

Compte rendu
du Conseil syndical du 30 mars 2023

Résolutions votées en AG

AG 2020

- **Article 9: CONVENTION D'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES.**
 - C'est le début de la fin d'un long processus d'élaboration avec tous les acteurs impliqués (WATT-ENEDIS-COPROPRIETE).
 - Réception récente de WATT d'un nouveau schéma d'implantation des installations électriques intérieures (*armoire de commande et chemin de câble*) qui tient compte des 2 parkings (niveau -1 et aérien)



Accord du CS pour valider ce schéma et réceptionner les travaux dans les meilleurs délais, dans l'idéal avant le début de l'été 2023.

Les travaux seront effectués par un sous-traitant de WATT spécialisée dans ce type d'installation.

Une information sera donnée lors du démarrage des travaux.

- Accord du CS pour valider la 2nd convention entre les parties, communiquée en automne 2022, améliorant les conditions de la 1^{ère} au bénéfice de la copropriété.

AG 2022

- Article 15: TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER
 - Les nouvelles installations fonctionnent - Quelques finitions sont en attente et donneront lieu, une fois réalisées, à la réception des travaux.
 - Réalisation d'une rampe pour permettre le passage du mini tracteur du jardinier – Point à voir avec lui lors d'un Rdv prévu le 03/04/23 sur site.

Le conseil syndical

Article 17 : REMPLACEMENT DES HUBLOTS DU PARKING AERIEN

Travaux terminés à 100 % - Aménagement demandé par CS pour mettre 6 hublots en fonctionnement permanent à des fins sécuritaires – Travaux prévus le 05/04/23

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

Vérifier si la copropriété est éligible au C2E (*Chèque Économie d'Énergie*) dans le cadre des travaux réalisés sur toiture du bât B

- Article 21 : BAT B RENOVATION DES PARTIES COMMUNES

- Rdv tenu le 13/02/23-14H30 avec UNIKALO, vendeur de revêtements de sol – Repérage des couloirs du bât B et examen des solutions envisageables en termes de revêtement (moquette ou dalles vinyliques) et de contraintes acoustiques sachant que la moquette a la particularité d'amortir les bruits
 - Accord pour retenir des dalles, moquette ou vinylique, amovibles, à savoir qui se remplacent si dégradées ou souillées comme l'existant.
 - Organiser RdV avec entreprise spécialisée pour chiffrer 2 variantes de travaux, moquette et dalles vinyliques, à présenter en AG – Pour étaler les dépenses dans le temps, des paliers seront priorisés en fonction du niveau de leur dégradation – Des échantillons seront déposés à la loge du gardien au profit des copropriétaires qui en seront informés par texto – Ces échantillons seront exposés à l'AG 2023.
- Articles 23, 24, 25 : BAT C et E1 REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE
Rétablissement du code 0 sur le digicode de l'entrée du bât C - L'installation électrique du digicode est passée d'une position haute, non accessible au gardien, à une position basse facilitant ainsi toute intervention rapide de FREDERIC.

Travaux des Commissions

Commission Travaux

- Devis AMS, installation électrique du système de désenfumage
 - Travaux commandés le 20/02/23 suite accord du CS en date du 16/02/23 – Date d'intervention en attente.

Le conseil syndical

- Suite à intervention d'AMS du 10/03/23 pour entretien annuel du désenfumage -> s'assurer que les recommandations effectuées soient suivies d'effet et notamment le détecteur déconnecté au RCH par technicien car mettait en défaut toutes les autres installations-Voir si devis en attente-

- Sol du sous sol bat B
 - Reprise des travaux le 28/03 par décapage mécanique du sol permettant de retrouver la dalle d'origine– Ce résultat optimise l'adhérence et la pérennité de la résine à appliquer
 - Fin des travaux attendue pour le ven 07/04 au plus tard.

- Sol du niveau -1 sur Bat C:

Travaux réalisés à 100 % par le gardien – Résultat satisfaisant

- Réseau des eaux usées et eaux pluviales
 - Suite à la réalisation d'un examen vidéo des conduits d'évacuation enterrés proches du bât B et C -> 4 zones de dégradation ont été repérées et ont données lieu à devis le 24/03.
 - Présentation du devis SAPIAN au CS pour un montant cumulé de 11 280 € TTC – Compte tenu de la saison estivale se rapprochant, de la 1ère importance à effectuer ses travaux au plus vite afin d'éviter les refoulements prévisibles paralysant le fonctionnement normal des installations, le CS décide d'engager ses travaux – Faire négociation avec prestataire sur prix car poste main-d'œuvre jugé...surévalué. Travaux à ratifier en AG.
 - Présentation du contrat de curage des conduits des eaux usées et eaux pluviales à soumettre à l'AG 2023 – Budget 1 300 € / an

- Contrats ascenseurs KONE
 - Ascenseurs B**
 - Démarrage de l'opération « compteur de démarrage » des 3 ascenseurs du bat B le 15/03/23.
 - Opération suivie par le BET AMY ayant fait audit sur les appareils – En fonction des résultats obtenus, des travaux seront priorités, afin d'alléger les coûts induits, et probablement présentés à l'AG 2024 si étude technique finalisée.
 - Information à faire à l'AG 2023 sur l'audit réalisé par BET AMY.
 - Accord du CS

 - Ascenseur A et B – Contrat d'entretien**
 - Signature du contrat négocié avec KONE à faire incluant modification des systèmes de téléalarme

Le conseil syndical

- Signature retardée suite au refus de KONE d'intégrer la fourniture, gratuite, de pièces de rechange mise en stock sur la copropriété afin de supprimer les délais d'approvisionnement souvent longs (ex de la panne du 15/08/22 sur ascenseur B)
- Réfection alimentation eau piscine -> travaux terminés à 100 %
- Vérification des skydômes -> Vérifier si absence de doublon(s) entre entreprise SAPIAN et IPROTECT et faire contrôler état des batteries
- Remplacement moteur portail
 - Échanges avec courtier pour faire réouvrir dossier sur choc de véhicule sur portail d'entrée-
 - Enjeu -> faire prendre en charge remplacement du moteur (1 200 € TTC / tarif sept. 2023) posé en 2017 sachant qu'une vétusté de 30 % sera appliquée (5 % / an), soit :
1 200 € - vétusté 30 % = 840 € TTC
- Devis pour remplacement du revêtement du bitume sur la pente d'accès au portail
 - Chiffrage en cours - Rdv pris avec 2 entreprises le 3 avr. – Devis à présenter au CS du 20/04.
- Remplacement porte logement gardien -> Travaux attendus dans semaine du 21/04 suite à retour de congés du gardien
- -Généralisation des détecteurs de présence dans l'ensemble des communs
 - Enseignement à tirer sur l'essai réalisé au bât B -> Résultat satisfaisant -> Meilleur éclairage, meilleur confort lié à fonctionnement par détecteurs, consommation électrique réduite car système à led retenu.
 - Présentation des devis pour des travaux identiques dans les sous-sols du bât C et E.

Bât C1	942 €	Bât C2	1 121 €	Bât C3	..434 €
Bat E1	538 €	Bat E2	...942 €	Bat E3	1 211€
 - Accord du CS pour engager ces travaux dans le cadre du budget 2023/24 de gestion courante – Travaux à faire avant 30/06/23 selon disponibilités de l'électricien.

Recherche de rationalisation des contrats électriques

Présentation des

1^{er} devis reçus au CS pour regroupement des compteurs – Attente du devis pour le bât A – En 1^{ère} analyse, le montant des travaux ne rendrait pas rentable le regroupement des compteurs. Attendre toutefois le retour d'EDF pour connaître leur tarification et voir la rentabilité du projet étudié.

Devis COELEC 66

Bât C1....	2 291 €	Bât C2....	2 360 €
Bât E1....	1 854 €	Bât E2....	2 150 €

- Sur bât A -> attente du retour de l'interlocuteur EDF pour savoir si la résiliation de l'abonnement avec ELECTRICITE DE SAVOIE est opportune ou pas sachant que sur le bât B, elle ne l'est pas, à ce jour du moins, du fait de la date de fin du contrat en cours.
 - Analyse des puissances maximales consommées-> Infaisable à partir du portail EDF au regard du statut particulier d'une copropriété (ni collectivité et ni particulier)
 - En fonction du retour sur les tarifications d'ED -> les travaux de regroupement des compteurs seront présentés à l'AG 2023 si la rentabilité est justifiée.
-
- Analyse des comptes
 - Mise en concurrence SAPIAN sur colonnes sèches -> A faire
 - Frais d'affranchissement des convocations d'AG (Ex-AG 2022 -> 1600 € +/-)
 - Diffusion impossible de manière dématérialisée lorsque la liasse de documents est supérieure à 100 pages.
 - Au regard de l'enjeu financier, le CS sollicite Foncia pour que la taille des documents soit réduite de 50 % pour certains documents tels que les devis par exemple et pour tout mettre en place pour rester dans la limite des 100 pages
 - S'assurer que les dépenses suivantes soient bien imputées sur l'exercice 2023/2024, à savoir : Cotisation assurance 2023/2024 et Abonnement sur eau

Versement des fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP (96 000 euros).

- Sujet traité lors du prochain CS, soit le 20/04, en présence de la Directrice comptabilité.

Le conseil syndical

Commission Personnel

- Programme de travail durant la morte saison -État des réalisations
 - Mise en peinture mains courantes ->A faire
 - Voir infiltrations actives sur sortie de secours près entrée garage -> A voir le 03/04
 - S'assurer du remplacement des salariés à Pâques + Ponts de MAI ->Fait pour Pâques

Commission Espaces verts- Piscine

- Remise en état réseau d'arrosage : Travaux réalisés à 100 %
- Mise en concurrence ets Espaces verts : A faire

Questions diverses

- Protocole installation des climatisations
 - Protocole déjà renseigné dans livret d'accueil voté à l'AG 2022.
 - Établir résolution à l'AG 2023 donnant mandat au CS pour étudier les projets de travaux des copropriétaires sans passer par l'AG réunie 1 fois/an seulement. Contrôle des travaux à faire par syndic.
 - Note à diffuser en juin, avec affichage collectif, sur consignes à respecter pour l'installation de climatiseurs et notamment l'évacuation des condensats mal effectuée parfois.
- Procédure d'intervention en cas d'urgence, notamment les WE - A faire
- Plaintes sur bât B -locataire au 5ème étage :
 - Sujet délicat à traiter - Actions déjà engagées par la copropriété avec intervention de l'assistance sociale locale et des descendants-
 - Voir si curateur désigné—Dans l'affirmative, échanger avec lui.
- Remplacement mobilier extérieur
 - Voir le 03/04 banc métallique situé côté centre thalasso

Le conseil syndical

- Remplacement équipement salarié : [Machine à laver du personnel à remplacer dans local technique](#) - Prendre capacité supérieure pour permettre lavage de grosses pièces type tapis