

Compte rendu du Conseil Syndical du 1er juin 2023

---

Préparation

Ordre du Jour de l'Assemblée du 31 juillet 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 travaux : lun. 05/06/23
- Fin prévisionnelle : ven. 30/06/23
- Durée prévisionnelle : 4 semaines

AG 2022

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

Rappel : Après consultation d'un architecte d'intérieur (Sandrine DESNOUE) et connaissance des budgets prévisionnels (600 HT €/m<sup>2</sup>, soit 540 K€ HT) pour la rénovation complète (sol/mur/plafond) du bâtiment B (hors Rch), le CS a décidé de :

- S'affranchir des services d'un architecte d'intérieur (Honoraires pour Etude : 7 200 € TTC + 6 % sur montant travaux)

## Le conseil syndical

- Se concentrer sur la partie la plus vétuste du bâtiment B, à savoir les moquettes âgées de plus de 30 ans.
- Rencontre avec l'Ets SIPRIE le 09/05/23 pour définir les matériaux les plus appropriés au regard des contraintes phoniques et techniques (facilité d'entretien, de remplacement des matériaux et durabilité).
- Hors frais de pose, les prix indicatifs annoncés par l'Ets UNIKALO sont (superficie =900 M2) :
  - ➔ Dalles vinyliques : 25 € HT/M2, soit 22 500 € HT + TVA 10 % + frais pose
  - ➔ Dalles moquettes gamme semblable à l'existant : 23 € HT/M2, soit 20 700 € HT + TVA 10 % + frais de pose
  - ➔ Dalles moquettes haut de gamme : 47 € HT/M2 soit 42 300 € HT +TVA 10 % + frais de pose
- Devis SIPRIE annoncés pour le 10/06/23
- Le CS proposera différents devis sur la base des dalles moquettes gamme semblable à l'existant

### Travaux des Commissions

#### Commission Travaux

Préambule : les travaux présentés ci-dessous (déjà réalisés ou à réaliser) seront finançables, après décision d'AG comme suit :

1. Soit par prélèvement sur l'indemnité judiciaire reçue au titre de la procédure judiciaire contre la SMABTP (*cf infos dans Commission des finances ci-après*)
  2. Soit par prélèvement sur le FONDS TRAVAUX obligatoire (+/- 22 500 € / an)
  3. Soit par appels de fonds spécifiques au bâtiment concerné
- Réfection des joints de dilatation du parking aérien,
    - Travaux à présenter à l'AG 2023 Budget -> 14 000 € TTC
    - Financement : « Prélèvement » sur indemnité judiciaire SMABTP
  - Sol du sous-sol bat B
    - Travaux à présenter à l'AG 2023 Budget -> 5 800 € TTC (solution résine)
    - Financement : Appels de fonds en CHARGES BAT B
  - Bouchage eaux usées
    - Travaux à ratifier à l'AG 2023 Budget -> 11 300 € TTC (4 tronçons cassés)
    - Durée travaux : +/- 1 semaine (05/06 au 09/06) Travaux urgents -> A faire avant été 2023
    - Financement : « Prélèvement » sur indemnité judiciaire SMABTP
  - Faire voter le contrat de maintenance de curage annuel à l'AG 2023 -> Budget 1 300 €

## Le conseil syndical

- Contrats ascenseurs KONE
  - Synthèse des travaux proposés par le BET à présenter en AG -> Travaux mis au vote à partir de 2024
  - Ascenseurs Bât A et B : signature faite du contrat négocié avec KONE
  
- Remplacement moteur portail
  - Pas de réponse de l'assureur Immeuble sur une éventuelle prise en charge-> A relancer
  - Remplacement du moteur à décider, ou pas, par le CS dans le cadre du budget de gestion courante (1 200 €).
  
- Devis pour remplacement du revêtement du bitume sur la pente d'accès au portail
  - Travaux réalisés le lundi 15/05/23 (1 jour)      Budget : 2 900 € TTC
  - Travaux à ratifier à l'AG 2023
  - Financement : « Prélèvement » sur indemnité judiciaire SMABTP
  
- Remplacement porte logement gardien
  - Travaux réalisés en mai 2023      Budget : 3 000 € TTC
  - Travaux à ratifier à l'AG 2023
  - Financement : « Prélèvement » sur indemnité judiciaire SMABTP
  
- Généralisation des détecteurs de présence dans l'ensemble des communs
  - Travaux réalisés en avril/mai 2023      Dépenses réparties par bâtiment
  - Financement : Budget 2023/2024
  
- Plan Pluriannuel de Travaux (diag. tech global +diag performance énergétique + projet travaux)
  - 2 prestataires consultés :      COTRI et BATI SANTE
  - Devis COTRI reçu      Montant arrondi: 9 600 € TTC
  - A présenter à l'AG 2023 Financement : « Prélèvement » sur indemnité judiciaire SMABTP
  
- Grillage et clôture autour de la piscine:
  - Reprise de la fixation d'un potelet refaite + 2 panneaux treillis -> Travaux faits le 30/05
  - Projet remplacement de la clôture corrodée en acier galvanisé à présenter à l'AG 2023
    - 1<sup>er</sup> devis reçu : AEPS 66 -> 16 700 € TTC (TVA 20 %)
    - Financement : Prélèvement sur FONDS TRAVAUX

**Commission Finances**

- Tenue de la réunion de vérification des comptes

## Le conseil syndical

- Comptes en attente de clôture -> A présenter au plus vite au Conseil Syndical
- Après contrôle -> Etablir budget 2024/25 sachant que celui de 2023/24 a déjà été voté à l'AG 2022, soit 450 000 € +/-

### Recherche de rationalisation des contrats électriques

- Pour mémoire, la rationalisation des contrats électriques passe par le regroupement de compteurs impliquant des travaux visant à supprimer des comptages et donc des abonnements associés.

Prix € TTC

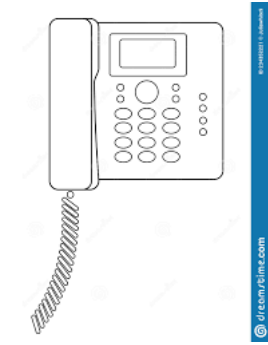
CI	2 291 €	E1	1 854 €
C2	2 340 €	E 2	2 150 €

- En attente : chiffrage bât A
- Note d'information à présenter à l'AG 2023

### Versement des fonds liés aux dommages immatériels dus par la SMABTP (97 000 euros).

- Pour mémoire -> Réception d'une indemnité judiciaire de + 96 000 € en fév. 2023 au titre de la procédure judiciaire (10 ans) contre la SMABTP
- Référé expertise engagée en 2012 par SDC GRAND SUD pour préserver ses droits liés à la garantie décennale expirant en 2013 -> Expertise judiciaire clôturée en 2017.
- Rappel : Les frais de procédure judiciaire ont été imputés pour partie en CHARGES PISCINES, en CHARGES BAT E (*décision AG 2013*) et en CHARGES GENERALES.
- Modalités de répartition de l'indemnité judiciaire -> Effectuées au prorata du volume de la participation des CLES de charges impactées, à savoir : CHARGES PISCINE-CHARGES BAT E et CHARGES GENERALES.
- Montant arrondi indemnité : 96 000 €
  - 20 000 € -> Versés sur FONDS TRAVAUX (Décision AG 2021) à compter du 01/04/2024
  - 24 500 € -> Remboursés en CHARGES BAT E
  - 21 200 € -> Répartis en CHARGES PISCINE
  - 30 100 € -> Répartis en CHARGES GENERALES (même base que CHARGES GENERALES)
- Information à donner dans la convocation d'AG et en séance.
- Appels de fonds interphone Bat E1 et E3

## Le conseil syndical



Historique : Suite AG 2022, des travaux d'interphone ont été votés sur le Bât E1 et E3 avec leur clé de répartition.

- Bat E1 -> Appels de fonds votés et appelés en CHARGES BAT E1
- Bât E3 -> Appels de fonds votés en CHARGES BAT E mais appelés en CHARGES BAT E3.

Une lecture des PV antérieurs montre que ce type de travaux a été voté en CHARGES BAT E.

Une régularisation sera effectuée pour harmoniser les CLES de répartition des appels de fonds liés aux travaux sur interphone (BAT E)

### Commission Personnel

- Afin de tenir compte d'une disposition de la convention collective sur le TRI SELECTIF applicable au personnel de catégorie A exclusivement (*gardien*), une prime plafonnée à 208 €/mois sera versée à compter du 01/01/23 à M DEVIENNE.
- Le personnel de catégorie B (*employé d'immeuble*) n'est pas concerné par cette prime.

### Commission Espaces verts – Piscine

Espaces-verts/Mise en concurrence :



Compte tenu de la crise sécheresse actuelle frappant les PO, le CS s'interroge sur l'adaptation des espaces-verts aux nouvelles conditions climatiques impactant celles de l'arrosage (travaux de remise en état faits en 2023 -> 2 900 € TTC -> cf. CR-CS).

Une étude pourrait être réalisée à cet effet permettant d'identifier les aménagements futurs à concevoir. A cette occasion, une mise en concurrence serait effectuée pour la réalisation des travaux recommandés ainsi que pour l'entretien des espaces-verts nouvellement aménagés.

Piscine :

L'arrêté préfectoral du 09/05/23 interdit l'usage des piscines jusqu'au 13 juin. La pluviométrie du mois de mai ne semble pas avoir modifiée «la donne».



## Le conseil syndical

-Impact des restrictions de l'eau sur la végétation : Rien n'interdit les propriétaires d'utiliser partie de leurs eaux usées (douche/cuisine) pour arroser leurs végétaux privatifs.

### Questions diverses

- 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
  - Rappel : Les conditions d'installation sont détaillées dans le livret d'accueil voté à l'AG 2022
  - Note soumise au CS pour avis par le syndic -> Affichage à faire dans semaine du 05/06
  
- Evolution du protocole de demande d'installation de climatiseur
  - Résolution à présenter à l'AG 2023
  
- Procédure d'intervention en cas d'urgence, notamment les WE
  - Note soumise au CS pour avis par le syndic -> Affichage à faire dans semaine du 05/06
  
- Demandes de copropriétaires :
  - Demande à engager une étude pour un dispositif de collecte des déchets végétaux et de compostage
  - Réponse à donner en AG