

## Compte rendu du Conseil syndical du 4 février 2022

Etaient présents : MM P.MARIE/M.FRAMINET/P.GAUDIN/F.GERBER/M.MAILLARD/B.MOUZE/B.SCULFORT

Pour Foncia : Lauren de BREGÉOT

Etait absent excusé : M J.NICOT

## Projet de fermeture de la résidence

- Décisions à prendre en fonction du résultat de l'AG

La résolution est validée à une large majorité en nombre et en voix (62%), conformément à l'exigence de l'article de vote.

Le Procès-verbal est diffusé dès le 8/02. Un délai de contestation court pour 2 mois. La Société ILEX est prévenue et attend une validation du devis pour lancer la commande.

Il est à noter que l'approvisionnement ne se fera pas en moins de 6 semaines.

Suite à la question posée en AGS, le point du portillon d'accès vers la place depuis le bâtiment C est abordé. Ce point sera plus particulièrement regardé lors de la prochaine visite début mars.

## Résolutions votées en AG

### AG 2020

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

La convention a été signée avec WAAT en présence de Monsieur Maillard qui a pris grande part à l'élaboration et la négociation de celle-ci, le 13/01/2022.

Une circulaire d'information sera adressée à l'ensemble des copropriétaires avec les éléments nécessaires et les contacts pour la souscription d'un abonnement individuel auprès de WAAT.

Le syndic attend la date approximative de pose de l'infrastructure de base par ENEDIS pour l'indiquer dans sa circulaire.

## Le conseil syndical

Pour l'instant il est peu probable que l'infrastructure soit opérationnelle cet été dans la mesure où ENEDIS met 6 à 8 mois pour poser le compteur dédié.

### AG 2021

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

- Les travaux de condamnation ont été réalisés le 17/12/2021. Les « bouches » ont été déposées ainsi sur celle du bât A le 01/02/2022.
- Il est ainsi envisagé d'exploiter l'un des 2 locaux containers en local vélos. Pour cela, il appartient au syndic de vérifier si les locaux sont affectés dans le Règlement de copropriété.
- Si non, alors un des locaux pourra être réaffecté avant la saison pour accueillir les nombreux vélos. Dans le cas contraire, un vote sera proposé en AG pour valider le changement de destination.

#### Travaux des Commissions

##### Commission Communication

- Transfert du site internet de la résidence:
  - Sur la rénovation du site présentée par Monsieur MAILLARD : le format du nouveau logo est validé ; une petite modification de couleur sera apportée.
  - Le site est moderne et intuitif. Il fonctionnera à 2 degrés : le 1<sup>er</sup> accessible à tous pour les informations sur Grand Sud comme « site ». Le 2<sup>nd</sup> pour l'accès aux documents de réunions privées, qui sera accessible par un identifiant et mot de passe.
  - Une circulaire de mise en service va être communiquée avec l'adresse du site/ l'identifiant et mot de passe.
  - Les tiers et copropriétaires pourront écrire directement à l'adresse mail de Grand Sud par l'onglet dédié.

##### Commission Travaux

- Fuites Appartement de Mme Lanta :

Un rdv a eu lieu le 01/02/2022 avec M et Mme Lanta/ l'assureur de la résidence / l'entreprise Pludo mandatée pour les reprises suite aux recherches de fuites et le Syndic.

## Le conseil syndical

Ce RDV avait pour objectif de confirmer que le cap annoncé en AG 2021 était maintenu.

A savoir, que suite aux 3 recherches de fuites effectuées, 2 points faibles ont été mis en avant et vont donc être traités.

Suite à cela, le syndic aura quelques mois pour vérifier si ces réparations sont suffisantes ou pas.

Si elles ne sont pas concluantes, alors la réfection complète de la petite terrasse du 6<sup>ème</sup> sera présentée au vote.

Monsieur et Madame Lanta sont d'accord sur les délais annoncés.

- Infiltration garage de M MIKOLAJCZAK :

Le devis Pludo est toujours en attente.

- Appartement de Mme GOT :

Alu Canet est intervenue le 22 décembre pour refixer le garde-corps. Mme Got est très satisfaite du travail. Ce dossier est donc clos.

- Faiblesse du garde-corps Bat B :

Le cabinet DF Architecture a été mandaté suite au dernier Conseil Syndical mais le syndic n'a pas de retour à ce jour. Relance est faite.

- Problème de puissance électrique dans les sous-sols : (pour mémoire) :

Le syndic va vérifier auprès de l'entreprise OMS si une évaluation des pertes est possible.

- Changement des globes électriques sur le parking et des réglettes en sous-sol (pour mémoire)

Les devis des entreprises CELEC 66 et INTERACCES seront présentés en AG 2022.

Toutefois il est opportun d'engager 2 actions d'urgence : vérifier les points de risques sur les globes et faire enlever les caches les plus cassés.

- Etat des moquettes du bâtiment B

Devis de remplacement du revêtement moquette à prévoir pour l'Assemblée Générale ordinaire.

Le devis de GFpeinture est reçu et retransmis avec le présent CR au CS. C'est un devis important mais logique compte tenu de la qualité du revêtement proposé et de l'étendue.

## Le conseil syndical

Il est demandé au Syndic de

- Refaire un devis sur une qualité de revêtement moindre
- Revoir le projet pour avoir une vision d'ensemble. En d'autres termes, une rénovation complète de la cage.

Pour cela il lui est demandé de voir prendre conseil auprès d'un professionnel.

- Remplacement des interphones : (pour mémoire) – pas d'avancée sur ce dossier – relance urgente

A-t-on reçu les propositions d'Interaccès et Ilex pour une offre de modernisation/ amélioration de l'interphonie et des contrôle d'accès aux bâtiments existants ?

Visiophones bat C : Touches enfoncées

- Débouchage d'urgence du réseau EU :

Les rapports sont remis au Conseil Syndical avec les devis de réparation du manchon fuyard et de la surélévation du regard aveugle.

La réparation du manchon est validée.

Le devis de surélévation demande quelques précisions : ne pas mettre de grille mais une plaque / pourquoi 2 forfaits de maçonnerie. Le CS sera de nouveau consulté suite aux réponses obtenues.

Une résolution sera présentée pour la ratification des travaux et l'appel des sommes engagées sur le fond travaux à l'AG 2022.

### Commission Espaces verts Piscine

- Devis de changement des haies étouffées par la prêle
- Entreprises sollicitées et devis reçus ? En attente de propositions des entreprises sollicitées

### Commission Finances

- Mise en place du suivi trimestriel du budget.
  - Etat d'avancement du tableau de bord suivi trimestriel du budget suite à la transmission par le syndic de « l'annexe 3 » comparatif Budget / dépenses en cours.
  - Situation des comptes au 31/12/2021 remise en CS. En attente des remarques des vérificateurs.

## Le conseil syndical

- Le RDV d'Analyse des factures EDF et leur imputation entre M Maillard / Mme Oblin et Mme de Brégeot aura lieu le mardi 15/02/2022

- Le détail du compte « fonds travaux Alur » depuis 2017 est transmis pour suivi.

Le montant du fonds, déduction faite du prélèvement à venir pour le projet de fermeture, est de l'ordre de 8000€. Les fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP (20 000 euros) ne peuvent être imputés sur ce fonds dans l'attente de leur versement par le SDC. L'avocat en charge du dossier est relancé le 07/02/2022. Le Syndic fera un RAR de mise en demeure si nécessaire sous 1 mois.

### Commission Personnel

L'évaluation du personnel devra être réalisée avant leur prise de congé de printemps. Un point spécifique sera fait notamment avec Frédéric sur les formations suivies et les possibilités offertes.

### Questions diverses

#### Boitier à clés sécurisé :

- Préparer les modalités d'un standard à présenter en AG, si cette solution est acceptée.

#### Défibrillateur :

Attente du devis de l'entreprise WURTZ, spécialisée dans cette offre.

Stop parking : Remise en état : intervention auprès des propriétaires. Les plus dangereux ont été relevés lors de la visite du 01/02/2022.

Une circulaire générale de remise en état sera adressée aux copropriétaires en rappelant que les stop parking doivent être collés et non vissés pour éviter de percer la dalle.

Des courriers individuels pour les éléments à risque seront envoyés en parallèle.

Changement plantes dans jardinières Bat A : Vu lors de la visite du 01/02

Réparation fuite sur le balladoir et déplacement borne incendie : Relance municipalité avec comme demande une borne enterrée selon la suggestion du Monsieur NICOT.

Changement codes d'entrée à préparer pour le 15/03/2022

Boutonnière ascenseur B : nouvelle demande des boutons intérieurs « gratouillés » ou demande de devis de changement de la boutonnière complète



## Le conseil syndical

Contrats ascenseurs KONE : mise en concurrence du contrat avec une demande au prestataire actuel + une demande de proposition de contrat à ILEX. Le syndic vérifiera la date d'échéance du contrat actuel

Fonctionnement CS : quel est le montant limite de validation du CS – à vérifier et remettre si nécessaire au vote

A faire : courrier propriétaire de l'appartement 511 – locataire Mme Bocaveil- qui nourrit les goélands malgré la demande qui lui a été faite de cesser. Il est rappelé qu'il est interdit par arrêté municipal de nourrir les volatiles et que les goélands peuvent s'avérer particulièrement agressifs.