

Compte rendu
du Conseil syndical du lundi 28 août 2023

Présents :

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	
----------	-----------------	------	---	--

Élection du président du CS

Avec l'accord des membres du CS, Philippe MARIE propose de conserver la Présidence du Conseil Syndical.

Planning des réunions du CS

1. Lundi 28 août 9H00
2. Jeudi 19 octobre 9H00
3. Jeudi 30 novembre 9H00
4. Jeudi 18 janvier 9H00
5. Jeudi 8 février 9H00
6. Jeudi 25 avril 9H00
7. Jeudi 23 mai 9h00
8. Jeudi 20 juin 9H00

Le conseil syndical

I. Retour sur l'assemblée générale

1. S'assurer que les documents comptables soient remis plus tôt (23 juin 2023 pour l'exercice écoulé) afin de tenir la réunion de vérification des comptes avant fin mai
2. Une version provisoire des comptes devra être fournie vers le 1^{er} mai.
3. Le projet de résolutions sera envoyé au Conseil Syndical vers début juin.
4. Volume de la convocation-> Est-il possible de réduire le nombre de pages de la convocation (150 pages +/- pour celle de 2023) et du procès-verbal. (*Réduire la police- action sur la mise en page de la convocation*).
5. Améliorer les fonctionnalités du nouveau logiciel de gestion de Foncia
5. Pour 2024, intégration, en début de convocation, d'une note explicative du Conseil Syndical portant sur les travaux mis au vote. L'idée consiste à mieux les présenter pour en faciliter la compréhension.
6. Dans la mesure où la gestion de la Rés. GRAND SUD est assurée par l'agence de St Cyprien -> s'assurer que le contrat de syndic en tienne compte.
7. Viser la tenue d'une assemblée plus apaisée (adapter l'animation, respect mutuel des intervenants...)

II-Mise en œuvre des décisions de l'AG

2.1 Aménagement de la piscine

- Conditions de réouverture



Réouverture de la piscine le dimanche 06/08 à la suite d'une dérogation préfectorale inattendue et imprévisible. Cette dernière pourrait s'expliquer par l'action d'un collectif de syndicats auprès de la préfecture et des demandes individuelles dont celle de notre président de CS.

Réouverture du bassin réalisée sous certaines conditions imposées par la préfecture et concrétisées dans une charte signée et adressée à la DDTM.

En prévision de la saison 2024, et peut être d'un nouvel arrêté sécheresse, la fermeture du bassin donnera lieu à des opérations différentes.

Le conseil syndical

Pour la saison 2023, les dosages en chlore et PH étaient assurés de manière automatique, et non plus manuelle, par l'installation de sondes. Cette disposition figurait dans les recommandations préfectorales 2023.

Une mise en concurrence sera assurée pour le remplacement de la clôture dont les travaux ont été votés à l'AG 2023 pour un budget de 17 700 € TTC.

Des demandes de devis ont été lancées aux fins d'équiper le bassin d'une bâche d'hiver et d'une bâche d'été, chacune ayant des fonctions différentes. La bâche d'hiver a vocation à protéger l'eau des « déchets » extérieurs (*sable essentiellement et feuilles*). La bâche d'été a vocation à réduire l'évaporation de l'eau, en soirée, accélérée sous l'effet des vents et à garder les thermies (+ 4 degrés environ). Ces ouvrages sont aussi recommandés par la préfecture et l'ARS 66.

Le 1^{er} devis reçu fait état d'un budget d'achat de **2 520 € TTC**, pour les 2 bâches, hors travaux de pose.

Il est vraisemblable, au regard de la sécheresse historique de la saison 2023, que de futures recommandations porteront sur la récupération des eaux de piscine (*lors des opérations de filtrage notamment*). Il est préférable d'attendre ces dispositions et de ne pas anticiper des travaux non conformes aux prescriptions prévisionnelles.

2.2 Remplacement de la moquette du bat B

- À la suite de l'AG 2023, les copropriétaires ont clairement fait savoir leur volonté de ne pas remplacer la moquette actuelle par un matériau identique jugé d'entretien moins facile et peu approprié à un environnement de bord de mer.
- Un RdV a été organisé avec le représentant du fabricant GERFLOR le 05/09. Ce dernier devra proposer des solutions alternatives à la moquette type dalles vinyliques.

2.3 Réfection des joints de dilatation du parking aérien

- Le budget de 13 800 € TTC voté à l'AG 2023 a été établi à partir d'une 1^{ère} proposition produite par l'entreprise PRO ETANCHEITE ayant remplacé la toiture terrasse du bâtiment B.
- L'entreprise SAS CDE 66 a également été consultée et rencontrée sur site le 7 août -> devis attendu pour la rentrée.
- Planification des travaux : Fin décembre 2023 au plus tard.

2.4 Remplacement de la porte d'accès au bâtiment C

- Budget voté à l'AG 2023 : 10 500 € TTC
- Recherche devis complémentaires en cours.
- Planification des travaux : fin décembre 2023
- Voir si possibilité de poser deux portes s'ouvrant latéralement au lieu d'une seule.
- Bien analyser les aspects techniques de fonctionnement et installation de cette porte

Le conseil syndical

2.5 Aménagement des espaces verts

○ Propositions de la société Iroise

-> 1ère Rencontre de la Sté IROISE le Lun 7 août pour repenser les jardins au regard de la sécheresse 2023 et des restrictions d'eau associées susceptibles d'être renouvelables.

-> 2nd rencontre avec la Sté IROISE le lun 4 sept. pour examiner, sur site, ses propositions.

○ Arrosage des jardins.

L'art 2 de l'arrêté préfectoral du 13 juin 2023 prévoit une dérogation, sous conditions, permettant d'arroser 2 fois/semaine les jardins.

Vérifier si la commune de Canet remplit les conditions préfectorales. Dans l'affirmative, organiser l'arrosage autorisé.

III. Questions diverses

3.1 Évacuation des condensats des climatiseurs :



Trouble de voisinage survenant inlassablement chaque année

Chaque résident doit s'assurer que les condensats de son climatiseur ne finissent pas leur course sur les terrasses inférieures.

Il est désagréable de recevoir de l'eau, en permanence, sur sa terrasse...

Il suffit pour cela de vidanger, **régulièrement**, le bac de rétention. Les propriétaires qui ne respectent pas ces règles sont responsables des dégâts qu'ils peuvent provoquer

3.2 Remise en état du chemin et des pas japonais à faire suite aux travaux d'évacuation des eaux usées ayant eu lieu en juin 2023

3.3 Poubelles jaunes : pas assez nombreuses -> Voir délégué si possibilité d'en augmenter le nombre.

3.4 Diffuseur de parfum à mettre au 5ème étage du bâtiment B près de la porte coupe-feu et analyse des troubles et risques sanitaires provoqués par une locataire identifiée à cet étage.

3.5 Contrat d'entretien des toitures terrasses à faire chiffrer -> Rdv prévu le 04/09 à cet effet.

3.6 Nouvelles infiltrations d'eau dans couloir du 7ème étage / Bât B -> A voir -> Retirer boiserie sur plafond pour voir partie arrière.

3.7 Voir si possibilité de mettre une serrure à code sur portillon en fer, près de la Rés. Les Flamands Roses, du type de celles photographiée ci-dessous.

Le conseil syndical

