

Ordre du jour du Conseil syndical du 20 avril 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.



Démarrage retardé du processus suite à un formalisme conventionnel lourd

En attente de la date de démarrage des travaux avec une fin idéale pour le 30 juin

AG 2022

- Article 15: TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, COTE MER
Réception des travaux prévue le 15/05 au plus tard (information de l'entreprise)
- Article 21 : BAT B REMPLACEMENT MOQUETTE
 - RdV avec ets SIPRIE prévue le 09/05 – Un chiffrage sera demandé sur la base des prescriptions du fournisseur UNIKALO rencontré avec le CS avec 2 options (option 1 : Dalle moquette Flotex et option 2 : Dalles vinyliques) – Devis à présenter au CS du 01/06/23 préparatoire à l'AG 2023.

Le conseil syndical

- Etablir par entreprise une priorisation des travaux à réaliser, par étage et par an, afin d'étaler les dépenses pressenties importantes. Certains étages sont plus dégradés que d'autres.
- Faire indexer le devis dans la mesure où les travaux seront effectués sur au moins 2 ans voire plus selon coûts prévisionnels.

Travaux des Commissions

Commission Travaux

- Premier recensement des dépenses à faire ratifier en AG
 - Lecture d'un 1^{er} recensement des travaux réalisés, et à réaliser, par le Président du CS dont le financement sera inscrit à l'ordre du jour de l'AG 2023.
 - Suite au versement de l'indemnité liée à la procédure judiciaire contre l'assureur SMABTP, l'idée est de faire financer le maximum de travaux par cette indemnité. Une information sera donnée en Assemblée sur ce point.
- Devis AMS, installation électrique du système de désenfumage
 - Travaux commandés le 20/02, démarrés le 06/04 et terminés le 07/04.
 - Réception prévue le 28/04- 15H
 - Remplacement détecteur du Rch commandé suite à entretien annuel des installations.
- Sol du sous sol bat B
 - Réception des travaux uniquement dans la partie local poubelle
 - Pour le reste du sous-sol, sollicitation d'un autre prestataire (SIPRIE)
 - Devis reçus avec 2 options chiffrées (option peinture et option dalles passage intensif) – RdV avec entreprise prévu le 09/05 – Demander fiche technique des dalles, garanties données sur matériaux et leur durée de vie (Dalles > à peinture ?)
- Bouchage eaux usées
 - Travaux commandés à l'ets SAPIAN
 - Début travaux le lundi 4 juin – Durée travaux : 1 semaine



Le conseil syndical

- Ascenseurs KONE sur bâtiment A et B



- Des informations seront données dans la convocation portant sur l'audit effectué par un BET et l'opération de comptage mise en place. Celle-ci doit permettre de quantifier l'utilisation des appareils et déterminer ceux nécessitant d'être mis en travaux selon les prescriptions du BET AMY.
- Une synthèse des travaux prescrits par le BET sera demandée à ce dernier pour le CS de juin.
- La nouvelle «mouture» des contrats KONE sera signée prochainement.

- Remplacement moteur portail

- Actualisation faite du devis par ILEX sur le remplacement du moteur du portail-Prix inchangé.
- Transmission du devis actualisé à l'assureur immeuble pour prise en charge dans les conditions indiquées dans CS du 30/03 – En attente de réponse.

- Devis pour remplacement du revêtement du bitume sur la pente d'accès au portail



- Présentation du devis d'Eurovia pour un montant de 2 662 euros
- Afin de réduire l'effet « dos d'âne » des dalles béton zébrées, application d'une couche d'asphalte sur celle existante.
- Conservation des dalles béton pour protéger le joint de dilatation et permettre entretien futur.
- Accord du CS sur devis
- Travaux à faire si possible pour le 30 juin au plus tard

- Remplacement porte logement gardien

- Porte en bois non étanche à l'air suite à voilage dans angle supérieur droit -Présence points de corrosion sur encadrement
- Remplacement prévu le 04/05 par modèle en alu avec habillage de l'encadrement en alu aussi.

- Généralisation des détecteurs de présence dans les communs du bât C et E

- Début travaux par ets COELEC à partir du 2 mai
- Durée travaux :1 semaine environ

Le conseil syndical

- Plan Pluriannuel de Travaux:

- La Loi Climat et Résilience du 22/08/21, qui lutte contre le dérèglement climatique rend obligatoire le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés, le PPPT.
- La réalisation du PPPT, par un prestataire habilité, sera soumise à l'AG 2023.

L'objectif du PPPT est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.

Il doit s'agir d'un véritable outil d'aide à la décision permettant aux copropriétés de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) adapté à leurs besoins.



- Clôture piscine



- Fixation d'un potelet à reprendre sur clôture + fixation de quelques panneaux
- Accord sur devis ets AEPS 66 ->593 euros
- Travaux à faire avant le 1^{er} juin
- Selon entreprise, clôture corrodée dans sa globalité
- Établir devis sur remplacement clôture, en acier galvanisé pour AG 2023 (Ets AEPS 66 consultée)

Commenté [Philippe 1]: Faire pivoter la photo

Commission Finances

- Recherche de rationalisation des contrats électriques

- Réception des 1^{er} devis, établis par ets COELEC, ayant pour objet de regrouper les comptages électriques afin de supprimer des abonnements.

Le conseil syndical

Prix € TTC			
CI	2 291 €	E1	1 854 €
C2	2 340 €	E 2	2 150 €

- Compte tenu de l'ampleur de la dépense il n'est pas donné suite
- En attente : chiffrage bât A
- Versement des fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP
 - Intervention de la Directrice comptabilité de Foncia
 - Indemnité judiciaire de 97 000 € déposée à ce jour sur un marché travaux – La Loi interdit de faire des compensations de compte à compte – Obligation de rembourser, sur les comptes de charges des copropriétaires, l'indemnité fin juin 23, soit au moment de la répartition des comptes de l'exercice 2022/23. Toutefois les copropriétaires pourront utiliser prioritairement ces fonds pour financer les travaux votés en AG 2023. Une information sur l'affectation de cette somme exceptionnelle sera donnée en même temps que son versement sur les comptes.
 - Concernant le fonds alur, 5% minimum voté chaque année conjointement au budget, obligation d'appeler les sommes en même temps que les charges trimestrielles.

Commission Personnel

- Renfort du personnel pour été 2023 : Reprise de la jeune fille recrutée en juil.+ août 2022 et ayant donné satisfaction.
- Programme de travail durant la morte saison : Reprise des travaux suite à retour de congés du gardien le 24/04

Questions diverses

- Consignes climatiseurs : Dans le cadre de la convocation d'AG 2023, des consignes seront données pour l'installation de climatiseurs et notamment l'évacuation des condensats parfois mal effectuée.
- Plaintes sur bât B -locataire au 5ème étage :
 - Pas de procédure sous curatelle existante pouvant être initiée exclusivement par un parent.
 - Surveillance régulière mise en place par la mairie accompagnée de l'assistance sociale

Le conseil syndical

- Demandes de copropriétaires :

1) Collecte des déchets compostables : [A mettre à l'AG 2023 suite à demande des copropriétaires](#)

2) Adaptation des plantations aux nouvelles conditions climatiques :

Préoccupations collectives devenues incontournables

Le remplacement de plantations actuelles, par des espèces réclamant moins d'eau, obligerait à recourir à un arrosage régulier...interdit.



3) Parking infirmières :



Un copropriétaire souhaiterait l'affectation d'un emplacement réservé au personnel soignant extérieur intervenant sur GRAND SUD. Pas de parking visiteur prévu sur la résidence à l'origine –

La création d'un emplacement ne serait pas suffisante pour couvrir les besoins, surtout en été -Par ailleurs, comment garantir aux soignants que «leur» emplacement ne sera pas utilisé par des résidents, surtout en été où il y a une tension sur les stationnements.

Sur la photo ci-dessus, prise le 27/04 lors d'une visite de la résidence, il semblerait que les soignants extérieurs aient trouvé une solution...de fait. Dont acte.

4) Ct d'entretien piscine -> Suite à démission du précédent pisciniste, souscription d'un nouveau contrat d'entretien avec l'entreprise IROISE.