

Compte rendu du Conseil Syndical du 29 septembre 2022

Lexique des abréviations utilisées

AG	->	Assemblée Générale
GS	->	Grand Sud
CS	->	Conseil Syndical
PCS	->	Président du Conseil Syndical
RCP	->	Règlement de copropriété
BAT	->	Bâtiment

1. Planning des conseils syndicaux

- Proposition de calendrier de réunions :

- jeudi 10/11 - jeudi 5/01 - jeudi 16/02 - jeudi 30/03 - jeudi 20/4 - jeudi 01/6

Ont assisté au Conseil Syndical

Membre du Conseil Syndical			Présent	Absent excusé
Monsieur	NICOT	JEAN	X	
Monsieur	SCULFORT	BERNARD		X
Monsieur	GERBER	FRANCOIS	X	
Monsieur	FRAMINET	MICHEL	X	
Monsieur	MARIE	PHILIPPE	X	
Monsieur	MAILLARD	MICHEL	X	
Monsieur	MOUZE	BRUNO		X
Monsieur	GAUDIN	Patrice		X

1. Changement de gestionnaire au niveau du syndic

Suite au départ de Mme de BREGEOT, il convient de convenir avec M Vicente l'organisation mise en place pour le transfert de gestionnaire.

Départ de Mme de BREGEOT le vendredi 23/09/22 remplacée par Mr Eric BURGOS à partir du 26/09/22.

Le portefeuille de Mme de BREGEOT a été divisé en deux dont 50 % sera géré par M BURGOS et 50 % pour un nouveau gestionnaire prenant son poste le 03/10/22.

Pour mémoire, départ à la retraite de Mme Florence AUTIE le 31/12/22 remplacée par Mme Fanny SICART présentée au CS le 10/11/22. Mme SICART est déjà en poste à l'agence de Canet pour formation par Mme AUTIE.

Le syndic, chargé du management du personnel, veillera au bon respect des fiches de poste et tâches de chacun.

Pour mémoire, visite mensuelle de la résidence G.S tous les 1^{ers} lundis de chaque mois à 9h. La prochaine aura lieu exceptionnellement le mercredi 05/10/22-9H00

3. Retour sur la saison « été 2022 » et l'AG

3.1 Améliorations constatées difficultés rencontrées et enseignements :

- Pas de problème important sur saison estivale 2022.
- Quelques difficultés relatives liées aux nuisances de certains climatiseurs et particulièrement la mauvaise évacuation des condensats. Un rappel sera effectué auprès de chacun des usagers de climatisation à identifier par le gardien.
- Satisfaction majoritaire des copropriétaires sur les travaux de fermeture de la résidence.
- Etre attentif au remplacement du personnel lors des congés et particulièrement lors de week-end prolongé tel que celui du lundi 15/08/22 durant lequel la gestion des containers n'a pas été assurée (Attention au WE du 14/07/23 qui est un vendredi).
- Avant chaque saison, faire une revue des problèmes à anticiper.
- Rappel sur horaires d'ouverture de la piscine : du 01/06 au 15/09 (10H/19H)

3.2 Retour sur l'AG :

- Taux de participation à l'AG 2022 -> 47.67 %, soit 133 copropriétaires sur 279 qui étaient présents, représentés ou ayant voté par correspondance mais seulement une cinquantaine présents physiquement.
- Débats animés sur certains sujets sans remise en cause des décisions prises par le Conseil Syndical.
- Vote par correspondance : alternative légale pratique mais les votants ne sont pas nourris des discussions d'Assemblée riches en information utiles pour le vote.
- Le CS donnera désormais son avis motivé sur les ordres du jour des Assemblées afin notamment que les votants par correspondance puissent connaître son avis.
- Améliorer la présentation des grands projets de travaux à l'instar de ce qui a été fait pour la fermeture de la résidence afin de bien expliciter les enjeux. La rénovation des parties communes du bâtiment B et le recours à un architecte d'intérieur en sont une parfaite illustration.
- Améliorer les modalités des convocations électroniques. Mr VICENTE informe le CS que Foncia Rousillon va changer son logiciel d'exploitation le 08/11/22. Ce dernier a vocation à améliorer

Le conseil syndical

Les opérations de gestion pour le syndic et leur compréhension par les copropriétaires. Le site MY Foncia sera modifié.

Résolutions votées en AG

AG 2020

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

- Travaux réalisés à partir du 17/10 au 28/10/22 – Travaux sous traités auprès de l'entreprise LINEO
- Raccordement électrique effectué à partir du poste EDF situé sur résidence BEAUPRE via une tranchée
- Mise en place de coffrets électriques sur Rés. GRAND SUD
- Travaux à valider par le CONSEIL pour permettre fourniture électrique

AG 2022

Article 15 : TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER

- Validation du devis d'ILEX et détermination du nombre de vigiks : Travaux commandés le 08/09/22. Deux lecteurs vigik seront mis en place comme précisé dans devis voté à l'AG 2022. Date prévisionnelle de réalisation : fin janvier 23
- La sortie de la résidence coté Frédéric Mistral continuera de se faire par vigik ou par code sur le digicode. (pas de bouton poussoir).
- Demander à ILEX de finaliser les travaux engagés sur la 1ère tranche.

Article 16 : REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES DU PARKING SOUTERRAIN

- Voir, au regard de l'installation électrique existante, si possibilité d'installer des détecteurs de présence par Ets Coelec -> Faire chiffrer travaux.
- Date prévisionnelle de réalisation : A définir avec entreprise après validation du devis modifié.
- Le devis pour l'installation des détecteurs de présence a été demandé. Ceux-ci pourront fonctionner sur la nouvelle installation.

Article 17 : REMPLACEMENT DES HUBLOTS DU PARKING AERIEN

- Faire chiffrer hublots avec détecteurs de présence
- Date prévisionnelle de réalisation : A définir après réception et validation du devis modifié par C.S

Article 18 : INSTALLATION D'UN DEFIBRILLATEUR

- Travaux commandés le 08/09/22 à Ets IPROTECT
- Déterminer avec entreprise :
 - Les modalités de mise en place de l'appareil (emplacement, alimentation)
 - Formation du personnel prévu par prestataire dans devis voté à l'AG 2022 – Recensement à faire des personnes à former. Consulter gardien pour savoir s'il souhaite adhérer à la formation - Voir si formation extensible aux copropriétaires résidant à l'année, identifier avec gardien à partir du fichier nominatif Foncia - Dans l'affirmative, consulter les copropriétaires par messagerie – Solliciter prestataire pour savoir s'il dispose d'un tuto pédagogique sur l'usage du défibrillateur.
- Date prévisionnelle de réalisation : Défibrillateur déposer dans loge gardien le 04/10. Manque coffret extérieur.

Article 19 : REPRISE DU JOINT DE DILATATION AU DROIT DU PORTAIL

- Travaux commandés le 01/08/22 à l'Ets PLUDO.
- Date prévisionnelle de réalisation : Matériel commandé. Pose prévue à réception du matériel.
- Nota : durant la durée des travaux, le parking sera inaccessible aux véhicules (1 à 2 jours)

Article 20 : BAT B REFECTON DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE SOMMITALE

- Travaux commandés le 09/09/22 à l'ets PRO ETANCHEITE pour un coût arrondi de 35 880 € TTC- Voir câblerie sur toiture du bâtiment.
- Calendrier des travaux : les travaux seront réalisés du 10/10/2022 au 15/12/2022 en fonction des conditions climatiques
- Faire chiffrer travaux étanchéité au pied de l'édicule de l'ascenseur B.
- Voir si ces travaux sont éligibles au chèque économie d'énergie (CEE)

Article 21 : BAT B RECHERCHE D'UN CONSEIL POUR LA RENOVATION DES PARTIES COMMUNES

- Rechercher architecte/conseil pour présentation au CS.
- Dossier travaux à soumettre à l'AG 2023.

Article 22 : BAT B REMPLACEMENT DES TRAPPES DE DESEMFUMAGE

- Montant arrondi travaux : 14 500 € TTC
- Ets retenue : AMS, prestataire assurant déjà l'entretien des trappes
- Travaux commandés le 08/09/22.
- Date travaux : 12 & 13/10/22

Articles 23, 24, 25 : BAT C et E1 REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE

- ➔ Modalités de mise en œuvre notamment par rapport au choix du type d'appareil (audio ou vidéo)
- Entreprise retenue : INTER ACCESS
- Faire une consultation des copropriétaires concernés par travaux pour savoir le type de poste qu'ils souhaitent : audio (46.20 € TTC) ou vidéo (253 €TTC) – A défaut de réponse dans un délai imparti, un poste audio sera installé. Cette disposition permet de ne pas retarder les travaux et de faire une commande ferme, en nombre de postes requis, auprès du prestataire.
- ➔ Date recherchée pour réalisation travaux : Janvier 2023. Dernier appel de fonds assuré le 01/12/22 pour financement des travaux.

Travaux des Commissions

Commission Travaux

Contrats ascenseurs KONE et OTIS

- Pour mémoire, dénonciation du contrat OTIS, en mars 2022, à titre conservatoire dont le terme est au 30/09/22 – Accord d'OTIS pour prolonger la maintenance des appareils dans l'attente de la reconduction/négociation du contrat.
- Faire Audit sur l'ascenseur A et B.
- Suite à panne sur ascenseur du 15/08/22, réparation de l'appareil jugée trop longue pour les usagers -> KONE a mis en avant des délais d'approvisionnement incompressibles - Voir si le contrat KONE n'encadre pas les délais de réparation.

Réfection alimentation eau piscine

- Analyse devis Canatec
 - Faire établir un 2nd devis par FLAMGAZ / CANET
 - Voir si opportun de séparer les travaux de terrassement de ceux liés à la plomberie.

Accessibilité du compteur eau Bat C situé sur Rés Flamands roses

Examen des solutions possibles : Acquisition d'un badge Résidence Flamands roses, pose d'un compteur secondaire près du BAT C, pose d'une vanne sur BAT.

Interroger la SAUR pour savoir :

- Si possibilité de déplacer le compteur du bât C pour l'installer sur la Rés Grand Sud – Meilleure solution permettant interventions et réparations directement sur la copropriété.
- Si obligation légale de mettre le compteur en limite de propriété ?

Devis VMC SAPIAN sur C1 :

- Vérifier si travaux effectués -> Travaux commandés le 24/06/22.
- Confirmation de la réalisation des travaux par gardien (roulements sur caisson du C1 remplacés).

Transformation local vide ordures Bat A en local à vélo

- Aucune demande n'ayant été exprimée à ce jour -> sujet ajourné.

Placards électriques bat A et B :

- Le CS valide les devis établis par l'Ets ECIJA pour le BAT A (654.67 €) et le BAT B (805.13 €).
- L'Ets devra se rapprocher de M MAILLARD pour la réalisation des travaux.

Réparation portail entrée

- Opportunité de changer le portail d'entrée ? -> Pas certain-> Etre attentif à son fonctionnement dans les prochains mois -> Si besoin est, une proposition serait présentée à l'AG 2023.
- Revoir la déclaration de sinistre effectuée auprès de l'assureur immeuble, pour choc de véhicule, et surtout les éléments pris en charge.

Etat des joints de dilatation du parking aérien

- Consulter Ets DURINI pour faire une vérification des joints et des travaux éventuels associés.
- un devis a été demandé à la Sté PRO ETANCHEITE

Commission Finances

Recherche de rationalisation des contrats électriques (12 compteurs)

- Contact en vue avec un interlocuteur EDF – Pas de contact à ce jour.
- Sur BAT A & B -> intervention le 11/10 entraînant une coupure pendant 2 H environ -> Affichage à faire par gardien

Versement des fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP (20 000 euros).

- Malgré sommation faite auprès de la SMABTP -> pas de retour à ce jour
- Prévoir recours auprès du Juge de l'Exécution avec demande d'application d'astreinte.

- Etat d'avancement du budget en cours

○ Situation au 01/10/22


Budget 2022/2023 voté	434 600 €	
Etat de dépenses au 01/10/22 (6 mois d'exercice, soit 50 %)	246 218 €	57 % +/-

○ Transmettre relevé dépenses à CS

Commission Personnel

- Suites des entretiens avec le personnel : l'entretien doit refléter la position des 2 parties, employeur et salarié.
- Validation des plannings de congés : A transmettre au CS

Questions diverses

- Suite donnée à l'installation non autorisée d'une climatisation (M SALLOUM-bât E)
 - ✓ Mise en demeure par LRAR faite le 12/01/22 + mail du 13/01/22 joignant courrier AR.
 - ✓ Réponse de M SALLOUM par mail du 13/01/22
 -  « Je vous prie de m'excuser de cette erreur je ne savais pas que c'était interdit, les travaux sont stoppés je vais faire une demande à la copropriété et le projet ne se fera qu'après votre autorisation »
 - ✓ Constat d'huissier réalisé le 30/06/22 suite à la mise en œuvre du projet par MM Salloum
 - ✓ Faute de régularisation par M Salloum, une procédure judiciaire sera engagée après mandat donné au syndic au cours de l'Assemblée 2023.
- Demande pose climatisation M GOUT-C3
 - ✓ Demander au copropriétaire de soumettre sa demande à l'AG 2023 en joignant tous les éléments utiles (*descriptif travaux, plan, photos, croquis*).

- ✓ Rappel : L'AG du 01/08/22 a voté la mise en place d'un livret d'accueil dont extrait ci-dessous sur les climatiseurs. Un rappel est envoyé à tous les copropriétaires

4.4 Climatiseurs

L'installation de climatisation est dans tous les cas soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. Elle ne doit nullement impacter les parties communes de la résidence. Ainsi, le bloc climatiseur ne peut être installé sur ces parties (toit terrasse, espaces verts, mur..) et ne pas être visible de l'extérieur. Par ailleurs, ce même bloc ne doit pas créer de nuisances sonores et l'évacuation de l'eau doit être traitée au sein de la partie privative.

- Local poubelle

- ✓ Mettre un produit odorant dans local poubelle car présence mauvaises odeurs.
- ✓ Revoir réfection du sol réalisé précédemment par gardien -> Voir si application possible de revêtements durables type résine spéciale. Demander un devis
- ✓ Revoir signalisation tel que défini dans précédent Compte rendu de visite.

- Sol ascenseurs BAT B –

- ✓ Validation du devis SIPRIE (1 153 € TTC) par CS pour remplacement du sol des 3 appareils.

- Espaces-verts

- ✓ Mettre en concurrence la prestation. A noter que M MARTINEZ n' a pratiqué aucune révision tarifaire depuis 7ans.
- ✓ Prévoir une visite des espaces-verts avec prestataire.
- ✓ Planning d'intervention à définir avec une vigilance et adaptation pour l'été.
- ✓ Arrosage : revoir fonctionnement/position des asperseurs suite au dépérissement de certaines parties de pelouse : une proposition de contrat d'entretien de l'arrosage a été demandée à la Sté PIERRE EAU.
- ✓ Faire planter, à titre expérimental, du Kikuyu (graminée vivace très vigoureuse et robuste origine du Kenya) sur quelques M2
- ✓ Activité du gardien en morte saison : Lister les tâches à effectuer par le gardien en prévoyant des délais de réalisation.