

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical Résidence Grand Sud

Procès Verbal N° 3 du 20 décembre 2024

Présents :

Patrice CHARPENTIER
Catherine DULAC
Patrice GAUDIN
Grecia GRACIA
Agnès PEROU
Le syndic LITTORAL IMMOBILIER représenté part
Nicolas REQUESENS
Pierre WADIH

Absents excusés :

Bernard CODER
Pierre ETIENNE

1) Approbation du compte rendu n° 2 du 04 octobre 2024

Le compte rendu n° 2 est approuvé à l'unanimité des présents.

2) Points sur les travaux (purges et éclats bétons)

Le syndic nous informe de l'avance des travaux et de l'activation de la garantie dommage.

Une visite sur site avec l'entreprise Acrotechnique (M. SYRIES) a été réalisée et des devis pour des montants de 7 315 € TTC et 1 144 € TTC ont été proposés et validés par le Conseil Syndical. (PV du Conseil Syndical n°2). L'entreprise Acrotechnique interviendra sur la troisième semaine de janvier 2025.

Pour rappel, un budget de 39 000 € TTC cumulé sur l'ensemble des bâtiments a été voté lors de l'Assemblée Générale de 2024 pour la purge et la reconstruction de ces éclats.

Les éclats purgés seront récupérés et numérotés afin d'engager l'assurance dommages ouvrage. Cette dernière s'achève le 08 juin 2025 pour les Bât A et B. Suivant l'avis de l'expert de la compagnie d'assurance, le Conseil Syndical se laisse la possibilité de demander une contre-expertise.

En urgence, nous avons été contactés par Mme ROUS, propriétaire occupante au 7ème étage du bâtiment B (appartement 712) afin de nous faire part de la dangerosité de certaines maçonneries au niveau de sa terrasse. L'entreprise Acrotechnique est intervenue afin de purger par anticipation cette zone à risque. Le montant s'élève à 352 € TTC.

3) Point sur le sol du Bât B

Le Syndic nous informe de l'avance du dossier.

Suite au courriel de Siprie en date du 04/12/2024 : Prix d'achat des 375 m² de dalles jaunes (février 2024) pour 11 343,75 €. Prix de reprise après application d'une vétuste et frais de transport pour 8 652,87 €. Perte sur cette opération 2 690,88 €.

Il est demandé au Syndic de se rapprocher de Siprie pour le remboursement des 8 652,87 €

Suite à la décision du Conseil Syndical de la mise en attente des travaux de réfection des sols du Bât B, PV n°2 du CS du 04 octobre 2024, un questionnaire sera envoyé à tous les propriétaires du Bât B pour connaître leurs souhaits sur les travaux à venir des sols. Les retours de ce questionnaire serviront à définir les futurs travaux. Ces derniers devront être validés lors de l'AG 2025.

Le questionnaire proposera :

- soit de stopper les travaux
- soit de reprendre les travaux avec différents matériaux...

4) Transfert de syndic

Le syndic nous informe des opérations et des difficultés des transferts entre Foncia et Littoral Immobilier.

Il est rappelé que si nous sommes Syndic de la copropriété depuis le 01/10/2024, les archives papiers du Syndicat n'ont pu être récupérées auprès de l'ancien Syndic que le vendredi 25 octobre 2024 et les archives dématérialisées le mercredi 30 octobre 2024. La pleine gestion du compte bancaire ayant elle était effectuée le 05/11/2024.

Nous sensibilisons les copropriétaires sur l'importance des données à trier, à saisir et même à rectifier avant de pouvoir leur envoyer des informations exactes et complètes. En ce sens, le Conseil Syndical l'avait également rappelé, l'appel de fonds du 1er octobre ne sera réalisé que début de l'année 2025, en même temps que celui de janvier 2025. Nous profiterons de cet envoi pour transférer aux copropriétaires un courrier de présentation nous concernant et une "fiche de renseignements" avec leurs informations personnelles que nous leur demanderons de compléter et nous renvoyer.

Il semble que la totalité des informations détenues par Foncia ait bien été transférée (sauf les mails et numéros de téléphone des copropriétaires, pour des raisons de logiciel de leur part), mais nous nous interrogeons sur la saisie de certaines écritures comptables et sur le respect des clefs de répartitions prévues par le règlement de copropriété (interrogations sur lesquelles nous reviendrons dans un point suivant).

5) Point sur la modernisation des ascenseurs pair et impair Bâtiment B

Le Syndic nous informe de l'avance du dossier.

Nous avons reçu M. TAIBI gérant de la société AMYCONSEIL (expert) ayant réalisé l'étude de rénovation des ascenseurs du bâtiment B. Nous l'avons interrogé sur l'opportunité de tels travaux et sur l'absence de retour de la totalité des entreprises consultées. En effet, après enquête il s'avère que le délai de réponse demandé aux entreprises pour répondre sur l'offre de Foncia était irréaliste. Il a aussi été constaté que dans la demande d'offre de réparation des ascenseurs il manquait le chiffrage des cuvelages des ascenseurs.

Nous avons contacté l'entreprise KONE afin de leur demander le listing des pannes sur les ascenseurs du bâtiment B. Il s'avère qu'il n'y a eu aucune panne sur l'année 2024 jusqu'à ce jour.

A la vue de la durée des appels de fonds (jusqu'au 01/07/2026) et du relatif bon fonctionnement des appareils à l'heure actuelle, il paraît opportun de relancer l'appel d'offre afin d'avoir un retour de toutes les entreprises consultées, espérant ainsi réduire les coûts des travaux.

La provision reste en cours. L'expert fait une nouvelle consultation auprès de l'ensemble des entreprises, en privilégiant l'ascenseur pair pour l'hiver 2025 et l'autre pour l'hiver 2026, avec la possibilité que les deux ascenseurs desservent tous les étages.

L'AG 2025 devra valider cette nouvelle proposition.

6) Point sur les joints de dilatations du parking aérien et du caniveau devant la loge.

Le Syndic, nous informe de l'avance du dossier.

Le Syndic a demandé à l'entreprise DURINI de nous faire part des devis qui avaient été proposés aux copropriétaires (AG 2024 résolution n°16). Après accord du Conseil Syndical et devant la demande urgente suite aux fortes pluies de novembre, 3 garages ont été inondés, il est apparu essentiel de faire réaliser les travaux au plus vite.

En revanche M. DURINI nous a informés du fait que les grilles des avaloirs concernés devaient également être reprises, comme cela avait déjà été le cas lors de travaux réalisés en 2021, et signalé à Foncia. Nous avons donc contacté l'entreprise ASM66 qui avait réalisé le travail à l'époque mais qui n'était pas au courant de ce nouveau chantier. Ce dernier nous a fait parvenir un devis pour 1 859 € TTC.

Le Conseil Syndical approuve le devis, et demande au Syndic de faire réaliser les travaux.

7) Place de parking Grand Sud

Devant le problème récurrent des places de parking, nous avons sollicité la Société Asten, qui nous a proposé d'installer des barrières de parking « spécial macadam » sur vos places de stationnement. Le syndic a obtenu, un tarif de 289,34 euros ; pour toute pose et fourniture. Les

propriétaires intéressés doivent rapidement, se manifester avant fin mars auprès du syndic (Tél. 04 68 80 20 27)(email: littoralimmo@orange.fr) ,, L'installation se fera courant avril 2025 .

Dorénavant, le gardien n'interviendra plus dans les litiges des places de parking.

8) Contestations de votes de résolutions de l'AG 2024

Suite à la demande d'annulation des votes des résolutions n° 24, 25, 26 et 27 de l'AG 2024 pour irrégularité, concernant la porte d'entrée du Bât E, des investigations ont été nécessaires afin de répondre à la demande en conformité avec la réglementation en vigueur (loi Elan, loi Alur..) et le règlement de copropriété. Dans le but de répondre à la question sur la répartition des charges relatives au changement des portes du bâtiment E, nous avons repris le modificatif du règlement de copropriété du 17/01/2001 (seul modificatif évoquant les charges spéciales au bâtiment E). Le modificatif, bien qu'évoquant la présence des trois bâtiments E1, E2 et E3, ne fait état que des charges particulières relatives au bâtiment E dans sa totalité. L'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle bien que "l'existence de parties communes spéciales est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété". De ce fait, les travaux relatifs aux accès du bâtiment E doivent, en l'état, être répartis sur cette seule clef existante "charges particulières bâtiment E". La loi 3DS du 21 février 2022 reprenant la loi ELAN prévoit que la mise en conformité du règlement de copropriété doit faire l'objet d'une prise de décision par l'Assemblée Générale (à la majorité de l'article 24).

Les résolutions n°24, 25, 26 et 27 de l'AG 2024 sur les travaux de rénovation de la porte du Bât E2 font l'objet d'une nullité de fond. En conséquence les résolutions sont censées ne pas avoir été votées.

Suite à la demande d'annulation des votes des résolutions n° 41 et 42 de l'AG 2024, autorisations de travaux à donner aux copropriétaires, des investigations ont été nécessaire afin de répondre à la demande en conformité avec les réglementations en vigueur.

Concernant les votes 41 et 42 de l'Assemblée Générale, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer des travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble est prise à la majorité de l'article 25. Charge ensuite, comme mentionné dans lesdites résolutions, au copropriétaire de s'assurer d'être en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur. Les autorités (La Mairie de Canet en Roussillon) pouvant demander une remise en état au copropriétaire de manière individuelle pendant un délai de 10 ans.

En conséquence, à dater de l'Assemblée Générale 2025, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer des travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble est prise à la majorité de l'article 25, qui correspond à la majorité des voix de tous les propriétaires de la résidence (présents, représentés ou absents). Cette autorisation sera votée, sous réserve de respect du droit de l'urbanisme par le demandeur ; en conséquence celui devra fournir une preuve de conformité aux règles d'urbanisme au syndic avant de démarrer les travaux.

9) Plots devant le bât E2 et bât C

Le dossier n'a pu être instruit à ce jour.

10) Éclairage parking

Le 27/07//2022, l'AG 2022 vote le remplacement de tous les hublots du parking, par des éclairages équipés de détecteurs de mouvements. Le coût est de 4 000 €. Les travaux ont été exécutés le 20 février 2023.

Le 30 mars 2023 le Conseil syndical demande le remplacement de 6 hublots à détecteur de mouvements par 6 hublots à fonctionnement permanent à des fins sécuritaires. Ces 6 blocs restent allumés durant toute la nuit.

Considérant que 3 des blocs permanents sont sous la luminosité des lampadaires de la ville, que les 3 autres blocs font parti d'un chemin partiel d'éclairage, que le conseil syndical prend en compte la pollution lumineuse, l'empreinte carbone, et l'économie financière, il est proposé de remplacer les 6 hublots à fonctionnement permanent par 6 hublots à détecteur de mouvements, comme prévu lors de l'AG 2022.

Le Syndic a demandé à l'entreprise COELEC66 en charge du remplacement des éclairages parkings en 2023 de faire un devis afin de remettre 6 globes à détecteurs de mouvements en lieu et

place des 6 globes à fonctionnement permanent. le 12/12/2024, nous avons réceptionné ce devis d'un montant de 630,65 Euros TTC.

Le Conseil Syndical valide le devis, et demande au Syndic de réaliser les remplacements des hublots.

11) Analyse de la comptabilité

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

Sans réponses à nos sollicitations envoyées à Foncia, nous avons rapproché les 19 observations de la comptabilité.

Trois (3) engagements de charge feront l'objet d'un changement d'imputation de compte de gestion.

Une (1) facture d'achat de chaussure et de vêtement a été fait au profit d'un salarié .

Une (1) facture de 101,20 € a été comptabilisée et payée deux fois. Une régularisation a été effectuée et le fournisseur a remboursé.

Une (1) facture de 250,50 € a été comptabilisée et payée deux fois. Une régularisation sera effectuée et une demande de remboursement sera demandée au fournisseur.

Deux (2) factures pour 276,24 € sont liées à la location en mai et juin 2024, d'une salle à l'hôtel Le Galion par l'ancien Conseil Syndical.

Treize (13) factures liées à des charges imputables sur l'exercice 2023/2024 sont imputées sur l'exercice en cours pour 20 534,55 €.

De ces faits, le budget 2023/2024 voté en AG 2024 ne reflète pas la réalité :

	Voté en AG	Réalité
Budget voté AG 2023	464 880,00 €	464 880,00 €
Budget clos 2024	478 459,00 €	498 993,00 €
Dépassement	2,92%	7,34%

L'erreur de comptabilité de 5 793,70 € relative à la comptabilité de la rénovation des sols du Bât B, relevée au §6 du compte rendu du conseil syndical du 04/10/2024, n'a pas été régularisée par Foncia.

Suite à la transmission par Foncia de la comptabilité de la résidence, le Syndic Littoral Immobilier doit ressaisir manuellement toute la comptabilité. A la vue des éléments ci-dessus, le syndic a apporté une vigilance toute particulière à la vérification des écritures.

Les observations du Syndic Littoral Immobilier sur la comptabilité transmise sont les suivantes :

A la lecture du procès verbal de l'Assemblée Générale de 2024, il apparaît également une décision de modification du budget en cours (2024/2025). Hors, à la reprise des annexes, ce nouveau budget de 473 325 € n'est pas précisé. Nous ne pouvons que reprendre le budget de 460 540 € dont le détail a lui bien été transmis, soit une différence de 12 785 €.

Ajouté aux treize (13) factures de l'exercice 2023/2024 imputées sur l'exercice en cours pour 20 534,55 €, il ressort un manque budgétaire pour l'exercice 2024/2025 de 33 319,55 €, soit 7,23 % du budget.

En conclusion

–Dépassement du budget 2023/2024 de 7,34%

–Manque budgétaire du budget 2024/2025 de 7,23 %

Comme indiqué précédemment, suite à notre reprise, certains points nous ont interpellés. ***Au niveau de la répartition des charges, nous relevons le fait que l'ancien Syndic n'a pas respecté les directives du règlement de copropriété vis à vis des charges spéciales bâtiments et ascenseurs de la résidence.*** En reprenant les appels de fonds par copropriétaires, nous constatons que certains possèdent par exemple des charges ascenseurs sur des caves, des parkings ou des garages en sous sol

(comme précisé sur le règlement de copropriété) alors que chez d'autres copropriétaires, ces charges ont été regroupées sur l'appartement, parfois même alors que l'appartement se situe en rez-de-chaussée. Le lot, s'il a été par la suite vendu séparément de l'appartement ne possède alors plus les tantièmes indiqués à l'origine.

Nous nous sommes attelés à reprendre les tantièmes tels qu'ils sont précisés sur le règlement d'origine, mais cela pourrait entraîner une incompréhension chez certains copropriétaires. Nous précisons que le total restera le même. En détail, nous pourront indiquer que nous avons procédé aux rectifications suivantes:

- Charges ascenseur bâtiment A (6 tantièmes mal attribués) : 4 copropriétaires ne participent pas suffisamment et 4 copropriétaires participent à tort
- Charges ascenseur bâtiment B (8 tantièmes mal attribués) : 5 copropriétaires ne participent pas suffisamment et 6 copropriétaires participent à tort
- Charges bâtiment E (28 tantièmes mal attribués): 3 copropriétaires ne participent pas suffisamment et 3 copropriétaires participent à tort
- Charges ascenseur bâtiment E (12 tantièmes mal attribués) : 3 copropriétaires ne participent pas suffisamment et 4 copropriétaires participent à tort

D'un point de vue comptable, ces modifications entraîneront de fait une différence sur les appels de fonds et sur les décomptes de charges des copropriétaires concernés sur l'arrêté des comptes 2025.

Nous nous sommes également interrogés sur les frais liés aux arrêts maladies des salariés. Bien que les indemnités journalières aient été remboursées à la copropriété, ***elles n'ont pas été déclarés sur les bulletins de salaires afin de régulariser les charges sociales patronales*** (la comptable en charge des paies va les déclarer sur les prochains bulletins de salaires).

Également, nous nous sommes rendus compte d'une souscription du Syndicat des copropriétaires auprès de la prévoyance pour un maintien de salaire en cas d'arrêt maladie. Ces derniers n'ont pas été déclarés auprès du service prévoyance dans les délais (mois suivant l'arrêt maladie). ***Après nous être rapproché de ces derniers par téléphone, ils nous ont confirmés la non prise en charge et cette perte de remboursement (arrêts maladies du 29/01 au 16/03; du 29/07 au 17/08; et du 13/09 au 28/09)***

Au vu de l'absence de résultat de cette prévoyance complémentaire, il est décidé de ne pas donner suite à cette option.

Enfin, nous nous sommes attachés à résorber les problématiques relevées par le Conseil Syndical de la copropriété.

12) Point sur le site internet « <https://canetgrandsud.fr> »

M Dulac, administrateur du site, souhaite que le conseil syndical lui définisse quels documents et rubriques doivent apparaître sur le site « canetgrandsud.fr. »

Dans un premier temps, le conseil propose de rajouter sur le site : des numéros d'urgence téléphoniques, le lien extranet littoral immobilier ; de garder les 3 dernières années des convocations des AG et les PV des AG, dans la rubrique Conseil Syndical les comptes rendus pendant 1 année ...

Toutefois, le site étant un moyen de communication entre tous les copropriétaires, ces derniers peuvent faire d'autres suggestions.

13) Piscine

Les propriétaires d'une piscine peuvent voir leur responsabilité civile engagée en cas de noyade ou d'accident, mais leur faute d'imprudence doit être établie. Par principe pour la jurisprudence, le propriétaire est fautif d'imprudence. Elle ne cherche pas à établir l'imprudence, mais elle cherche à atténuer partiellement ou en totalité la faute d'imprudence.

Suite à l'évolution de la réglementation et de la jurisprudence concernant les piscines privées à usage collectif, il apparaît que le conseil syndical doit revoir le règlement de la piscine, ainsi que la signalétique.

14) Plan pluriannuel de travaux.

L'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi 2021-1104 du 22 août 2021, impose

la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans. La réalisation de ce plan est obligatoire depuis le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

La résolution n° 24 de l'AG du 31/07/2023, proposait la réalisation d'un plan pluriannuel, elle a été adoptée à la majorité des copropriétaires. De plus la résolution donnait pouvoir au Conseil Syndical pour choisir un prestataire le mieux disant dans la limite de 9 600 €. Il a été mentionné que le Conseil syndical « rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale. »

Force est de constater qu'aucune information sur l'exécution du plan a été donnée en AG 2024.

Après des recherches le Syndic Littoral immobilier a contacté Cotriexpertise, le diagnostiqueur qui avait fourni le devis le 02/06/2023 à Foncia et au conseil syndical. Cotriexpertise a confirmé qu'aucune suite a été donnée à son devis.

Après contact, le Syndic a obtenu le maintien de ce devis de 9 530 €.

Le bureau syndical donne son accord par la réalisation du plan pluriannuel suivant le devis n°DE230602 7609 du 02/06/2023.

15) Point sur les contrats liés à la copropriété

Le Syndic a contacté tous les fournisseurs liés à la copropriété afin de les informer du changement de Syndic. Les contrats qu'ils possèdent sont transférés au Syndic au fur et à mesure. Les conditions liées à la copropriété sont maintenues et le Syndic s'attelle à faire le point sur les périodes de renouvellement afin de travailler à la future renégociation.

Le Syndic a relevé les points suivants:

- l'entretien des blocs secours de la copropriété ne fait pas l'objet d'une prestation contractuelle, mais est bien effectué par la société IPROTECT chaque année depuis 2019.
- le contrat d'entretien des toitures était auparavant effectué par l'entreprise PRO ETANCHEITE, entreprise ayant déposé le bilan en 2023.

Le Syndic va s'atteler à faire établir des contrats

16) Travaux divers en cours

- Etanchéité de la terrasse du 5ème étage au bâtiment B

Suite aux pluies de fin octobre, M. MAILLARD propriétaire du logement 401 au bâtiment B nous a signalé des traces d'infiltrations au salon de son logement. Après investigations, la mise en eau de la terrasse du logement 501 s'est avérée positive. Un devis d'étanchéité de cette terrasse a été demandé aux entreprises DURINI et PRESTIGE ETANCHEITE.

En parallèle une déclaration de sinistre a été effectuée auprès de l'assureur de la copropriété pour des dommages au niveau de la façade du balcon de M. MAILLARD.

Le Conseil Syndical valide le devis Durini pour un montant de 6 162 €. La convocation d'une AG en urgence n'est pas justifiée au vu du montant de la convocation. Il a été décidé collectivement d'accepter ses travaux qui relèvent de l'urgence rendant impropre la destination de l'habitation.

- Cuvelage des ascenseurs du bâtiment B

Le gardien nous a alerté sur la présence importante d'eau en fosse des ascenseurs pairs et impairs du bâtiment B de la copropriété.

A la vue de l'importance des travaux de rénovation envisagés, il nous a semblé important de travailler également ce point. L'entreprise KONE en charge de la maintenance ne réalisant pas ce type d'intervention, nous avons demandé aux entreprises S.A.R.A et S2PR de nous présenter un devis.

- Dégât des eaux 5ème étage bâtiment B

Un dégât des eaux a été occasionné par Mme PETIT (propriétaire au 6ème étage) au niveau du couloir du 5ème étage. L'origine de la fuite ayant été réparée, un constat de dégât des eaux a été réalisé avec Mme PETIT et une déclaration de sinistre pour les peintures du couloir a été effectuée auprès de l'assureur de la copropriété.

17) Assemblée Générale 2025

Préparation des résolutions de l'AG 2025



- *Travaux urgent Délégation de pouvoir*

- *Loi Lemur*
- *Point Piscine : Cahier des charges et règlement Piscine*
- *Contrats manquants*
- *Montant a partir duquel le Syndic peut faire des travaux d'entretien*
- *Obligation de mise en concurrence*
- *Délégation au Conseil Syndical avec un budget dédié*

Séance close à 19 h. Prochaines réunions :

Mars 2025 : point travaux et devis

Avril 2025 : présentation du bilan financier par le syndic

<p style="text-align: center;">Secrétaire de séance</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">Grecia GRACIA</p>	<p style="text-align: center;">Président du Conseil Syndical</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Patrice CHARPENTIER</p>
--	---

Copie à chaque membre du Conseil Syndical

Copie au Syndic pour diffusion

Copie pour registre des procès verbaux