

# Compte rendu réunion du Conseil Syndical Résidence Grand Sud

## Procès-Verbal N° 2 du 4 octobre 2024

### Présents :

Patrice CHARPENTIER  
Catherine DULAC  
Pierre ETIENNE  
Patrice GAUDIN  
Grecia GRACIA  
Agnès PEROU

### Excusé:

Bernard CODER

#### **1. Approbation PV n°1 du CS du 27/08/2024**

→ *Le PV n°1 est approuvé par l'ensemble des présents.*

#### **2. Point sur les salaires du mois d'octobre des employés de la résidence.**

Le 10/09 il a été demandé au syndic Foncia de fournir des documents (bulletins de salaires, charges du mois d'août, n° de compte Urssaf, contrat de prévoyance) afin de prendre en compte les salariés de la résidence dans le logiciel de paye de Littoral Immobilier pour les salaires du mois d'octobre.

Dans un message du 12/09, le syndic Foncia nous précisait qu'il payait les salaires du mois de septembre sans nous communiquer les documents.

Suite à un rappel de notre demande, le syndic Foncia nous répondait le 17/09 qu'il payerait les salaires et les cotisations sociales pour le mois de septembre, mais que la réglementation leur donnait un mois après la fin du contrat pour transmettre les documents.

→ *Face à la mauvaise volonté du syndic Foncia, et afin que nos salariés puissent être payés au mois d'octobre, le syndic Littoral immobilier nous a confirmé que les salaires seraient bien payés par leurs soins ; en attente des documents.*

#### **3. Point sur le site internet « <https://canetgrandsud.fr> »**

M. Maillard, nous a communiqué le 06/09 tous les éléments pour l'administration du site.

→ *Sur proposition du Conseil Syndical, M Dulac a été nommé administrateur du site « <https://canetgrandsud.fr> ».*

#### **4. Points sur les travaux (purges et éclats bétons)**

Pour rappel : l'AG d'août 2024 a ratifié la reprise d'éclats de béton sur le bât A pour un montant de 3 206,50 €, la reprise d'éclats de béton sur le bât B pour un montant de 8 741,15 €, la reprise d'éclats de béton sur le bât C pour un montant de 1 558,70 €.

Le conseil syndical a découvert que le syndic Foncia n'avait pas activé la garantie dommage ouvrage (assurance prise lors des ravalements de façades) pour toutes les reprises d'éclats de béton. Malgré une demande d'explication du 05/09 sur la non activation de la garantie dommage ouvrage, le syndic Foncia n'a toujours pas donné suite à notre courriel.

Comme les purges et les éclats de bétons sont une priorité, nous avons demandé le 29/08 au syndic Foncia de nous fournir des devis pour les réparations non effectuées.

Le 30/08 le syndic Foncia nous a fourni un devis de Alti Précision du 27/07/2024 d'un montant de 7 463,50 € TTC pour le contrôle et la purge des balcons et des façades sans préciser les bâtiments.

Le 31/08 nous avons demandé au syndic Littoral Immobilier de nous faire un devis pour les mêmes travaux. Le 09/09, ce dernier nous a fourni un devis d'Acrotechnique de 7 315,00 € TTC pour le contrôle et la purge des balcons et des façades des Bât A, B, C et E coté mer et coté parking, avec la collecte des éléments purgés numérotés et repérés sur une vue général du bâtiment afin d'activer la garantie dommage (assurance).

→ *Compte tenu que le montant des devis sont équivalents, mais que les travaux d'Acrotechnique sont plus complets, le conseil syndical vote pour la réalisation des travaux par Acrotechnique, et demande au syndic Littoral Immobilier d'activer la garantie dommage ouvrage et de faire réaliser les travaux le plus rapidement possible.*

### **5. Point sur le sol du Bât B**

A ce jour, ont été posées sur le sol du bât B : 62 m2 de dalles jaunes (février et mars 2024), 22,5 m2 de dalles brunes (juin 2024) et a été reposée 20 m2 de moquette (septembre 2024). Par courriel du 03/10, la société Siprie a confirmé avoir dans son entrepôt 375 m2 de dalles jaunes achetées et payées par le Syndicat de copropriétaires (11 343,75 €). L'ensemble des opérations de réfection du sol du Bât B a déjà coûté 17 648,62 €.

Après avoir fait l'historique des travaux et des factures, le conseil syndical négocie la reprise des 375 m2 de dalles jaunes avec la société Siprie, qui elle-même doit négocier avec son fournisseur.

→ *A la vue de l'insatisfaction d'un nombre important de copropriétaires, du refus de la résolution de l'AG 2024 de faire un ragréage et d'augmenter le budget travaux au montant du devis des dalles, le conseil syndical décide la mise en attente des travaux de réfection des sols du Bât B.*

→ *Nous allons lancer une enquête auprès des propriétaires du bât B, pour connaître leurs souhaits sur le revêtement des sols. Quel que soit les choix qui seront retenus, ils devront être votés à l'AG 2025.*

### **6. Le conseil syndical s'est aperçu d'une erreur de comptabilité dans le bilan comptable voté en AG 2024.**

Dans le tableau état des travaux de l'article 14-2 opérations votées, de la convocation à l'AG du 01/08/2024, on peut lire à l'annexe 5 page 3 :

Rénovation des sols du bât B :

Travaux votés 54 880 € ( la résolution n° 29 de l'AG du 31/07/2023 a voté un montant de 53 900 € soit une première erreur de 980 €)

Travaux payés et réalisés :

245 € le 01/10/23

245 € le 13/12/23

14 192,75 € le 20/03/24

5 793,70 € le 20/03/2024. (cette facture concerne le sous sol du bâtiment B, et ne doit pas être comptabilisé dans les travaux sols bât B, mais en peinture sous sol bât B).

Le tableau donne un total payés de 20 478,45 € sur 54 880 €, reste à engager 34 401,55 €.

→ *La réalité est un total payé de 14 684,75 € sur 53 900 €, reste à engager 39 215,25€.*

La comptabilité peinture sous sol bât B donne le total payé de 1 008,58€ sur 5 984,86€ (voté 5 800 € AG 2023), reste à engager 4 975,98 €.

→ *La réalité est un total payé de 6 802,28€ sur 5 800, reste à un déficit de -1 002,28 € .*

### **7. Erreur de comptabilité**

Le conseil syndical a relevé 19 observations concernant la comptabilité des 4 premiers mois de l'exercice 2024/2025 (comptabilisation de factures, justifications sur les achats...)

Le 02/09 une demande d'information concernant ces observations comptables a été envoyée au syndic Foncia (Mr Burgos). Sans réponse du syndic Foncia un rappel a été renvoyé le 19/09.

→ *A ce jour aucune réponse en retour.*

Si les factures de charges de l'exercice 2023/2024 ont fait l'objet d'une double imputation sur les exercices 2023/2024 et 2024/2025, une régularisation comptable sera nécessaire.

Si les factures de charges de l'exercice 2023/2024 n'ont pas été imputées sur l'exercice 2023/2024, alors elles le seront sur l'exercice 2024/2025. Cela voudra dire que le bilan 2023/2024 que nous avons voté en AG 2024 est faux, qu'il ne reflète pas la réalité de la comptabilité, que les dépenses 2023/2024 sont supérieures à celles présentées, et que le budget 2024/2025 sera amputé de charges de l'exercice précédent.

De plus le conseil syndical s'est aperçu que des factures avaient été imputées dans de mauvais comptes (facture n°6016 de GF peinture imputée en dépenses générales au lieu de dépenses bât B, facture 2024-0176 de Pierre Eau imputée en travaux entretien au lieu de travaux espaces verts...).

Le fait de faire une mauvaise imputation peut entraîner une fausse répartition des dépenses entre les copropriétaires, donner une image erronée de la répartition des charges au niveau du bilan de fin d'année...

→ *Après le transfert par le syndic Foncia de tous les documents au syndic Littoral immobilier, le conseil syndical et le syndic analyseront toute la comptabilité, afin de rectifier les erreurs comptables de l'exercice depuis le 01/04/2024. Pour les autres exercices comptables, qui ont été approuvés en AG, nous ne pourrions intervenir, sauf cas de fautes graves (une faute des principes de la comptabilité, un préjudice subi par le syndicat de copropriétaires et un lien de causalité entre les deux.)*

## **8. Jardin**

Le 05 octobre 2023 le Conseil Syndical a donné son accord pour le remplacement de 150 m2 d'éléagnus du coté du jardin de la thalasso, par des pittosporum tenuifolium.

L'opération d'arrachage, de préparation des sols, de la fourniture et de la plantation des arbustes ont été confiées à la société Iroise, et la mise en place d'un goutte à goutte à Pierre Eau.

L'ensemble de l'opération a coûté 16 936,69 €.

**A ce jour 200 arbustes sont morts.** Les différents protagonistes se renvoient la faute ( trop d'eau, pas assez d'eau, arbuste non approprié, planté trop serré...).

Sur l'exercice 2023/2024 le budget jardin sans les coûts de la piscine, et les coûts de l'eau et d'électricité pour les nouvelles plantations a été de 53 771,47 €.

Une réunion avec le syndic Littoral immobilier, l'eurl Martinez Paysages et le conseil syndical a eu lieu le 01/10.

→ *Suite à cette réunion, le conseil syndical a décidé de renégocier et de renouveler le contrat annuel de la l'eurl Martinez Paysage pour 18 720 € (au lieu de 27 903 € les années précédentes) de faire arracher tous les arbustes morts, de faire faire un grand nettoyage du jardin, de tailler les mûriers et les haies, de faire élaguer les palmiers côté piscine, le palmier et laurier de l'entrée du garage. Les arbustes arrachés ne seront pas remplacés, dans l'attente du rapport du consultant jardin (résolution AG 2024).*

En 2023, le système d'arrosage a été refait. Toutefois les regards de protection n'ont pas été remis, laissant un grand trou dangereux dans le jardin. L'ancien syndic Foncia nous a proposé de faire faire un coffrage en béton.

Le syndic Littoral immobilier nous propose de faire reposer les anciens regards pour un devis de 311,15€.

→ *Considérant que le devis de remise des anciens regards est très nettement inférieur au prix estimé pour la confection et de la pose d'un regard en béton, le conseil syndical accepte le devis de la Sas Flamgaz pour 311,15 €*

## **9. Clôture piscine**

L'AG 2023 a voté le remplacement de la clôture de la piscine pour un montant de 17 000 €. Cette opération a été réalisée par la société Iroise. Toutefois l'opération réalisée, les fixations des potelets de la clôture étaient défectueuses.

Par courriel du 29/08, le syndic Foncia a demandé à la société Iroise de reprendre les fixations des potelets. *A ce jour, les potelets n'ont pas été refixés, et la piscine a été bâchée pour l'hiver mais n'a pas été mise en veille. Le nouveau Syndic prendra contact avec la société Iroise.*

## **10. Assurance Responsabilité civile**

Pour rappel, aux termes de l' Article 9-1 (Création Loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58) de la loi 65-557 du 10/07/65, **chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile** dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Cette obligation figure à l'article 101 du règlement de copropriété.

La garantie responsabilité civile couvre les dommages causés à des voisins ou à des tiers suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux provenant de votre bien immobilier.

En cas de fuite d'eau :

Si la fuite d'eau provient de votre appartement même, vous devez contacter votre assureur. Si la situation est urgente, votre assureur est censé vous adresser un professionnel immédiatement afin de sécuriser la situation et limiter les dommages.

Lorsque la fuite est causée par des équipements extérieurs au logement, différentes alternatives sont possibles. Si la fuite provient des parties communes, ce sera au syndic de prendre en charge sa résolution et les désordres occasionnés.

Si la fuite provient d'un autre appartement et de ses installations privatives, ce sera à l'assureur de cet autre locataire ou propriétaire de prendre en charge les frais de résolution du sinistre. Dans ce cas de figure, un constat amiable doit être signé entre les deux occupants des logements en question.

## **11. Transfert de syndic**

En application de l'article 18-2 de la Loi 65-557 de 1965 (modifié par la Loi 2024-322 du 09/04/2024 art.55), à compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic a un délai de :

- 15 jours pour transmettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat,
- 1 mois pour transmettre l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- 2 mois pour transmettre l'état des comptes des copropriétaires et celui du syndicat après apurement et clôture.

La cessation des fonction du syndic Foncia prend date le 01 octobre 2024.

→ *En conséquence, l'appel des provisions des charges du mois d'octobre 2024 (dernier trimestre de l'année 2024) sera effectué en même temps que celles du mois de janvier 2025.*

## **12. Problème de place de parking**

Il semblerait que le meilleur moyen d'éviter l'occupation illégale des places de parking, serait que chaque propriétaire fasse installer un stop parking.

→ *Pour les propriétaires intéressés, le conseil syndical va étudier la possibilité, de minimiser les coûts économiques, en faisant poser les stops parking par une seule société en une opération.*

## **13. Plots devant le bât E2**

Plusieurs personnes se sont blessées en se cognant aux plots devant le bâtiment E2, certaines personnes à mobilité réduite ont des difficultés à passer.

*Afin de combiner la sécurité des personnes et le non stationnement des véhicules, le conseil syndical va étudier la possibilité technique de remplacer les plots par des potelets ou par une jardinière.*

#### **14. Informations des copropriétaires**

Le conseil syndical travaille avec le syndic Littoral immobilier sur la mise en place de moyens de communications adaptés pour tous. (Comment communiquer avec tous les copropriétaires ? Site Web ? Affichage ? Autres ?).

Pour rappel, L'AG du 01 août 2022 a fixé à 2 000 € TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendu obligatoire. Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

Le conseil syndical étudie la possibilité de modifier le montant, et de l'élargir afin de l'appliquer aux factures d'achats et de prestations de services, ainsi que de diminuer le délai de 5 ans. (résolution AG 2025)

#### **15. Contestations de votes de résolutions de l'AG 2024**

Le conseil syndical a reçu une demande « d'annulation des votes des résolutions n° 24, 25, 26 et 27 pour irrégularité. Ces résolutions ont été votées seulement par les copropriétaires de l'escalier E2 du bâtiment E, En application de l'article 25 elles auraient dû être votées par tous les copropriétaires du Bât E », « l'annulation des votes des résolutions n° 41 et 42, autorisations de travaux à donner aux copropriétaires. Ces résolutions auraient dû être votées par l'ensemble des copropriétaires de la copropriété et non par les copropriétaires du bâtiment concerné. »



→ *Le conseil syndical et le syndic vont étudier le fond juridique de la demande pour définir si la demande est rejetée ou acceptée.*

#### **16. Point sur la modernisation des ascenseurs pair et impair Bâtiment B**

L'AG du 1/08/2024 a donné pouvoir au conseil syndical de lancer la modernisation des ascenseurs du Bâtiment B. Au vu de l'important montant d'engagement (172 544 €) que cette opération implique et après échange avec le syndic Littoral Immobilier il est proposé de relancer la consultation afin d'avoir plus de choix sur les entreprises.

→ *Le conseil syndical et le syndic vont élargir la consultation et laisser un peu plus de temps aux entreprises pour répondre, afin d'avoir une meilleure offre.*

Séance close à 18h. Prochaine réunion à définir.

Secrétaire de séance    Grecia GRACIA	Président du Conseil Syndical    Patrice CHARPENTIER
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Copie à chaque membre du Conseil Syndical  
Copie au Syndic pour diffusion  
Copie pour registre des procès verbaux