un organisme indépendant (Bureau Veritas) pour nous donner les obligations précises en matière de blocs secours, plans d'évacuations,...
- ✓ Possibilité de demander l'avis des pompiers :
A l'initiative de Mr CANCE, les pompiers sont intervenus sur la résidence (voir compte rendu en ligne). La commission examinera les points évoqués.
- ✓ Suivi des travaux d'installation des détecteurs incendie au Bât E
Les travaux ont été commandés.

➤ **Commission travaux**

- ✓ BATA
 - Mise en place de la porte d'entrée coulissante : Les travaux sont prévus en Janvier 2017.
 - Remplacement de la platine interphone : Travaux commandés.



✓ BAT B

- Peinture des portes des appartements : Les travaux seront réalisés 1er trimestre 2017.
- Peinture des portes des placards techniques, et des plinthes en bois : Le conseil syndical -constate que ces travaux relèvent de l'intervention d'un professionnel. Des devis seront présentés à la prochaine assemblée générale.
- Travaux électriques : prévus premier trimestre 2017.

✓ BAT C

- Travaux ravalement façade prévus début 2017.

✓ BAT E

- Infiltration plafond cage escalier E3 : (à traiter)
- Travaux concernant la modification des installations électriques pour séparer les éclairages des entrées E1, E2 : relancer la société INTER ACCES.
- Projet d'installation d'une rampe dans l'escalier de service E1 : Demander des devis pour les présenter au conseil syndical.
- Trou dans le placo escalier E2 3eme étage : Frédéric fera la réparation.

✓ PARTIES COMMUNES

- Eclairage Public : Pour mémoire, création d'un éclairage public dans la traverse « voiles blanches /front de mer » : ce sujet est à revoir en 2017.
- Travaux fermeture jardinière au dessus de l'entrée des garages : Devis renégocié par le conseil syndical. Les travaux sont à commander à la société ALU CANET pour un montant de 4593.00€, soit une économie de 14%.
- Ensemble des travaux électriques : Mr Gout a interrogé une entreprise extérieure sur l'ensemble des travaux à réaliser. Cette entreprise n'arrive pas financièrement à mieux faire, et nous conforte en retour sur la qualité des devis fournis.
- Grilles d'évacuation des eaux pluviales sur le parking : L'entreprise DURINI les a remplacées.
- Les tapis de sol (paillasons) : Mr Nicot va régler les petits problèmes de finition avec Frédéric.

➤ Commission personnel

- ✓ Approbation du calendrier de congés du personnel proposé pour 2017 :
Il a été mis sur le site après validation par la commission.

➤ Commission Finances

- ✓ Contrôle intermédiaire des comptes par la commission finances :
Il est prévu le 03/11/2016 à 14h.

D. QUESTIONS DIVERSES

Résilles béton des parkings :

Le conseil syndical dans son ensemble, n'a pas retenu l'idée d'envisager de mettre des panneaux solaires sur les résilles du parking pour diverses raisons :

- Esthétiques



- Techniques (trop proche des bâtiments)
- Sécuritaires (risques d'arrachements les jours de fort vent)

Par contre la réfection de ces résilles est à présenter à la prochaine assemblée générale.

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



**COMPTE RENDU CONCERNANT L'ORDRE DU JOUR PREVU POUR LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD**

**Du lundi 5 décembre 2016
ET COMPTE RENDU DE LA REUNION
Du 30 décembre 2016**

Présents: Mr. GOUT, Mr. GERBER, Mr. SCULFORT

Excusés : Mr. NICOT, Mme ROUS

La gestionnaire de la copropriété : Mme CLAUDIE AUTHIER

E. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

✓ AG 214 :

Travaux autorisés à Mr SALLOUM : ces travaux ne sont toujours pas réalisés.

✓ AG 2015 :

▪ Acquisition du garage lot 284

Après une première prise de contact avec le notaire Maître DELORT le 14/12/2016, le syndic a un rendez-vous le 10/01/2017 à 10h.

✓ AG 2016 :

1. Mise en place de la procédure qui permettra de proposer la vente des caves, garages et parkings :
Le 17/11/2016, le syndic a envoyé un courrier aux locataires des lots à vendre en leur proposant en priorité l'achat des lots dans les conditions votées par l'Assemblée Générale 2016.
La date limite de réponse a été fixée au 31/12/2016.
A ce jour, nous avons enregistré 4 réponses favorables.
2. Travaux de fermeture de la jardinière au-dessus de la porte des garages et mise en place de garde-corps :
Les travaux ont été commandés le 16/11/2016 et seront réalisés en début d'année 2017.
3. Travaux de rehausse des luminaires dans l'allée :
Les travaux ont été commandés le 16/11/2016 à la Sté HUMBERT et seront réalisés le 07 ou le 14 janvier 2017.
4. Bâtiment A : remplacement de l'interphone : les travaux sont terminés
5. Bâtiment B : travaux de remise en état de l'installation de désenfumage :
Les travaux ont été commandés le 23/09/2016 à la Sté AMS et seront réalisés la dernière semaine de janvier 2017.
6. Bâtiment B : travaux d'installation de détecteurs dans les couloirs pour les parties non équipées : problèmes techniques dus au LED à étudier.
7. Bâtiment B : travaux de peinture des portes :
La peinture des portes palières sera réalisée durant le 1er trimestre 2017.
8. Bâtiment E : installation de détecteurs incendie type DAD :
Ces travaux ont été réalisés par la Sté IPROTECT



F. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

- Assignment PANIER : les travaux préconisés par l'expert ALQUIER ont été réalisés. Nous demandons à Maître DAHAN d'assigner la SMABTP pour la prise en charge des travaux.
- Affaire GRAND SUD/SCI GRAND SUD MEFER et autres :
Nous n'avons aucune réponse de Maître MARECHAL
- Expertise judiciaire dalle bât E et piscine :
A chaque pluie, le syndic transmet à l'avocat des informations sur les infiltrations dans les garages. L'avocat établit des dires à l'expert. Nous n'avons toujours pas reçu de pré-rapport d'expertise.
Lors d'une visite informelle, l'expert a dit avoir trouvé l'origine du sinistre touchant le garage appartenant à Mr PARMENTIER.

G. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES

✓ Commission communication

1. Reprise des dates de réunion du conseil syndical :
 - 30 janvier 2017 à 9h
 - 13 mars 2017 à 9h
 - 09 mai 2017 à 9h
 - 16 juin 2017 à 9h
2. Acquisition du lot 284 : dossier à suivre
3. Procédure vente des lots : dossier à suivre

✓ Commission espaces verts – piscine

1. Piscine :
 - Règlement de sécurité : voir le devis du BUREAU VERITAS.
 - Peinture antiglisse : FREDERIC réalisera les travaux au printemps
2. Carottage de la jardinière bâtiment C : la Sté SIPRIE réalisera les travaux pendant son intervention pour le ravalement du bât C.
3. Travaux de l'entreprise MARTINEZ :
 - Abaissement de la terre de la jardinière à droite du bât C : prévu après le ravalement
 - Remplacement de certaines haies par des espaces gazon : vu avec Mr MARTINEZ

✓ Commission sécurité

1. Mise en conformité en matière d'obligation incendie : voir le devis du BUREAU VERITAS.
2. Travaux sur la centrale incendie et désenfumage bât B : à suivre

✓ Commission travaux

1. Bâtiment A :
 - La platine de l'interphone est éclairée par des LED bleus qui éblouissent.
Le syndic demandera au fournisseur s'il est possible de régler l'intensité de cet éclairage



2. Bâtiment B :

- Peinture des portes : 1^{er} trimestre 2017
- Infiltrations en plafond du 7^{ème} étage : la recherche de fuite a été faite. Nous sommes en attente du devis de reprise de l'étanchéité en toiture
- Infiltrations appartement 603, Mr et Mme BRUSSEAU : la mise en eau de la terrasse de l'appartement de Mr et Mme DELPECH a été concluante. Nous allons recevoir un devis de réfection de l'étanchéité de la terrasse.
- Miroir installé sur la façade : un 2^{ème} courrier a été adressé à Mr COOK
- Demande de Mr LE LOUARN :
Le conseil syndical n'est pas opposé à ce que les travaux soient réalisés conformément à la photo présentée par Mr GERBER (ne pas dépasser 5 cm d'épaisseur)
- Capteurs et éclairage : suite au mail envoyé par Mr CIVIALE, le conseil syndical demande au syndic de faire chiffrer par la Sté INETR ACCESS une solution en tenant compte des problèmes de compatibilité évoqués.
Le conseil syndical demande que cette société s'engage sur le fonctionnement et la pérennité de l'installation proposée.

Faire étudier une solution « LED » pour les autres bâtiments en prévoyant la pose de globe à LED avec capteur intégré sur chaque palier rendant ainsi possible la suppression de toutes les minuteries.

Cette solution sera également envisagée dans les caves et les garages et les devis seront présentés à la prochaine assemblée générale.

3. Bâtiment C : le ravalement débutera le 02/01/2017

4. Bâtiment E :

- Infiltrations dans la cage d'escalier du E3 : la recherche de fuite a été réalisée. Nous attendons un devis de réparation
- Travaux électriques concernant la modification des installations électriques aux entrées E1 et E2 : voir les devis d'INTER ACCESS
- Devis concernant la rampe escalier de service.
Un devis pour la rampe sera demandé. Si nous ne trouvons pas de fournisseur qui puisse réaliser ces travaux, les informations seront transmises à Mr GOUT (nbre de marches ...) pour lui permettre de demander un devis.
Le syndic demandera au BUREAU VERITAS si la mise en place d'une rampe (en corde) serait aux normes.

5. Espaces communs :

- Fermeture de la jardinière au-dessus de l'entrée des garages et pose de garde-corps : à suivre
- Le choix des électriciens pour réaliser les travaux votés en assemblée Générale a été fait et les travaux commandés.
- Les tapis de sol : FREDERIC a fait les reprises
- voir avec FREDERIC le problème de fuite d'eau le long d'un tuyau dans les garages (voir la photo transmise par FREDERIC). Il conviendra d'étudier avec la Sté ISS une solution pour modifier le réseau qui conduit l'eau aux pompes de relevage afin que l'eau de pluie soit évacuée lors des gros orages (actuellement, l'eau est refoulée dans les garages)



- le devis présenté par BUREAU VERITAS pour contrôler le respect des règles en matière incendie dans les bâtiments est accepté pour un montant de 1300 € HT.
- Le syndic demandera à la Sté SUDTEC de procéder à un contrôle général des toitures et reprendre tous les relevés décollés de façon à entretenir les étanchéités.

6. Piscine :

- le devis présenté par BUREAU VERITAS pour contrôler la conformité des installations est accepté pour un montant de 500 € HT.

✓ Commission finance

La commission s'est réunie le 04/11/2016 pour faire un contrôle intermédiaire des comptes.

Le compte rendu a été remis à Mr GOUT.

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 lundi 30 janvier 2017**

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: Mme. ROUS, Mr. NICOT, Mr. GERBER, Mr. SCULFORT,

Excusé: Mr. GOUT,

La gestionnaire de la copropriété : Mme Claudie AUTHIER

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 12h15

H. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

✓ AG 2014 :

Autorisation de travaux donnée à Mr SALLOUM : aucun travaux n'étant réalisé et compte tenu de l'ancienneté de la résolution, celle-ci ne sera plus portée en suivie sur les comptes-rendus du conseil syndical.

✓ AG 2015 :

Acquisition du garage lot 284

Suite au rendez-vous du 10 janvier avec Maitre DELORT, les démarches administratives sont lancées pour acquérir le lot 284.

✓ AG 2016 :

1. La procédure qui permet la vente des caves et des garages est en cours.
Mme AUTHIER a traité également le sujet lors de son rendez-vous avec Maitre DELORT le 10 janvier 2017.
2. La fermeture de la jardinière au-dessus de la porte des garages et la mise en place de garde-corps sont prévues le 07 février 2017.
3. Les travaux de rehausse des luminaires situés dans l'allée de la plage ont été reportés au 04 février 2017
4. Bâtiment B : les travaux de remise en état de l'installation de désenfumage sont reportés à la semaine 6.
5. Bâtiment B : avancement de l'étude des travaux d'installation de détecteurs dans les couloirs non encore équipés.
Le conseil syndical a rencontré la Sté INTER ACCESS le 30/01/2017 à 14h30.
Le devis est validé mais avec des détecteurs compatibles avec les leds.
6. Bâtiment B : travaux de peinture des portes palières :
Couleur choisie : vert opale.
Le syndic demandera à la Sté SIPRIE de faire un essai.



I. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

- Assignment PANIER : Les travaux ont été réalisés. La facture a été adressée à Maitre DAHAN pour prise en charge par la SMABTP.
- Affaire GRAND SUD/SCI GRAND SUD MEFER et autres :
Le syndic va relancer l'avocat pour obtenir le certificat d'insolvabilité.
- Expertise judiciaire dalle bât E et piscine :
Il n'y a pas eu d'avancement depuis la dernière réunion du conseil syndical.

J. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES

✓ Commission communication

1. Acquisition du lot 284 : dossier en cours chez Maitre DELORT
2. Procédure vente des caves, garages et parkings : dossier en cours chez le notaire

✓ Commission espaces verts – piscine

1. Piscine : avancement sur les règles de sécurité :
L'accord a été donné à BUREAU VERITAS sur son devis. Nous attendons la date de rendez-vous.
2. Jardinière : le carottage sera réalisé durant les travaux de ravalement du bât C.
3. Abaissement de la terre de la jardinière à droite du bât C : ces travaux seront faits après le ravalement
4. Le gazon sera planté en remplacement des haies malades arrachées fin février/début mars.

✓ Commission sécurité

1. Sécurité incendie : L'accord a été donné à BUREAU VERITAS sur son devis. Nous attendons la date de rendez-vous.
2. Travaux de remise en état de l'installation de désenfumage bât B : travaux reportés semaine 6
3. Suite à la visite des pompiers, divers points avaient été évoqués. Mr. NICOT attend une réponse au mail qu'il a envoyé au lieutenant des pompiers.

✓ Commission travaux

1. Bâtiment A :
 - Les leds bleus de la platine seront remplacés par des leds blancs moins puissants (vu avec la Sté INTER ACCESS)
2. Bâtiment B :
 - Peinture des portes : en cours
 - Infiltrations en plafond du 7ème étage : l'infiltration provient d'une fissure sur tout le pourtour de l'édicule ascenseur.
Nous avons fait réaliser 2 devis de réparation :
 - SIPRIE : 3458.40 €
 - SUDTEC : 3339.60 €



Le conseil syndical demande que l'entreprise SIPRIE réalise ces travaux qui prennent en compte la reprise totale de l'édicule ascenseur.

- Infiltrations apt 603, Mr et Mme BRUSSEAU : l'infiltration provient de la terrasse située au-dessus de l'appartement. Une mise en eau colorée a confirmé l'origine du sinistre. Il est nécessaire de refaire l'étanchéité de cette terrasse.

Le coût de ces travaux s'élève, suivant le devis SUDTEC, à 6580.69 €

Compte tenu du coût important des travaux destinés à traiter les infiltrations au 7^{ème} étage et dans l'appartement 603, le conseil syndical autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel pour réaliser ces travaux dans le cadre de l'urgence.

- Miroir installé sur la façade : Mr COOK démontera le miroir durant les vacances de Pâques.

3. Bâtiment C :

- La réfection de la cage d'escalier sera réalisée après le ravalement.
- Les couleurs des façades ont été choisies
- Les toitures en polycarbonate :

Nous avons retrouvé des plans de construction du bâtiment C qui confirment que ces toitures constituent une partie commune de la copropriété.

Leur remplacement sera à la charge du bâtiment C.

Nous avons demandé des devis.

4. Bâtiment E :

- Infiltrations dans la cage d'escalier du E3 : les travaux sont commandés
- Travaux électriques concernant la modification des installations électriques aux entrées E1 et E2 : les travaux sont commandés à la Sté INTER ACCESS
- Nous avons constaté que la cage d'escalier du E1 est constituée de murs droits.
Le syndic consultera pour la pose de tubes constituant une rampe.

5. Parties communes :

- Les infiltrations :
 - Chez Mr FRAMINET : nous attendons la fin du ravalement
 - Chez Mme DUBOIS : la Sté SIPRIE demande l'accès à la terrasse de l'appartement de Mr LONG
 - Garages Mme DUBOIS et Mme DEGUELDAIRE : le syndic demandera des devis pour étancher la partie se situant au niveau des parkings entre les deux cheminées de ventilation des garages.
 - Garage de Mr MASCLE : le syndic demandera à Mr TORRES de prendre rendez-vous avec Mr NICOT pour voir le problème.



K. QUESTIONS DIVERSES :

- A partir de cette année, la loi ALUR oblige les copropriétaires à constituer une réserve financière de 5% du budget pour faire face aux travaux importants.
Ce sujet a fait l'objet d'un vote, résolution n° 10 de l'Assemblée Générale du 25 juillet 2016.
- Pose d'une antenne pour le télé relevé du compteur EDF du bâtiment B : pour le moment, nous préférons surseoir à cette demande.
- Problèmes de réception TV : un point sera fait par bâtiment et une intervention sera demandée si nécessaire à l'antenniste.

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



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE GRAND SUD
Lundi 6 mars 2017**

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: Mme ROUS, Mr SCULFORT, Mr GERGER, Mr NICOT, Mr GOUT
La gestionnaire de la copropriété : Mme AUTHIER

La réunion a commencé à 9h45 et s'est terminée à 12h45.

A. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

✓ AG 2015 :

- Acquisition lot 284 : le notaire est en contact avec les vendeurs, nous avons fait établir les diagnostics. Il manque le titre d'origine que la société Diamant bleu et la Financière d'aujourd'hui n'ont plus. Le notaire a demandé ce document.
- Eclairages publics : pas d'avancées depuis le dernier conseil.

✓ AG 2016 :

- Vente des caves, garages et parkings : le notaire à en main tous les documents nécessaires à établir les actes. Ils seront signés avant la saison 2017.
- Jardinière au-dessus de la porte de garage : les travaux ont été réalisés. Ils ne sont pas terminés, il y a avait une erreur sur une tôle, elle à été commandée.
- Les travaux de rehausse des luminaires : 4 ont été réalisés. Nous avons passé l'ordre de service pour le 5^{ème} à Mr HUMBERT.
- Les travaux de remise en état des trappes de désenfumage débuteront le 06 mars 2017.
- Les travaux de l'installation des détecteurs dans les couloirs du bâtiment B sont prévus semaine 11.
Les détecteurs sont compatibles avec les lampes LED.
- Bâtiment B : Choix de la couleur des portes palières : devant la difficulté d'harmoniser l'ensemble (portes techniques beiges, plinthes roses, moquette bleu) le CS propose de soumettre une solution globale à l'AG et de sursoir aux travaux. Lors de la prochaine AG prévoir de constituer une commission de 4 ou 5 copropriétaires pour le choix des couleurs.

B. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS

- ✓ Assignation PANIER : Maître DAHAN assigne au fond pour obtenir le remboursement des travaux réalisés sur le toit du bâtiment C.
Maître MOLINA nous a informés du fait que les travaux n'ont pas été efficaces. Maître DAHAN voit avec Maître MOLINA pour que Mr PANIER se joigne à la procédure et que l'on demande une nouvelle expertise ou un complément.
- ✓ Affaire GRAND SUD / SCI GRAND SUD : relancer Maître MARECHAL.



- ✓ Expertise judiciaire bâtiment E et piscine : la réunion de clôture à été fixée au mercredi 29 mars 2017 à 14h00.

Maître DAHAN et Mr SIMON (FONCIA) seront présents.

C. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS :

✓ Commission Communication

- Au sujet des nuisances sonores, constatées la saison dernière, en provenance de certains clubs de plage, Mme AUTHIER et Mr GOUT ont rencontrés ce lundi 6 mars
 - Mr DUPONT Maire de Canet avec
 - Mr SAUT premier Adjoint,
 - Mr PHILIPPE Directeur Service Réglementation et
 - Le responsable de la Police Municipale.

Après avoir exposé les problèmes rencontrés par une majorité d'habitants de notre résidence, Mr DUPONT propose en un premier lieu, une réduction de l'heure de fermeture de ces établissements et, dans le cas avéré d'un non-respect de la réglementation, il envisage des sanctions pouvant aller jusqu'à la fermeture administrative.

✓ Commission Espaces verts – Piscine

- Piscine : le rendez-vous avec le bureau VERITAS s'est tenu le 23 février 2017.
Nous avons reçu le rapport sur la piscine. Les mises en conformité seront réalisées avant la saison.
- Jardinière : le carottage sera réalisé par SIPRIE avant la fin du ravalement.
- Travaux de l'entreprise MARTINEZ :
 - L'abaissement de la terre de la jardinière à droite du bâtiment C sera fait après le ravalement.
 - Remplacement des arbustes morts par du gazon : en cours.

✓ Commission Sécurité

- Pour l'expertise « incendie » Mr DUPOUY (bureau VERITAS) a pris rendez-vous avec la société AMS, responsable de la centrale incendie bâtiment B, le lundi 13 mars 2017 à 9h00.
- Monsieur Nicot n'ayant reçu aucune réponse du lieutenant des pompiers, il n'est pas envisagé dans l'immédiat de réunion particulière de la commission, concernant une éventuelle suite à la visite d'octobre dernier.

✓ Commission Travaux

- Bâtiment B
 - Les travaux de reprise de l'édicule ascenseur à l'origine du sinistre dégât des eaux au 7^{ème} étage est en cours.
 - Les travaux d'étanchéité de la terrasse, appartenant à Mr et Mme DELPECH, cause du sinistre de l'appartement 603, sont en cours.
- Bâtiment C
 - Les infiltrations causant des désordres dans les escaliers seront traitées avec le ravalement en cours.
 - Nous aurons des devis pour le remplacement des toitures en polycarbonate et pour la porte de communication entre la machinerie ascenseur et le toit au mois d'avril.



Les travaux seront réalisés courant juin pour des raisons d'étalement des coûts.

- Bâtiment E
 - Les travaux à l'origine du sinistre dans la cage d'escalier du E3 ont été traités et les peintures ont été reprises.
 - Les travaux électriques pour séparer les entrées E1 et E2 seront réalisés en même temps que les travaux des détecteurs du bâtiment B.
 - Fourniture et pose d'une rampe dans les escaliers du bâtiment E1 : les travaux seront réalisés par Frédéric sous le contrôle de Mr NICOT.

- Parties communes et divers
 - Etude souhaitée concernant une solution LED dans les bâtiments A, C et E :
Solution 1 : remplacement des ampoules traditionnelles par des ampoules LED
Solution 2 : remplacer les éclairages commandés par des minuteries par des blocs autonomes avec déclencheurs et à LED.
 - Infiltrations :
Garages DUBOIS & DEGUELDAIRE : un devis a été demandé à la société SUDTEC.
Garage MASCLE : nous avons demandé à Mr TORRES de ré intervenir.
Garage FRAMINET : un devis a été demandé à la société SUDTEC.
 - Modification du réseau conduisant l'eau aux pompes de relevage : voir ISS pour une étude.
 - Réception TV : Frédéric dit qu'il n'y a plus de problème.



**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL DE LA RESIDENCE LE GRAND SUD
Le mardi 9 mai 2017**

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 : Mme ROUS, Mr. NICOT, Mr. GERBER, Mr. SCULFORT, Mr. GOUT

La gestionnaire de la copropriété : Mme Claudie AUTHIER

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 13h

L. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

✓ AG 2015 :

1. Eclairage public : le dossier sera réactivé courant 2017

✓ AG 2016 :

1. Vente de caves, garages et parkings : le conseil syndical demande au syndic d'intervenir efficacement auprès du notaire pour signer les actes de ventes des garages et des caves.

2. Les travaux de fermeture de la jardinière au-dessus de la porte des garages et la mise en place de garde-corps sont terminés

3. Les travaux de rehausse des luminaires : M HUMBERT interviendra semaine 20

4. Bâtiment B : les travaux de remise en état de l'installation de désenfumage sont à terminer. Mme AUTHIER a eu AMS au téléphone le vendredi 5 mai. Ils vont intervenir avant la fin du mois de mai.

5. Bâtiment B : les travaux de peinture des portes palières sont en cours (pratiquement terminés). Il ne manque que les portes des appartements 403, 410 et 211.

6. Bâtiment B : l'installation des détecteurs dans les couloirs non équipés est terminée. Il faut remplacer des détecteurs au 3^{ème} étage qui sont en panne sur la première installation. Mr NICOT s'occupe de l'éclairage du hall.

M. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

○ Assignation PANIER : Le syndicat des copropriétaires a assigné la SMABTP pour obtenir la prise en charge des travaux réalisés par la Sté SUDTEC sur préconisation de l'expert.

Mr PANIER nous a informés de la présence d'humidité importante dans les plafonds malgré les travaux.

Il en a informé son conseil Maître MOLINA et nous avons informé notre avocat Maître DAHAN.

Maître DAHAN demande que Mr et Mme PANIER par l'intermédiaire de leur avocat interviennent volontairement dans la procédure afin de demander au Juge de la mise en état un complément d'expertise ou une nouvelle expertise.

○ Affaire GRAND SUD/SCI GRAND SUD MEFER et autres :

Le syndic va demander une attestation de carence afin de pouvoir solder le dossier.



- Expertise judiciaire dalle bât E et piscine :
Nous avons reçu le pré-rapport de Mr ARTAUD. Nous avons rendez-vous avec Maitre DAHAN pour y répondre le 9 mai 2017 à 17h30.

N. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES

✓ Commission communication

1. Nuisances sonores :

Nous avons reçu un courrier de la Mairie de Canet qui confirme les engagements pris par Mr Le Maire lors de la réunion en Mairie du 6 mars 2017.

✓ Commission espaces verts – piscine

1. Piscine :

Suite à la mise en conformité conformément au rapport de BUREAU VERITAS. Un devis sera demandé à une entreprise spécialisée.

FREDERIC va procéder à la mise en peinture avant la saison d'une peinture antiglisse sur les parties glissantes aux abords de la piscine.

2. Jardinière :

Le carottage a été réalisé par la Sté SIPRIE.

3. Travaux à réaliser par Mr MARTINEZ :

L'abaissement de la terre de la jardinière à droite du bât C sera fait avant l'été.

Les travaux de remplacement des haies par du gazon ont été faits.

Les haies seront abaissées comme tous les ans.

4. Autre

Le syndic demande à la Mairie de reboucher les trous dans les jardins faits pour une recherche de fuite et replanter du gazon.

Après relance de la Mairie pour le nettoyage du triangle espaces verts côté plage, nous avons reçu un courrier de celle-ci nous informant que ce nettoyage serait fait avant la fin du mois de mai.

✓ Commission sécurité

1. Sécurité incendie :

Nous sommes dans l'attente d'un rendez-vous avec Mr DUPOUY pour obtenir un complément d'information sur son audit et vérifier certains points.

✓ Commission travaux

1. Bâtiment B :

Infiltrations en plafond du 7^{ème} étage : les travaux de reprise de l'édicule ascenseur sont terminés.

Les travaux de réfection de la terrasse de Mr et Mme DELPECH sont terminés.

2. Bâtiment C :

La réfection des cages d'escalier du C2 et C3 est terminée. Le syndic a demandé une reprise de peinture des cadres métalliques.

La porte d'accès toiture est à remplacer. Le conseil syndical accepte le devis pour le remplacement pour un montant de 1449.80 € TTC.



Les toitures en polycarbonate : Le conseil syndical accepte le devis de la Sté RENON MENUISERIE pour un montant de 4151.40 € TTC.

3. Bâtiment E :

Les travaux électriques concernant la modification de l'installation électrique E1 et E2 sont terminés.

La fourniture et pose d'une rampe sont à réaliser avant la saison. Un devis sera demandé et soumis au conseil syndical pour accord.

4. Parties communes :

Les infiltrations dans les garages (Mme DUBOIS, Mme DEGUELDAIRE, Mme DUBOIS) : le syndic relance la Sté SUDTEC

Infiltrations dans le garage de Mr MASCLE : Mr TORRES est intervenu

5. Mur d'enceinte côté rue du parking extérieur :

Des éclats béton importants sont tombés récemment et d'autres menacent de suivre. Compte tenu de l'urgence de ces travaux et de la présence sur le chantier de l'entreprise SIPRIE, le conseil syndical a demandé que ces travaux soient entrepris très rapidement

✓ Commission finances

1. Le contrôle des comptes de l'exercice est prévu le mercredi 17 mai à 14h

O. SUGGESTIONS POUR L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :

➤ Bâtiment A : RAS

➤ Bâtiment B :

2. la mise en peinture des plinthes

3. remplacement des fenêtres PVC cassées

➤ Bâtiment C : RAS

➤ Bâtiment E : étude du ravalement : proposition de DF Architecture

➤ Allée bât. C : sol stabilisé avec lient et éclairage

➤ Etude pour régler les infiltrations du parking bât. C (Canatec)

➤ Autorisation à demander à l'assemblée Générale sur l'opportunité de placer sur l'allée centrale (accès mer) des éléments limitant l'accès à la résidence

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 16 juin 2017**

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: Mme ROUS, Mr. NICOT, Mr. SCULFORT, Mr. GOUT

Excusé : Mr. GERBER

La gestionnaire de la copropriété : Mme Claudie AUTHIER

La réunion a commencé à 9h et s'est terminée à 13h

P. RAPPEL DES ARTICLES VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

✓ AG 2015 :

- La signature de l'acte pour l'acquisition du lot 84 a été reportée au mardi 20 juin 2017 à 16h.

✓ AG 2016 :

- Vente de caves, garages et parkings : le 9 juin, Mr TABOURIECH a transmis au notaire un tableau de répartition des millièmes modifiés.
Dès réception, le notaire mettra à jour le modificatif des tantièmes et nous prendrons rendez-vous pour signer l'acte de modification du règlement de copropriété.
Dès lors, nous pourrons passer les actes de vente des caves et parkings avec les locataires qui se sont portés acquéreurs et procéder à la mise en vente des lots restants suivant la procédure votée par l'Assemblée Générale.
- Les travaux de rehausse des luminaires : les travaux ont été réalisés
- 1. Bâtiment B : travaux de remise en état de l'installation de désenfumage :
La Sté AMS n'a pas encore terminé les travaux. Ils seront finis la semaine prochaine.
- 2. Bâtiment B : les travaux de remplacement des détecteurs du 3^{ème} étage sont terminés.
- 3. Bâtiment B : éclairage du hall d'entrée : depuis que l'éclairage est commandé par des détecteurs de présence, le hall d'entrée reste éclairé très souvent dans la journée. Dans un 1^{er} temps, nous avons installé des lampes LED pour limiter la consommation. Nous avons demandé un devis pour séparer les circuits électriques du couloir et du hall d'entrée.
- 4. Bâtiment B : les travaux de peinture des portes palières sont terminés.



Q. ETAT D'AVANCEMENT DES AFFAIRES EN COURS :

✓ Procédure PANIER :

Le syndicat des copropriétaires a assigné la SMABTP, assureur dommages-ouvrage de l'immeuble, pour obtenir la prise en charge des travaux réalisés par la Sté SUDTEC conformément aux préconisations de l'expert.

Les travaux réalisés s'avèrent inefficaces.

Le conseil syndical autorise le syndic à demander une expertise complémentaire.

✓ Procédure GRAND SUD/SCI GRAND SUD MEFER et autres :

Maitre MARECHAL a été relancé par courrier officiel.

✓ Expertise judiciaire bâtiment E et piscine :

L'expert judiciaire a rendu un pré-rapport qui nous donnait satisfaction pour la partie piscine mais mettait en cause le syndicat des copropriétaires sur la partie « infiltrations ».

En effet, l'expert basait ses conclusions sur des faits totalement erronés.

En collaboration avec notre avocat, Maitre DAHAN, et grâce à des attestations rédigées par des copropriétaires, nous avons établi un dire à expert le 17 mai 2017 pour contrer les conclusions d'expertise de Mr ARTAUD.

Nous avons reçu une demande de consignation supplémentaire et une autorisation du Juge de mise en état pour reporter la date limite de dépôt du rapport d'expertise.

R. PROPOSITION DE TRAVAIL POUR LES COMMISSIONS SUIVANTES

✓ Commission communication

- La copropriété a été immatriculée conformément aux obligations de la loi ALUR.

✓ Commission espaces verts – piscine

1. Piscine : avancement sur la mise en conformité de la piscine :

- Le textile a été placé sur le pourtour de la piscine
- La peinture antiglisse a été réalisée par FREDERIC.

2. Espaces verts:

- L'abaissement de la terre de la jardinière à droite du bât C n'a pas été réalisée car le ravalement a duré plus longtemps que prévu et Mr MARTINEZ n'a pas pu intervenir. Il faut reporter cette intervention après la saison.
- Les trous faits par la Mairie dans les jardins pour effectuer une recherche de fuite ont été mal rebouchés. Mr MARTINEZ améliorera ces travaux.
- La Mairie n'est toujours pas intervenue pour le nettoyage du triangle espaces verts côté plage. Le syndic relance le service concerné.

✓ Commission sécurité

1. Mise en conformité incendie :

Le syndic doit demander les dossiers des permis de construire des quatre bâtiments pour permettre de réaliser l'étude de mise en conformité.

✓ Commission travaux

1. Bâtiment C :

- La reprise de peinture des cadres métalliques dans les escaliers C2 et C3 a été réalisée.



- Les travaux de remplacement de la porte d'accès toiture n'ont pas pu être réalisés à cause des attaques de goélands.
- Les travaux sur les toitures en polycarbonate : n'ont pas pu être réalisés à cause des attaques de goélands.

2. Bâtiment E :

- La fourniture et pose d'une rampe dans les escaliers de service du bâtiment E1 : il sera demandé à la Sté RENON MENUISERIE d'établir un devis

3. Parties communes :

- Les infiltrations dans les garages (Mme DUBOIS, Mme DEGUELDAIRE, Mme DUBOIS) : le syndic relance la Sté SUDTEC.

✓ Commission finances

1. Le compte rendu sera remis semaine 25.

S. ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :

✓ Bâtiment A :

Réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'appartement 12, Mme SHAH, pour mettre un terme aux infiltrations dans l'appartement 3, M HERRADA

✓ Bâtiment B :

- la mise en peinture des plinthes
- la mise en peinture des portes de placards
- la validation des travaux de réfection de la terrasse de l'appartement de M DELPECH (appel de fonds fait le 15 mars 2017)
- la validation des travaux sur l'édicule ascenseur (appel de fonds fait le 15 mars 2017)

✓ Bâtiment C : RAS

✓ Bâtiment E :

- mise en conformité des colonnes sèches
- étude du ravalement : proposition de DF Architecture

✓ CHARGES COMMUNES GENERALES :

- Réfection du chemin bât. C (demande de Mr NICOT) : sol et éclairage à financer par le produit des ventes des caves et parkings
- Réfection du liner de la piscine (aux frais avancés de la copropriété) : il sera proposé d'utiliser les fonds «Avances travaux article 18.6 » soit 15 298.54 €. Le solde sera à prélever sur la constitution du fonds loi ALUR.
- Résille béton du parking aérien : le financement sera fait avec les fonds loi ALUR et éventuellement sur le produit des ventes des parkings
- Autorisation à donner à Mr SALLOUM (pour de nouveaux travaux)
- Proposer de placer sur l'allée centrale allant de la promenade à la copropriété des éléments limitant l'accès (chicanes)

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

