

Compte rendu du Conseil syndical du jeudi 18 janvier 2024

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	
		<b>7</b>	<b>1</b>

Monsieur BURGOS (Foncia)      Eric      |      X      |

Mise en œuvre des décisions de l'AG

- Réfection des joints de dilatation parking aérien (Art 22)

Budget voté : 13 800 € ttc

Devis effectués :                      Ets PRO ETANCHEITE -> 13 800 €

Devis DURINI : 22 255 € (31 ML)

Par décision du 30/09/23, dissolution anticipée de la sté PRO ETANCHEITE 66 par l'associé unique et mise en liquidation.

Décision du CS : Consulter un autre prestataire

- Remplacement clôture de la piscine (Art 23)

- **Etat d'avancement des travaux** : Travaux terminés à 95 % - Reste panneau (2,5 MI) à droite du pédiluve à poser – Matériel commandé par ets -> Pose attendue pour le 18/02 au plus tard.

## Le conseil syndical

- **Hauteur des panneaux de clôture**

Hauteur différente des panneaux au niveau  
des 2 massifs béton pour des raisons  
sécuritaires

Permet de rendre moins facile le  
franchissement des panneaux par des  
personnes extérieures.



- **Bassin**



Livraison  
de la bâche d'hiver et pose  
assurées  
par ets IROISE le 18/01/24  
+  
Mise en hivernage de la piscine.

- Plan Pluriannuel des travaux (Art 24) -> Consultation à lancer
- Contrat entretien des eaux usées et pluviales (Art 25)  
Intervention planifiée le mars 06/02/24 – Confirmation écrite reçue de l'Ets - A programmer ensuite en sortie de saison estivale (vers fin sept/début oct.).
- Peinture sous-sol Bat B (Art 28)
  - Date de réalisation des travaux par SIPRIE : Prévus initialement du 12 au 14 fév. 2024 -> Mais période correspondant à celle des vacances scolaires -> Demander à SIPRIE de déplacer les travaux.

## Le conseil syndical

- Rénovation des sols du Bat B (Art29)

- Budget voté : 53 900 € (2 tranches de travaux : Hiver 2024 et hiver 2025)
- Entreprise retenue : SIPRIE
- Date des travaux : du 19/02 au 08/03/24
- Durée des travaux = 3 semaines +/- (Démarrage des travaux par 3ème étage).
- Communication : Information des copropriétaires à faire + résidents par affichage

### TRES IMPORTANT

Les accès aux logements seront indispensables pour remplacer la barre de seuil par modèle en inox

- Remplacement porte d'entrée du Bat C (Art 30)

Commande faite le 18/12/23 à l'Ets SDEA -> Travaux prévus 1ère quinzaine de février -> Châssis déjà fabriqué -Thermolaquage en cours ->

- Rail sur porte bâtiment B :

Commande faite le 18/12/23 à SDEA (prestataire contractuel -> Pose d'un rail sur la porte automatique du bâtiment B.

Objectif : conforter fonctionnement du vantail vitré mobile par temps de vent

- Ascenseurs Bat B (Art31)

Rdv avec KONE sur site du 17/01/24 – compte rendu à CS du même jour –

Les documents transmis par le BET AMY CONSEIL circonscrivent les discussions autour de 2 solutions : RENOVER ou REMPLACER les ascenseurs – Pour permettre un choix éclairé, les documents transmis par le BET sont insuffisants. Ce dernier devra établir un comparatif axé sur 3 aspects :

- Aspect financier : Montant travaux et montant des honoraires annexes.
- Aspect technique : Descriptif détaillé des travaux notamment pour la solution remplacement- Durée de garantie (20/30 ans) -Durée des travaux
- Aspect qualitatif : Impact des travaux, pour chaque solution, sur le confort d'usage et l'esthétique des appareils valorisant le bâtiment.

Pour l'AG 2024, les travaux pourraient être (à finaliser avec CS) présentés sous la forme de 4 choix :

- Choix 1 : Rénovation des 3 ascenseurs existants
- Choix 2 ; Rénovation des ascenseurs PAIR et IMPAIR à l'exclusion du 3ème en front de mer
- Choix 3 : Remplacement des 2 ascenseurs PAIR et IMPAIR
- Choix 4 : Remplacement ascenseur IMPAIR d'abord (le plus sollicité) puis rénovation de l'ascenseur PAIR.

## Le conseil syndical

- Nota :
- 1) En cas de travaux de rénovation, tous les galets des portes palières seraient remplacés ainsi que la porte palière du Rch (la plus utilisée). Les habillages cabines seront chiffrés aussi.
  - 2) Demande faite à KONE pour déplacer les boîtiers cabine installés sur les boutons d'appel. En cas de panne d'un ascenseur, le 2<sup>nd</sup> appareil doit desservir TOUS les étages -> Pour celles boutons d'appel doivent être accessibles.

## Travaux des Commissions

### COMMISSION TRAVAUX

- Réfection du caniveau devant loge
  - Devis entreprise Durini pour réfection totale du caniveau à présenter en AG 2024.
  - Devis ets DURINI (*rencontré sur site*) en attente + faire autre consultation.
- Aménagement des espaces verts
  - **Rappel du point de départ** : Constatation d'une dégradation plus marquée, tenant à son exposition, du gazon proche de la Rés. Les Flamands Roses -> A ce constat a été associé l'idée d'un aménagement minéralisé des espaces verts motivé par le contexte de sécheresse et d'interdiction d'arrosage.
  - Attente du devis de la société IROISE pour l'option « minéralisation » - Rencontre de la sté le 19/01/24 avec syndic-15H00
  - Chiffrage des deux autres options vues en CS de déc. 2023 : remplacement du gazon actuel par modèle « anti-sécheresse » type kikuyu ou zoizia (Consulter M MARTINEZ aussi) et minéralisation partielle à présenter.
  - Au vu des devis à venir, rédiger note de synthèse pour présentation des choix à proposer en AG
- Infiltration 7ème étage bat B
  - Suite aux « petites » pluies du jeudi 11/01 -> pas d'infiltrations constatées sur plafond du couloir du 7ème.
  - Résultat confortant hypothèse de la nécessité de la combinaison nécessaire entre vents du SE + pluies +/- fortes pour obtenir les venues d'eau précitées.
- Évacuation eaux dans le garage :

Comparatifs des devis reçus : Ets CANATEC : + 6 000 € TTC                      Ets MD : 2 420 € TTC  
Accord CS pour devis MD -> Travaux à commander
- Dysfonctionnements sur Ascenseur bat A et B :
  - Problèmes : dysfonctionnements répétitifs sur les 2 ascenseurs du bât A et fonctionnement bruyant permanent sur ascenseur impair du bât B.
  - Rencontre organisée le 16/01 avec ascensoriste -> Préalablement au RdV, l'ets KONE est intervenue pour réparation sur les 2 appareils du bât A: Sur Ascenseur droit -> problème sur

## Le conseil syndical

pèse-personne cabine – Sur ascenseur gauche -> problème sur galets de la porte palière du Rch – Voir résultat des réparations à l'usage.

→ Sur ascenseur impair du B, le bruit provient du treuil dont les dents sont usées après 34 ans de service (*sur 40 ans de vie nominale*) – Réparation impossible -> Solution : remplacement du treuil nécessaire envisageable, et envisagée, dans le cadre de travaux de modernisation de l'appareil examinés ci-avant.

- Moteur portail : Relancer courtier assurance.
- Remise en état du chemin et des pas japonais suite aux travaux d'évacuation des eaux usées, à compacter :

Accord du CS sur devis Ets MD -> 880 € TTC

- Remplacement de la serrure de la porte d'accès au chemin bat C (côté flamands roses)

2 entreprises consultées : ACIERINOX et AIDE EXPRESS

Difficulté à obtenir chiffrage liée probablement à complexité de l'intervention à savoir : adapter une serrure à digicode (découpe/soudure), à la place d'une serrure mécanique à clé, sur un portillon non prévu à cet effet - Coût de la serrure seule à digicode : 1 012 € TTC

- PB Skydomes Bat C2 et C3 : vérins et Batteries Skydome Bat B 6ème raccordement avec système DAD en cas d'incendie.

Difficultés de chiffrage annoncées par Ets- Demande de Rdv sur place faite par syndic – Rencontre prévue le 05/02-9h00 avec Ets Sapien

### COMMISSION PERSONNEL


- Programme d'activité morte saison : Poursuite et fin des travaux de peinture sur la main courante sur parking extérieur, côté rue Mistral et face au bât C.
- Projet de retraite de M Coste : Pas d'information supplémentaire reçue à ce jour de la part de M COSTE – La liquidation des droits à retraite est souvent chronophage, quel que soit le salarié.

### Questions diverses

- Dégradation des lauriers devant Bat B par les chiens : Un rappel nominatif sera effectué par le syndic auprès des 2/3 propriétaires identifiés de chien concernés.

## Le conseil syndical


- Remplacement des néons dans le passage situé entre bat A et B par des néons à led (comme ceux dans garage)

	<p>Repérage des éclairages concernés fait le 19/01-15H avec gardien</p> <p>6 unités sont concernées + 1 devant loge gardien</p> <p>Demande devis faite le 19/01 à ets CoElec</p> <p>Travaux demandés identiques à ceux effectués dans garage par ets CoElec.</p>
---	--

- Éclairage des celliers bat B : Prévoir des globes détecteurs par souci d'économie

<p>Repérage des éclairages concernés fait le 19/01-15H avec gardien</p> <p>5 celliers sont concernés</p> <p>Demande devis faite le 19/01 à ets CoElec 66</p> <p>Travaux à faire identique à ceux réalisés dans les sous-sols et caves par Ets CoElec.</p>	
---	---

- Paillason d'entrée du bât A : A changer – Consulter prestataire entretien/ménage
- Travaux privatifs non conformes : Solliciter les copropriétaires concernés pour mettre en conformité leurs installations : Évacuation des condensats sur climatisation – coloris des stores banne et dessin des portillons de jardin.
- Nouveau logiciel Foncia MILLINIUM (nov 2022): Rédaction d'une note détaillée par le CS sur les améliorations envisageables adressée le 19/01/24 au nouveau dirigeant de Foncia Roussillon, M Vincent JOING, successeur de M Pierre Olivier VICENTE depuis le 01/10/23.
- Demande de M CAYRE (605 E2)

	<p>Présence de traces inesthétiques, horizontales et verticales, sur la façade consécutives aux travaux de ravalement.</p> <p>Désordres examinés en juin 2022 par architecte, SIPRIE et fabricant peinture.</p> <p>Des échantillons ont été prélevés pour analyse en laboratoire.</p> <p>Demander résultats d'analyse</p>
---	---