

Compte rendu
du Conseil syndical du 5 Janvier 2023

Résolutions votées en AG

AG 2020

- Article 9: CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES. Suite nouvelles propositions d'ENEDIS, confirmation des travaux par INEO en janvier

Pas d'évolution sur ce dossier par suite de défaut de retour des interlocuteurs habituels. Peut-être une incidence des vacances de Noël.

La sté WATT a contacté le syndic pour faire état d'une nouvelle proposition annoncée comme plus avantageuse que la précédente acceptée. Nous verrons après lecture de la convention à venir...

AG 2022

- Article 15: TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER
 - Rencontre organisée par le syndic le 05/12/22 avec le CS + ILEX.
 - Confirmation faite par dirigeant ILEX que les travaux seront réalisés fin janvier avec finalisation de ceux relatifs à la 1ère tranche. Ces derniers ont donné lieu à une revue, point par point.
- Article 16 : REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES AVEC DETECTEUR DU PARKING SOUTERRAIN
 - Travaux terminés. Résultat satisfaisant. Travées des garages bien éclairées avec un fonctionnement conforme aux attentes.
 - Le temps d'éclairage donnera lieu à des ajustements pour trouver un compromis entre la durée programmée (quelques minutes) et les besoins des usagers.



Sur le sous-sol du Bât B, un chiffrage a été demandé pour remplacer les hublots actuels par des modèles avec détecteurs de présence. Au-delà de l'aspect économique, il y a un aspect pragmatique, voir sécuritaire. Une résidente a heurté un pilier après avoir été plongé dans le noir à la suite d'une extinction de l'éclairage. Après chiffrage des travaux et validation par le CS, ils seraient étendus à l'ensemble des sous-sols dans le cadre de la gestion courante. Si l'enveloppe budgétaire était trop importante, un passage en AG serait rendu obligatoire.

- Article 17 : REMPLACEMENT DES HUBLOTS DU PARKING AERIEN

☒ Entreprise COELEC 66 retenue par CS pour un montant de 3 730,90 € avec un budget voté de 4 000 € TTC

Les travaux consistent à remplacer les globes actuels par des modèles avec détecteurs. Travaux commandés le 05/06/22. Ils sont attendus pour mi-mars 2023

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

L'entreprise PLUDO a annoncé une réalisation des travaux en janvier 2023 commandés le 08/09/22. Les délais appliqués par cette entreprise sont jugés trop longs. Elle ne sera plus sollicitée.

- -Reprise des autres joints de dilatation (hors art 19)

Présentation du devis établi par ets PRO ETANCHEITE ayant rénové la toiture-terrasse du bât B. Tous les joints de dilatation sur parking aérien sont fuyards, plus ou moins, sauf ceux devant le bât C refaits plus récemment. Le budget à prévoir est de l'ordre de 14 000 € TTC. Les travaux seront présentés à l'AG 2023.

- Article 20 : BAT B REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE SOMMITALE PRO-ETANCHEITE

-Travaux d'étanchéité terminés à 100 % et réceptionnés. Reste finalisation de l'ouverture du skydome, ce dernier ayant été remplacé à l'occasion des travaux par ets PRO ETANCHEITE.

- Voir si l'isolation thermique posée avec l'étanchéité donne droit au Chèque Economie d'Energie.

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

Rdv a été pris pour le jeudi 12/01/23-10H avec MME DESNOUES, architecte d'intérieur/décoratrice.

Les travaux seront conçus dans le cadre d'une réalisation pluriannuelle afin d'étaler les dépenses dans le temps

- Article 22 : BAT B REMPLACEMENT DES TRAPPES DE DESEMFUMAGE

Finalisation confirmée de tous les travaux commandés y compris les travaux supplémentaires rendus nécessaires à l'occasion du chantier.

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

L'ets INTER ACCESS a fait connaître le planning des travaux ci-dessous précisé. Les accès aux appartements se feront de 9h à 16h. La mise en service sera faite le lendemain.

⇒ Bâtiment E1 :	Lundi	23 Janvier 2023
⇒ Bâtiment C1 :	Mercredi	25 Janvier 2023
⇒ Bâtiment C2/C3 :	Lundi	30 Janvier 2023

Le conseil syndical

Pour toutes les personnes absentes le jour des travaux, l'entreprise fait savoir qu'un forfait de 40€ leur sera facturé directement lors du prochain déplacement.

L'ets informe que les travaux sont programmés par bâtiment. Les techniciens ne feront pas de navette avec les autres bâtiments suite à des convenances personnelles de copropriétaires.

- Le câblage permet de passer postérieurement d'un appareil audio à un modèle vidéo.

Travaux des Commissions

Commission Travaux

- Audit technique sur ascenseurs bât A et B

☑ Présentation des résultats de l'audit des ascenseurs du Bât A et B par Mr TAIBI, dirigeant du BET AMY.

☑ Expertise réalisée à partir du 05/12/22.

☑ 3 objectifs recherchés

- 1) Dresser un état des caractéristiques techniques de chaque appareil (âge, modèle etc...)
- 2) Contrôle de l'état qualitatif de chaque appareil (vétusté)
- 3) Contrôle de la qualité de la maintenance effectué par le prestataire KONE

☑ Voir compte rendu rédigé par le BET AMY joint en annexe.

- Résultat des échanges avec KONE sur le stock de roulettes et négociation ultime

Stock de galets commandés à KONE pour 421 € TTC. L'idée est d'éviter les délais d'attente et réduire les mises à l'arrêt des appareils comme celle du 15/08/22 par exemple.

Jeu de galets commandé compatible avec les 5 ascenseurs KONE-> Pas besoin ainsi d'avoir un stock pour chaque appareil.

Stock à renouveler après usage des galets.

Suite à intervention du BET AMY, KONE sera sollicité pour constituer, sans frais supplémentaire, un stock des pièces détachées les plus couramment remplacées sur les ascenseurs.

- Réfection alimentation eau piscine

Un Rdv avec l'ets SADE s'est tenu le vendredi 06/01/23. Après repérage des travaux, celle-ci a fait connaître sa compétence pour les réaliser (contrairement à l'ets ANDREU également consulté) -> création d'une

nouvelle alimentation (diam 32) entre compteur d'eau piscine et local technique -> terrassement sur 50 Ml environ -> Prévoir en suivant engazonnement de la tranchée réalisée (largeur 0,5 M +/-) -> Travaux à voir avec jardinier lors du RdV prévu le 12/01-9H.

Accessibilité du compteur eau Bat C

Organisation d'un RdV sur site le 16/12/22 avec la SAUR, le syndic et FRED.

Montant des travaux : 4 904 € TTC.

Suite aux travaux commandés en nov 2022 pour la pose d'une vanne en pied de colonne du bât C, l'opportunité de faire déplacer le compteur d'eau du bât C n'est pas avérée.

Une télécommande sera achetée auprès du syndic de la Rés. Les Flamands roses afin d'avoir accès au compteur d'eau

- Vérification des skydomes :

Voir la répartition des prestations entre ces 2 ets qui semblent intervenir sur les mêmes équipements -> Possibilité d'un doublon

- Remplacement moteur portail

Rencontre organisée avec ILEX le 05/12/22 avec présence du CS -> l'ets préconise le remplacement du moteur suite au choc de véhicule -> Obtenir réouverture du dossier d'assurance sachant que 2 expertises se sont tenues pour donner lieu à une indemnisation inférieure à 400 €.

Les travaux de réparation réalisés, préconisés par l'assureur, ont consisté à ajouter un renfort métallique qui a pour effet d'annihiler les anciens dispositifs anti-vibratiles. Résultat à chaque manœuvre du portail, son moteur vibre et ne bénéficie plus de l'effet amortisseur des silentblochs neutralisés.

Commission Finances

- Recherche de rationalisation des contrats électriques

Rdv organisé sur site le 01/12/22 avec CS, Syndic et Fred -> Après contrôle des installations existantes, possibilité éventuelle de supprimer 5 abonnements.

Le 06/01/22, l'électricien Inter Access fait savoir qu'il n'a pas les qualifications professionnelles requises pour effectuer les travaux -> Demande est faite par syndic à Inter Access pour communiquer les qualifications requises afin de mieux cibler les prestataires à solliciter.

- Sortie d'électricité de Savoie, fournisseur du bât A et B

L'idée du projet est de savoir si le fournisseur « Électricité de Savoie » peut être remplacée par EDF.

Contact pris par M MAILLARD avec « Électricité de Savoie » afin de connaître les pénalités appliquées en cas de résiliation anticipée des contrats expirant fin 2024 pour le bât A et fin 2025 pour le bât B.

Pénalités exigibles par le fournisseur : bâtiment A 527 € et bâtiment B 2 122 €

Simulations de calculs faites par M MAILLARD

Le conseil syndical

- ⇒ **Pour le bât A**, économie de 1 000 € envisageable. Pas de travaux à faire autre que l'installation d'un Linky. Même en intégrant une majoration de 15% du coût de kWh à compter du 01/02/23, la résiliation du contrat est opportune sur le bât A.

Donner dernières factures « électricité de Savoie » à M. MAILLARD.

Conclusions : Le contrat de fourniture d'électricité sera résilié, pour le bât A uniquement. EDF sera sollicité pour mettre en place le nouvel abonnement et l'installation d'un Linky.

- ⇒ **Pour le bât B**, l'application de pénalités lourdes (2 122 €) incite à attendre la fin du contrat, soit fin 2025.

- Contrôle des comptes 2022/2023

- ⇒ Mettre en concurrence le prestataire SAPIAN, sous contrat, ayant l'entretien des colonnes sèches.
- ⇒ Assurance Multirisque immeuble -> Montant de la cotisation 2022/2023 : 22 353,87 €, soit 0,69 cts / M2 de surface -> Tarif très compétitif -> Voir si mise en concurrence opportune au niveau des garanties sachant qu'au niveau tarifaire il sera probablement difficile de faire mieux.
- ⇒ Travaux sur fermeture de la résidence pour 17 060,89 € -> A imputer sur le compte dédié à ces travaux, ouvert à la suite de l'AG ayant voté les travaux, et non sur le relevé général des dépenses.
- ⇒ Frais d'affranchissement -> Certains copropriétaires ont adhéré à la formule E-RECO pour les convocations et PV. Or, il semblerait que, pour l'AG 2022, les documents ont tous été envoyés en LRAR sans tenir compte des E-Reco. Le CS sollicite Foncia pour une rétrocession de facturation sur les E-Reco

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

Malgré la saisie attribution du 15/11, la somme de 20 000 € n'a toujours pas été versée, à la date de la présente réunion, sur le compte de la copropriété

Commission Personnel

- Programme de travail durant la morte saison

- ⇒ Travaux effectués sur bât B en automne 2022 : Mise en peinture blanche des murs du local poubelle + mise en peinture des murs + sol de la sortie de secours commune au bât A et B.

- ⇒ Travaux à suivre sur hiver 2023 : Repeindre le sol du local poubelle du bât C + couloirs du sous-sol – Voir si possibilité de décaper le sol par Fred. A défaut, faire assurer le décapage par ets PRO ETANCHEITE.
- ⇒ Travaux envisageables :
 - Repeindre les portes et encadrements des ascenseurs
 - Repeindre la rampe d'accès au parking aérien et les rambardes tout autour du parking.
 - Rajouter un joint à la fenêtre située dans l'escalier du C1 (1er étage). Elle est déformée et laisse passer l'air.
 - Réglage les différents grooms

- Répartition temps de travail entre mercredi et samedi

Modification du contrat de travail de Fred effective depuis le 01/12/22.

Pour mémoire, hors période d'ouverture de la piscine (15/06 au 15/09), le gardien travaille désormais le mercredi après-midi en lieu et place du samedi matin.

Affichage effectué sur la porte de la loge/gardien.

- Demande de Frédéric et Catherine de travail à mi-temps à 58 ans et départ à 60 ans.

Discussion du CS sur cette proposition. La copropriété n'a pas l'obligation d'y donner suite. Toutefois, il y a lieu de la considérer car pouvant présenter un intérêt pour la copropriété

Discussion à poursuivre.

Commission Espaces verts Piscine

- Revue générale des espaces verts :

- ⇒ Rdv prévu le jeudi 12/01-9H

- ⇒ Voir notamment modalités de pose du gazon chikungunya, nécessitant peu d'eau, près du local technique de la piscine- Prévoir une superficie de plantation supérieure à 100 m2 telle que prévue initialement et si possible correspondant à une zone d'arrosage afin de pouvoir mesurer les gains de consommation d'eau

Mise en concurrence – A venir

- Travaux sur arrosage : Présentation d'un 1^{er} devis de l'ets PIERRE EAU pour la remise en état du réseau d'arrosage : Montant des travaux/ 2 891 € TTC -> En attente d'un 2nd devis.

Questions diverses

- Suite des échanges avec M Salloum concernant l'installation de sa climatisation

- ⇒ Rencontre du copropriétaire le 05/12/22-8H30

- ⇒ Il fait état de précédents et selon lui de traitement discriminatoire. Il appartiendra de comparer les situations et le respect ou non des consignes qui lui ont été notifiées depuis le début des travaux afin de définir la suite à donner.

Le conseil syndical

- Procédure d'intervention en cas d'urgence, notamment les WE
 - ⇒ Établir et diffuser une liste d'entreprises pouvant intervenir le week-end (fuite, refoulement dans logements)

- Divers
 - ⇒ Voir défaut sur digicode du bât C
 - ⇒ Voir cylindre (fourni par Proliance) sur portillon situé près du centre de Thalasso.