

**Compte rendu
du Conseil syndical du 20 Juin 2024**

Présents :

Membre du Conseil Syndical		Bât	Présent	Absent
Monsieur NICOT	JEAN	B	X	
Monsieur SCULFORT	BERNARD	A	X	
Monsieur GERBER	FRANCOIS	C	X	
Monsieur FRAMINET	MICHEL	C	X	
Monsieur MARIE	PHILIPPE	C	X	
Monsieur MAILLARD	MICHEL	B	X	
Monsieur MOUZE	BRUNO	B		X
Monsieur GAUDIN	Patrice	C	X	
			7	1

Monsieur BURGOS (Foncia)	Eric		X	
--------------------------	------	--	---	--

Préparation AG

- **Élaboration des résolutions :**

- 1) Comptes 2023/24 et Budgets : Réajustement budget 2024/25 et budget 2025/26
- 2) Travaux collectifs -> Identification
- 3) Demandes privatives (travaux, autres)
- 4) Informations :

Nota : M Vincent JOING, dirigeant, remplaçant de M VICENTE ayant fait valoir ses droits à la retraite, sera présent à l'Assemblée 2024.

- **Timing :** Diffusion de la convocation à faire le 01/07/24 au plus tard
- **Rapport moral :** Il sera joint à la convocation
- **Analyse de l'arrêté sécheresse du 4 avril 2024**
 - Préparation de la charte d'engagement de la résidence : **Charte à cosigner par M MARIE et Foncia avec argumentaire sur les actions entreprises par la Résidence en lien avec les recommandations de la Préfecture et de l'Ars 66.**
 - Campagne d'information sur la limitation de consommation d'eau (affichettes...) : **Faire affichage sur les bons gestes en termes de restriction d'usage d'eau.**

Le conseil syndical

Mise en œuvre des décisions de l'AG

- Plan Pluriannuel des Travaux ou PPT (Art 24)
 - Prochain RdV prévu en août Il sera consacré à la visite de logements «témoins» dans chaque bâtiment : un appartement en étage haut et Rch si possible.
- Mise en place vigik sur bats C et B
 - Voir conditions, et coûts, pour la mise en service des lecteurs vigik existants, mais inactifs, sur les 2 portes d'entrée intérieures du C1 et C2/C3 et bat B.
 - Présentation devis Ilex : 2 134 € TTC par porte intérieure et 1 296 € TTC sur porte extérieure.
- Ascenseurs Bat B (Art31)- Procédure d'appel d'offres
 - Analyse des offres reçues : OTIS et KONE ont répondu- Trois autres ascensoristes ont décliné (SCHINDLER-THYSSEN et ILEX) – Il manque la ventilation des offres par poste.
 - Organiser un RdV spécifique avec le BET AMYCONSEILS pour examiner les offres (RdV tenu le 13/06)



Propositions à présenter en AG
 Les copropriétaires pourront faire un choix entre des travaux de MODERNISATION et des travaux de REMPLACEMENT d'appareils.

Les différences techniques entre les deux types de travaux ne sont pas très significatives. Elles sont exprimées dans la note de conclusion du BET ASCENSEURS jointe à la convocation. Un échancier de financement est prévu sur 8 trimestres étalés sur 2 ans.

Travaux des Commissions

COMMISSION TRAVAUX

- Aménagement des espaces verts
 - Validation de la proposition à faire en AG (cf note PM) : Le Conseil Syndical proposera le recours à un consultant spécialisé en espaces-verts afin qu'il accompagne la résidence pour définir les meilleurs orientations possibles (« gazon sec » et/ou minéralisation, autres...).

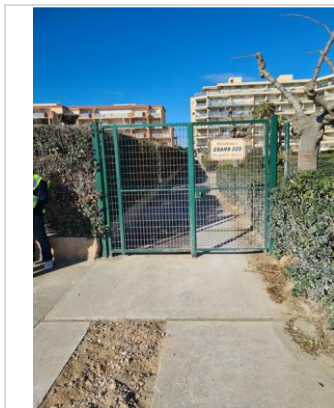
Le conseil syndical

- Sol du Bât B : Etat des travaux demandés à Siprie

Retard de Siprie qui devait démarrer les travaux le 21 mai conformément à un engagement écrit du dirigeant – Problème d’approvisionnement des nouvelles dalles « Brown » invoqué.

Chantier à reprendre début juillet -> Travaux indispensables en vue de la prochaine AG -> Permettra de montrer aux copropriétaires, sur une petite échelle, le rendu visuel des dalles vinyliques -> Travaux réalisés, avec ragréage, les 1 et 2 juillet au 7ème étage, devant les ascenseurs.

- Moteur portail : Après interrogation de M BOURRIER, assureur, ce dernier fait savoir que les travaux de réparation ayant été réalisés depuis plus de 2 ans, sans avoir généré de dysfonctionnements sur le moteur en lui-même, liés à sa vibration continue, ils ont su montrer leur efficacité. La résidence ne peut donc pas se prévaloir de travaux réparatoires, jugés insuffisants, alors qu’ils ont duré au moins 2 ans, période de leur garantie.
- Remplacement du mode de fermeture de la porte d'accès au chemin bat C (côté flamands roses)



L'entreprise ILEX fait connaître
un budget de 6 000 €
pour
le remplacement du portail
par un modèle semblable
à celui déjà changé
donnant accès à la plage

COMMISSION PERSONNEL

- Préparation de la résidence avant début de la saison
 - Ouverture piscine : le samedi 22/07/24-10H report d'une semaine par rapport aux années précédentes pour être en conformité avec les obligations de l'ARS
 - Revue générale de l'entretien de la résidence : A faire

COMMISSION FINANCES

- Comptes 2023 / 2024 -> Retour sur réunion finances du 13 juin et validation des propositions à faire en AG
 - Budget 2023/24 voté.....458 780 €
 - Montant arrondi des dépenses...468 000 €
 - Dépassement+ 2 %
 - Budget 2024/25 réajusté.....**473 325 €**
 - Budget 2025/26 proposé.....481 335 €

Le conseil syndical

COMMISSION ESPACES VERTS PISCINE

- Traitement des palmiers : Les branches sèches seront taillées début juillet par jardinier. Le traitement sera effectué 1ère quinzaine de juillet en raison du retard consécutif aux conditions météo.
- Contrat entretien espaces verts :

Demande faite au jardinier de revoir le contrat en le chiffrant par type de prestation (tonte / taille / palmiers / jardinières).

L'idée est d'adapter les prestations par rapport aux besoins eux même variant en fonction des conditions météo.

Ainsi, par exemple, les tontes seraient réalisées, non pas en fonction du nombre minimum prévu au contrat, soit 21, mais par rapport à leur nécessité.

Par temps de sécheresse, l'herbe pousse peu ne justifiant pas une tonte. Même situation pour la taille des haies.



- Contrat reçu le 21/06 envoyé au CS pour lecture – RdV prévu avec M MARTINEZ le 11/07 pour examiner le contrat révisé et surtout les modalités de mise en œuvre.

Questions diverses

- Demandes de copropriétaires :
 - Demande de fermeture de la terrasse de l'appartement 307-E3 : Demande inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée du 01/08/24.
 - Changement de porte d'accès au bat E2 : Présentation des devis d'ILEX et SDEA joints à la convocation – Deux solutions (S) sont proposées :



- ➔ **S1** : Remplacement de la porte battante par un modèle automatique comme aux Bât A-B & C
- ➔ **S2** : Travaux d'amélioration de l'accessibilité au bât E2 (pose d'un lecteur à badges vigik à la place des serrures – pose d'une barre tubulaire verticale (cf photo) permettant une meilleure préhension des 2 portes (intérieure et extérieur).

- Remplacement d'arbuste (Mme Le GENTIL) -> Opération à réaliser en automne avec un choix de végétaux à faible développement racinaire en raison d'un regard d'assainissement proche de la zone de plantation.

Le conseil syndical

- Autres points
 - Manque de poubelles jaunes -> 5 containers jaunes de 340 L ont été livrés -> Si pas suffisant, d'autres seront livrés.
 - Problème des housses de container qui glissent à l'intérieur : Problème lié à présence de container de 330 L et de 340 L -> Difficile de faire, visuellement, la différence entre les 2 types -> Un marquage peinture visuel sera effectué pour faire le distinguo et s'assurer que chaque housse soit mise sur le container approprié.
 - Présence de végétaux desséchés : Repérage fait avec CS le 01/07 (cf CR visite sur myfoncia)-> 2 sortes de végétaux identifiés : ceux qui peuvent être retirés au plus tôt et ceux qui font office de clôture végétale (à retirer après la saison car laisseraient un trou après leur taille).



Ex : Végétal desséché intégré dans clôture



Ex Végétal desséché à retirer au plus tôt

- Défibrillateur : A faire contrôler