

Compte Rendu du Conseil syndical du 16 février 2023

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

Monsieur	BURGOS (Foncia)	Eric	X	
----------	-----------------	------	---	--

Résolutions votées en AG

AG 2020

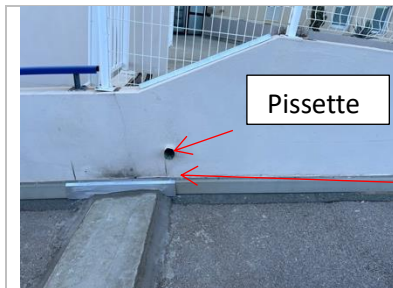
- Article 9 : CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.
 - M MAILLARD fait une synthèse, jointe en annexe, de la nouvelle proposition de WATT plus avantageuse que la précédente.
 - Validation à l'unanimité de la nouvelle convention par le CS
 - Faire ratification de la convention à l'AG 2023.

AG 2022

- Article 15 : TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER
 - Travaux initialement attendus pour fin janvier 2023
 - Travaux différés à 1^{er} semaine de mars 2023.
- Article 16 : REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES DU PARKING SOUTERRAIN
 - Chantier terminé à 100 % -> Travaux conformes à devis et conformes aux attentes.
 - Généralisation envisageable des détecteurs de présence sur l'ensemble des communs du sous-sol -> Au préalable, à titre d'essai, remplacer interrupteurs du sous-sol bât B par détecteurs de présence -> Devis établi par COELEC, travaux commandés et réalisés à la suite de ceux effectués sur le parking aérien à partir du 20 fév.
- Article 17 : REMPLACEMENT DES HUBLOTS DU PARKING AERIEN
 - Démarrage des travaux lun 20 fév.
 - Durée travaux -> 3 jours +/-

Le conseil syndical

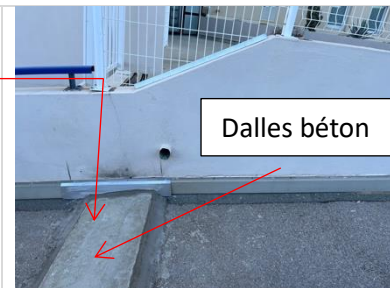
- Article 19 : REPRISE DU JOINT DE DILATATION SUR RAMPE PARKING AERIEN
 - ➔ 2 problèmes sont survenus à l'occasion des travaux



Problème 1 : Malgré reprise du joint à proximité du portillon piéton situé près du portail, une mise en eau de l'étanchéité génère des venues d'eau –

Après investigations, il ressort que les venues d'eau provenaient d'une **fissuration horizontale** située côté rampe sur laquelle une pissette d'évacuation se déversait. Après colmatage de la fissure, suppression des infiltrations -> problème réglé.

Problème 2 : Le joint de dilatation a été protégé par des **dalles en béton** trop haute créant ainsi un « dos d'âne » imprévu – Impossible d'encaster les dalles, pour réduire la hauteur, dans le revêtement car ce dernier est de très faible épaisseur (3cm +/-) – Voir si possibilité de remettre le revêtement d'origine avec conservation des dalles pour des travaux sur joints présentés à l'AG 2023. Dans l'affirmative, appliquer revêtement sur la 2nd partie du joint, côté portillon.



ò

Dans l'attente, mise en peinture du « dos d'âne » par zébrage noir et jaune afin d'améliorer sa visibilité par usagers du parking - Faire communication par SMS + mail aux copropriétaires sur la rampe

- Article 20 : BAT B REFLECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE SOMMITALE PRO-ETANCHEITE
 - Travaux terminés et réceptionnés sans réserve.
 - Voir si ces travaux sont éligibles au Chèque Économie d'Énergie (C2E)
- Article 21 : BAT B RECHERCHE D'UN CONSEIL POUR LA RENOVATION DES PARTIES COMMUNES
 - Consultation d'un architecte d'intérieur avec rencontre sur site pour repérage des travaux envisageables.
 - Présentation au CS de la proposition d'architecte : Phase étude tarifée à 7 200 € -> Montant supérieur à celui pour lequel le CS a été mandaté par l'AG 2022 (3 000 €) – Enveloppe budgétaire des travaux de rénovation estimée par architecte => + 500 000 €, soit 600 € / M2 (sol, mur et plafond) – Montant considéré comme exorbitant.
 - Alternative considérée : Envisager remplacement de la moquette vétuste par un revêtement plus hygiénique, d'entretien plus facile, et plus compatible avec les contraintes balnéaires (sable) – Organiser RdV avec prestataire spécialisé dans la vente de revêtement de sol pour établir un cahier des charges à soumettre aux entreprises pour chiffrage et présentation à l'AG 2023.

Le conseil syndical

- **Articles 23, 24, 25 : BAT C et E1 REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE**
 - Travaux terminés à 100 % - Seuls 2 logements n'ont pu être équipés.
 - Livraison et pose des entourages alu sur platines interphone effectuée.
 - Sur bâtiment C, demande de M BARBAREAU portant sur la suppression du code sur porte d'entrée -> Décision relevant de la seule compétence de l'AG -> A soumettre à celle de 2023.
 - Rétablissement du code 0 à faire sur l'entrée du bât C – Voir si installation possible d'un accès pompier
 - Faire chiffrer pose d'une porte automatique dans l'esprit de celle du bât B.



- Devis AMS, installation électrique du système de désenfumage sur bât B
 - Problème : l'installation actuelle ne permettrait pas un désenfumage optimisé du bât B en cas de départ d'incendie. Les 3 moteurs existants disposent d'une alimentation unique et sont dépourvus de protection électrique individualisée. Résultat, lorsqu'un moteur dysfonctionne, les 2 autres sont impactés.
 - Présentation du devis de l'Ets AMS chargée de l'entretien du désenfumage -> S'agissant de travaux portant sur la sécurité des biens et des personnes, décision du CS de les engager sans délais avec ratification à l'AG 2023. Montant des travaux : 4 770 € TTC.
- Engorgement sur réseau enterré des eaux usées (Bat B et C)
 - Travaux commandés à l'ets SAPIAN : examen vidéo, avec curage, des conduites d'évacuation – Travaux réalisés les 13 et 14 Fév.
 - Bilan de l'examen vidéo: 4 parties du réseau d'évacuation sont cassées, envahies par les racines, et doivent être remplacées afin de prévenir les refoulements -> Chiffrage en attente -> les travaux seront réalisés avant le début de la prochaine saison estivale et ratifiés à l'AG 2023.
 - Ces désordres rendent nécessaires la souscription d'un contrat d'entretien sur la totalité du réseau des eaux usées (E.U), tous bâtiments confondus -> Faire chiffrer en même temps entretien du réseau des eaux pluviales (E.P) -> Mise au vote des 2 nouveaux contrats (E.U et E.P) à l'AG 2023.
- Ascenseurs KONE -Bât B
 - Une opération de comptage des démarrages d'ascenseur a été initiée. Elle nécessite la poste de compteurs sur les 3 appareils -> Matériel non reçu à ce jour par KONE.
 - Ascenseur impair du B -> bruit de roulement intermittent- Voir comptes rendus techniques sur ce désordre déposés sur portail de KONE.
- Réfection alimentation eau piscine
 - Vérification sur site des prestations prévues dans devis CANATEC pour 3 300 € TTC
 - Commande des travaux et réalisation le 16 et 17 fév.

Le conseil syndical

- Vérification des skydoms : Répartition à clarifier entre l'Ets SAPIAN et IPROTECT avec double possible. Etat des batteries -> A vérifier
- Remplacement moteur portail
 - Suite à un choc de véhicule en 2021, la réparation du portail, indemnisée par assurance, est jugée insuffisante pour garantir pérennité de l'ouvrage selon l'entreprise de maintenance – Vibration du bloc moteur à chaque mise en service du portail.
 - Assureur sollicité pour reconsidérer le dossier avec pour objectif de lui faire prendre en charge le remplacement du moteur (1 200 € +/- selon tarif 2021).



Commission finance

- Recherche de rationalisation des contrats électriques
 - RdV tenu sur site en déc 2022 avec électricien InterAccess pour examiner regroupement envisageable des compteurs -> l'ets se désiste faute de qualification -> Recherche d'un autre prestataire
 - RdV le 15/02 avec ets COELEC -> Revue des installations des 5 bât concernés (A-C1-C2-E1-E2) -> Ets qualifiée -> Attente des devis pour prochain CS.
 - Analyse des puissances maximales consommées à obtenir via l'interlocuteur EDF rencontré sur site -> Suite à tentative laborieuse, difficile d'obtenir ce type d'information à partir du seul site d'EDF.
- Analyse des comptes
 - Mise en concurrence ets Sapien sur colonnes sèches -> A faire
 - Frais d'affranchissement : participation de Foncia suite au dysfonctionnement de la procédure dématérialisée -> Prise en charge à confirmer par la direction de Foncia.
 - Renégociation du contrat d'assurance : Consultation d'Assurimo, courtier, pour savoir si possibilité de présenter meilleure offre que celle existante -> Tarification actuelle très compétitive -> Mise en concurrence injustifiée à ce jour.
- Versement des fonds liés à la procédure contre SMABTP (Assureur dommage Ouvrage)
 - Versement de la totalité des fonds en attente reçu le 17/02/23 – Réception d'un règlement de + 96 000 € dont 20 000 € doivent être placés suite à décision AG 2022
 - Pour l'AG 2023, prévoir résolution pour décider de l'affectation des 76 000 € restants (96 000 – 20 000)

Le conseil syndical

Commission Personnel

- Programme de travail durant la morte saison
 - Bâtiment B : Peinture faite du local poubelle + couloirs du sous-sol
 - Bâtiment C : Travaux identiques que sur bât B.à faire
 - Sortie de secours près de la porte de garage : Peindre les murs suite à infiltrations par joint de dilatation récemment repris.
 - Peindre encadrement bois de la porte d'entrée du logement du gardien.
 - Peindre les mains courantes sur parking aérien (couleur actuelle : bleu)
- Évolution salaire du personnel :
 - Voir évolution des salaires bruts mensuels des 3 salariés sur 6 ans

Commission Espaces-vert & Piscine

- Recherche nouvel intervenant maintenance piscine
 - Résiliation du contrat par pisciniste -> Recherche d'un remplaçant
 - Rencontre sur site le 6 fév. avec ets IROISE, pisciniste.
 - Présentation en CS des 3 devis établis par ets IROISE : Intervention pendant WE et jours fériés durant saison 2023 (1 980 € TTC hors hivernage) + achat négocié des produits entretiens (1 385 € TTC) + mise en place de 2 pompes doseuses avec sonde (1 426 € TTC)
- Devis remise en état réseau d'arrosage :
 - Mise en concurrence engagée avec 2 propositions obtenues
 - Devis PIERRE EAU -> 2 900 € (exonéré TVA)
 - Devis AQUA ENERGIA-> 3 200 € HT + TVA 20 %
 - Travaux commandés le 20/02 à Ets PIERRE EAU.
- Revue générale des espaces verts
 - Revue faite avec CS le 12/01/23 -> 2 parties vues : Une partie déplantation/taille et une partie nouvelle plantation.
 - Démarrage de la partie déplantation près de la rampe handicapée avec taille sévère du laurier à l'entrée du parking et mise en forme du palmier voisin.
 - Déplantation le 16/02, par tractopelle de CANATEC, du massif situé près des sanitaires de la piscine.

Le conseil syndical



Taille sévère du laurier et mise en valeur du palmOier



Végétaux desséchés déplantés

- Mise en concurrence du jardinier: -> A faire
 - Fréquence d'intervention sur les haies trop importantes en été
 - A réduire et augmenter celles d'automne.

Questions diverses

- Suite des échanges avec M Salloum concernant l'installation de sa climatisation
 - Établir, pour mise au vote à l'AG 2023, une proposition de protocole pour l'installation de climatiseur dont les travaux seraient à ratifier à l'AG.
 - Le syndic et conseil syndical accompagneront les copropriétaires dans leur projet en leur permettant, sans attendre la prochaine AG, de faire installer la climatisation dans le respect des recommandations établies.
 - L'attention sera portée notamment sur l'emplacement de l'appareil, le cheminement de la câblerie, et l'évacuation des condensats. Chacun de ces 3 sujets peut être une source de préjudice pour la copropriété. (Rupture esthétique, infiltrations et encrassement des bâtiments)
- Procédure d'intervention en cas d'urgence, notamment les WE
 - Établir la liste des entreprises susceptibles d'intervenir le Week-End (*Fuite, refoulement, engorgement*).
 - Communiquer la liste des membres du CS aux intervenants pour que ces derniers donnent suite aux demandes d'intervention, pendant le WE, en lieu et place du syndic dont les bureaux sont fermés.
- Autres sujets
 - **Remplacement porte d'entrée du logement du gardien (non étanche à l'air) –**

Le conseil syndical

2 propositions reçues – Choix du CS sur celle de l'ets BEAUVAIS pour un montant de 2 976 €
(Porte en alu avec conservation du cadre existant à peindre par gardien).

- **Changement des codes d'accès sur digicode** : A faire en mars - Principe -> ajouter +1 à chaque chiffre de l'ancien code.
- **Sous-sol, non accessible, bâtiment B** : Faire évacuer les encombrants jonchant le sous-sol depuis des décennies (*portes, matériaux d'isolation, châssis de baie etc...*) – Budget max = 800 € TTC -> Rencontre du prestataire le 15 fév. sur site -> Intervention prévue le 8 mars soit avant l'intervention sur le sol du bâtiment B (sous-sol) dont les travaux ont été différés à cet effet.
- **Bâtiment B : Rénovation du sol au niveau -1** -> les travaux seront repris (pour la 3^{ème} fois) dans la semaine du 13 mars.