

Compte rendu du Conseil syndical du 10 Novembre 2022

Résolutions votées en AG

Présents :

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	
Total			6	2
Représentant Foncia				
Monsieur	Eric	BURGOS	X	

Lexique des abréviations utilisées

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

Rappel règles de fonctionnement :

- Établissement du compte rendu sous 10 jours pour dépôt sur site myfoncia, à destination de l'ensemble des copropriétaires, + site copropriété.
- Envoyer version Word à Mr MAILLARD pour dépôt sur site copropriété.

AG 2020

- **Article 9: CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.**
 - Pour mémoire, ENEDIS devait intervenir les 17 et 28/10 pour procéder au changement du branchement électrique permettant de créer le futur réseau dédié au chargement des véhicules électriques.
 - Mais...intervention différée car l'entreprise WATT a mal évalué les besoins électriques de la résidence. Ses prévisions ont été établies sur la base du rechargement de 3/4 véhicules électriques (60 Kva prévus) alors qu'il fallait plutôt s'orienter vers 250 kva environ permettant le rechargement de 15/20 véhicules.
 - Au final, Enedis doit donc reconsidérer la puissance du nouveau branchement à réaliser et chiffrer les travaux associés à soumettre à WATT.

AG 2022

- **Article 15: TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER**
 - Pour mémoire, réalisation des travaux prévue en janvier 2023
 - Finalisation des travaux de la 1ère tranche à faire conjointement.
 - RdV préparatoire pour chantier prévu en janvier le 05/12/22-9H
- **Article 16 : REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES DU PARKING SOUTERRAIN**
 - 1ère tranche de travaux terminée, à savoir : pose des nouveaux éclairages (réglettes).
 - 2nd tranche des travaux -> pose de détecteurs de présence associés aux éclairages nouvellement installés -> Accord du CS sur devis CoELEC66 de 2 664,09 € TTC -> Obtenir réalisation travaux avant fin décembre.
 - Prévoir durée de l'éclairage à 2 mn dans un 1^{er} temps -> Ajuster ensuite en fonction des besoins exprimés par les usagers.
 - Réception travaux à faire après finalisation de la tranche 2 (1 seul chantier)
- **Article 17 : REMPLACEMENT DES HUBLOTS DU PARKING AERIEN**
 - Devis CoELEC66 reçu après Conseil Syndical du 10/11
 - Travaux devisés : remplacement des éclairages existants par pose de 30 hublots à détection crépusculaire -> Montant : 3 710 € TTC
 - Décision du CS à prendre après devis complémentaires.
- **Article 18 : INSTALLATION D'UN DEFIBRILLATEUR**
 - Armoire du défibrillateur commandée (429 € TTC) le 18/10 – Livraison suspendue dans l'attente du retour du gardien (lun 14/11) – Armoire posée et réceptionnée le 21/11/22

Le conseil syndical

- Tuto demandé et reçu -> Prévoir diffusion du tuto, avec courrier d'accompagnement, à l'ensemble des copropriétaires + dépôt tuto à faire sur site copropriété -> Soumettre projet courrier au CS pour validation.
- Article 19 : REPRISE DU JOINT DE DILATATION AU DROIT DU PORTAIL
 - Travaux commandés le 08/09 à ets PLUDO -> Montant : 1 817,20 € TTC
 - Consultation d'entreprises pour vérification des 6 autres joints sur parking.
 - Devis reçus de Prestige Étanchéité -> Ne répond pas à la demande effectuée
 - ⇒ Chiffrer d'abord la réfection des joints infiltrants autre que celui près du portail voté à l'AG 2022,
 - ⇒ Chiffrer ensuite la réparation de joints, non fuyards, mais ayant des dégradations notamment sur les maçonneries (protection lourde) et/ou sur les enrobés de couverture des maçonneries.
 - ⇒ Transmettre devis reçus à CS avec réponse attendue par mel.
 - Ets PRO ETANCHEITE consultée (prestataire ayant remplacé étanchéité toiture du BAT B)-> RdV fait avec ets le 21/11/12 -> devis en attente.
- Article 20 : BAT B REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE PRO-ETANCHEITE
 - Travaux terminés -> Réception sans réserve effectuée le 02/11/22
 - Travaux supplémentaires effectués : remplacement du skydome vétuste et voilé par PRO ETANCHEITE pour un coût TTC de 1 980 €
 - Opportunité des travaux supplémentaires-> Si le remplacement avait été effectué après les travaux d'étanchéité, cela aurait impliqué :
 - ⇒ La dégradation de l'ouvrage neuf, pour déposer l'ancien skydome et reposer le nouveau
 - ⇒ Perte de l'assurance décennale associée aux travaux neufs.
 - Chiffrage ets PLUDO en attente pour étancher le pied de l'édicule de l'ascenseur B générant des infiltrations sur le couloir du 7ème étage -> Ets PRO ETANCHEITE rencontrée, sur site, le 21/11 pour repérage des travaux sur édicule ascenseur -> Selon ets, une journée de chantier -> travaux commandés -> Réalisation attendue dans semaine du 28/11
 - Procédure de demande du chèque économie d'énergie (CEE) -> Vérifier si les travaux d'étanchéité réalisés (35 880 € TTC) sur toiture du bât B sont éligibles.
- Article 21 : BAT B RECHERCHE D'UN CONSEIL POUR LA RENOVATION DES PARTIES COMMUNES
 - Consultation en cours -> Recherche d'architectes d'intérieur à cibler si possible -> Offres beaucoup plus réduites que celles d'architecte.
- Article 22 : BAT B REMPLACEMENT DES TRAPPES DE DESEMFOUMAGE
 - Travaux commandés terminés.
 - Ventouse sur trappe bât B- Etage 2 à remplacer (268,18 €) -> travaux commandés le 17/10 à ets AMS et réalisés avant le 29/10.

Le conseil syndical

- Chiffrage d'AMS en attente sur ajout d'un 2nd disjoncteur sur moteurs déclenchant essentiellement l'ouverture des trappes de désenfumage.

- Articles 23, 24, 25 : BAT C et E1 REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE
 - Etat des retours sur bât C1 (24 apt)
 - ⇒ 17 apt avec réponse (71 %) : 14 Audios et 3 Vidéos
 - ⇒ 7 apt sans réponse (29 %) :

 - Etat des retours sur bât C2 (19 apt)
 - ⇒ 13 apt avec réponse (68.5 %) : 5 Audios et 8 Vidéos
 - ⇒ 6 apt sans réponse (31.5 %)

 - Etat des retours sur bât C3 (19 apt)
 - ⇒ 14 apt avec réponse (74 %) : 6 Audios et 8 Vidéos
 - ⇒ 5 apt sans réponse (26 %)

 - Etat des retours sur bât E1 (18 apt)
 - ⇒ 6 apt avec réponse (33 %) : 3 Audios et 3 Vidéos
 - ⇒ 12 apt sans réponse (67 %)

 - Etat des retours sur bât E1 (18 apt)
 - ⇒ 6 apt avec réponse (33 %) : 3 Audios et 3 Vidéos
 - ⇒ 12 apt sans réponse (67 %)

 - Prévoir relance des copropriétaires avec
 - ⇒ Rappel de la fin de la consultation au 01/12/22
 - ⇒ Rappel qu'à défaut de réponse, un poste AUDIO sera installé chez les copropriétaires.

 - Vérifier si, en termes de câblerie, passage possible d'un poste audio vers poste vidéo.

 - Modalités d'accès aux appartements dont les copropriétaires sont absents.
 - ⇒ Accès aux apt réalisés en utilisant les clés mises en dépôt chez le gardien

Le conseil syndical



Si les copropriétaires ne souhaitent pas que le gardien utilise les clés qui lui ont été confiées à ce dernier, ils devront le signaler expressément à ce dernier ou au syndic

Travaux des Commissions

Commission Travaux

- Contrats ascenseurs KONE et OTIS

-Diagnostic des ascenseurs Bat A et B commandé -> Attente retour du gardien par prestataire pour accès aux bâtiments.

- Etat des négociations avec KONE et OTIS

⇒ Négociation avec KONE (3 asc/bât B et 2 asc/bât A)

- Prise d'effet au 01/10/2022
- Durée 3 ans, renouvelable 1 an et préavis pour résiliation de 3 mois
- Contrat étendu (bien plus intéressant pour la copropriété car le contrat minimal ne coûterait que 125 € de moins et dès la première intervention la différence est rentabilisée largement)
- Le prix proposé de 1 551 € TTC /cabine soit le même qu'à l'heure actuelle, mais :
 - o L'abonnement GSM (132 € TTC / an / appareil) **est inclus**, ce qui, une fois l'installation du matériel effectuée, permettra de résilier les lignes d'Orange et économiser 360 € TTC/an par installation.
 - o De par la convention de partenariat avec FONCIA, toutes les factures de maintenance bénéficieront d'une remise de 10%. **A ce titre, le coût facturé sera alors de 1 396 € TTC / cabine (au lieu de 1 551 € TTC actuels).**
 - o Le taux horaire de facturation hors contrat, négocié avec Foncia, est à **90,20 € TTC de l'heure** (au lieu de 129,70 € TTC actuellement) et le forfait de déplacement est offert.
- La récupération des clefs en cuvette est inclus dans le contrat alors que c'est une prestation facturable.

⇒ Négociation avec OTIS (3 asc / bât C et 3 asc/bât E)

- Prise d'effet au 01/10/22
- Durée 3 ans, renouvelable 1 an sauf préavis 3 mois en cas de résiliation
- Tarifs :
 - o Avant négociation -> 2 038 € TTC/asc
 - o Après négociation -> 1 540 € TTC/asc - 32,33 %
- Pas opportun qu'OTIS reprenne l'entretien des ascenseurs A et B car, même remise déduite, serait à 1 463 € TTC / asc (v/ Koné à 1 396 € TTC/asc -> - 5 %)

Le conseil syndical

- Observations CS :
 - Avoir des garanties de meilleures prestations avec KONE (en mémoire, la situation du 15/08)
 - Appareil de 30 ans -> galets sur portes difficiles à trouver -> Faire un stock tampon sur site pour prévenir délai d'approvisionnement.
 - Garantie de 30 ans applicable sur câble : En été 2021, peu de temps après l'expiration de la garantie, changement d'un câble facturé sur l'un des ascenseurs -> Engager négociation avec Koné telle qu'une période de gratuité sur contrat à venir.

- Réfection alimentation eau piscine
 - Pour mémoire, Devis Canatec -> 3 276 € ttc
 - Interrogation de FLAM GAZ -> Ne fait pas ce type de prestation.
 - Ets ANDREU consultée

- Accessibilité du compteur eau Bat C
 - Courrier en LRAR adressé à la SAUR pour déplacer le compteur du bât C, situé sur la Rés. les Flamands Roses, et l'installer près du bât C.
 - Aucun retour de la SAUR à ce jour

 - ⇒ Hors Conseil : Pose d'un robinet d'arrêt en pied de colonne sur bât C -> Devis de Catalane de plomberie pour 698,50 €- Commande des travaux le 15/11

- Placards électriques bat A et B :
 - Travaux commandés et démarrage annoncé par ets ECIJA le 23/11/22

- Etat des joints de dilatation du parking aérien
 - Consultation en cours -> Devis Prestige Étanchéité reçus -> Pro Étanchéité consulté.

- Sols ascenseur Bat B (koné)

SIPRIE informe que, ayant reçu les matériaux, les travaux seront engagés avant fin novembre.

 - ⇒ Hors Conseil : travaux terminés et réceptionnés le 21/11 par Foncia + CX

- Vérification des skydomes (pas de contrat avec lprotect).
 - Rappel problématique : lors de coupure de courant sur bât C et E, les skydomes s'ouvrent -> Solliciter SAPIAN pour régler ce dysfonctionnement.
 - Vérifier si prestataire contrôle l'état des batteries lors des opérations de maintenance.

Le conseil syndical

- Voir répartition des prestations entre entreprise SAPIAN & IPROTECT sur le matériel d'incendie.
- Pose des bordures de protection devant bat E
 - Travaux commandés à Ets CANTEL et planifiés avant fin novembre.

Commission Finances

- Recherche de rationalisation des contrats électriques

Réunion du 08/11/22 avec représentant EDF/ M PEROTTI et MM MAILLARD, FRAMINET & Foncia)

1/ Tarif appliqué par EDF aux copropriétés -> tarif bleu non résidentiel. Certains abonnements actuels, sur bât C et E, sont en tarif bleu résidentiel, plus avantageux -> Impossible d'obtenir une modification des abonnements -> Situation actuelle durable.

2/ quelle est la puissance maximale atteinte sur chaque compteur des bât C et E ? M PEROTTI/EDF va les transmettre -> Voir ensuite si le regroupement de compteurs est financièrement opportun. En effet, un compteur de puissance supérieure peut avoir un coût abonnement excédant celui de 2 compteurs réunis ayant des puissances cumulées inférieures ainsi que tarifs au KWh moins avantageux.

3/ Faire chiffrer les regroupements possibles avec un électricien sur le C et E. Prévoir Rdv sur site

4/ Pour bât A et B, récupérer contrats, anciens, avec Électricité de Savoie pour voir si des pénalités sont applicables en cas de résiliation de contrat par abonné.

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

- Pas d'évolution à ce jour -> Régularisation de la situation avec l'huissier à engager dans un 1^{er} temps.

- Recours auprès du juge de l'exécution ? -> pas opportun à ce jour.

- Etat d'avancement du budget en cours:

-Transmettre tableau de bord Foncia et relevé dépenses à CS

-Quelques chiffres :

Budget 2022/23 -> 434 600 € Dépenses au 08/11/22 -> 293 000 € (67,5 % du budget)

Le conseil syndical

Commission Personnel

- Validation des plannings de congés

A transmettre au CS – Éviter que tout le personnel prenne les congés en même temps - Prévenir prestataire SOL NET, des maintenant, sur les périodes de CP du personnel afin d'éviter situation du 15/08.

- Demande du gardien

En période hors saison, le gardien souhaiterait travailler le mercredi après-midi en lieu et place du samedi matin.

Accord majoritaire du CS sachant que :

- Le gardien n'assure plus aucune prestation sur les vides ordures le samedi matin
- Les entreprises n'interviennent pas le samedi contrairement au mercredi après midi
- La situation juridique du gardien était ambiguë en cas d'incident/accident survenant lors d'une intervention le mercredi après-midi alors qu'il est supposé ne pas travailler.
- Pendant toute la période d'ouverture de la piscine, tous les samedis seront travaillés.

Un avenant au contrat de travail sera établi pour tenir compte de la modification ci avant.

- Permanence à la loge : Par voie d'AG, une permanence du gardien a été rendue obligatoire à la loge entre 11H30 et 12H00 -> A appliquer.
- Autre demande de M et Mme DEVIENNE : modification souhaitée sur le temps de présence à partir de 2028 -> L'échéance lointaine laisse le temps au CS pour considérer cette demande au regard des intérêts de GRAND SUD.
- Programme de travail durant automne/hiver :

Commission Espaces verts Piscine

- Prévoir une revue générale des espaces verts : Quelques végétaux à remplacer – Voir écoulement permanent dans le passage public entre Résidence BEAUPRE et GRAND SUD (à voir le 16/11).
- Mise en concurrence du prestataire actuel à faire pour vérifier notamment tarification appliquée
- A titre expérimental, le prestataire a accepté de planter du Kikuyu (graminée vivace très vigoureuse et robuste origine du Kenya) sur quelques M2 situés près du local technique de la piscine

Questions diverses

- Suite donnée à l'installation non autorisée d'une climatisation (M SALLOUM-bât E)

Rappel historique (CS du 29/09/22)

- 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

Le conseil syndical



« 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 »

- Malgré engagement de Mr SALLOUM du 13/01/22 -> climatisation installée en façade -> non conforme aux dispositions du Livret d'Accueil voté à l'AG 2022.
 - Constat d'huissier réalisé le 30/06/22. Prérequis nécessaire en cas de suite judiciaire éventuelle.
 - Le CS demande que Foncia relance les pourparlers avec Mr SALLOUM pour qu'il accepte de déplacer l'unité extérieure pour la ramener au sol et non en façade.
-
- Recensement des climatisations installées sans autorisation -> Sujet à revoir lors d'un prochain CS

 - Procédure d'acceptation des clim : *Une procédure simplifiée sera proposée à la prochaine AG. D'ici là, la procédure décrite dans le Livret d'accueil doit être appliquée*

 - Électricité : Bât B - Étage 5 - Voir détecteur manquant sur couloir.