CONSEIL SYNDICAL

Compte-rendu du lundi 15 décembre 2025

Etaient présents : Mme RODOT, Mrs JACQUIN Bruno, THOUVENOT, EYMERIE, SCHONFELD
En visio : Mme THIZY
Absent excusé : M. JACQUIN Denis

1) Rendez vous avec la Société THYSSEN

Nous avons reçu une responsable commerciale et un responsable technique relativement récents dans la Société. Nous avons évoqué les problèmes relationnels que nous rencontrions lors de pannes importantes de nos ascenseurs et demandé, à nouveau, que les pièces les plus courantes soient en stock dans notre résidence pour un dépannage le plus rapide possible.
Ils se sont engagés à inventorier les pièces dont le stockage est possible et venir, très prochainement, rencontrer nos gardiens.

2) Point sur les travaux de canalisations

Notre planning est respecté et pouvons maintenant envisager la fin de cet immense chantier. Quelques mois d'attente encore.
Les bâtiments A – C – D – E sont totalement terminés en horizontaux (sous sol)et verticaux (appartements).
Le bâtiment B dernier en travaux, 3 colonnes verticales sont faites sur 13.
Les travaux dans les appartements vont s'arrêter pour les fêtes et reprendre le 5 janvier 2026.
Après l'arrêt prolongé de l'eau par Véolia il y a quelques semaines, nous avons rencontré quelques petits problèmes d'eau chaude sur 5 colonnes, problème dû à quelques purgeurs automatiques bloqués au 9ème étage.
Un purgeur a été renvoyé chez le fournisseur et nous sommes dans l'attente de ses conclusions.

3) <u>Situation dossier Mme BATY</u>

La procédure suit son cours, mais elle va être longue.

4) <u>Travaux en interne ou à venir</u>

<u>A venir :</u>

. RJ Bâtiments ***:*** *3 balcons au bâtiment A :Faits*
. Thyssen ***:*** *Installation de la 4/5G dans les ascenseurs :Faite*
. Cabestan ***:*** *Cordistes les travaux commenceront en début 2026*
. Nicosia **:** Éclairage *par détecteurs de présence dans tous les escaliers de chaque immeuble (Loi ALUR) :début 2026*

<u>En interne :</u>

. *<u>Peinture conduites VMC sur les toits :</u>*
Bâtiments C-D-E : faite
Bâtiment B : en cours
Bâtiment A : liée aux conditions climatiques

. *<u>Peinture des coursives bâtiments D et C</u>*

. *<u>Installation d'un ralentisseur :</u>*

Devant les nombreuses incivilités de certains résidents qui entrent dans la résidence à toute vitesse pour passer avant la fermeture du portail, le Conseil Syndical a cherché une solution pour éviter de mettre en danger les piétons et un éventuel accrochage sur le portail, sachant que cet été nous avons évité un accident.

Nous avons eu l'accord de l'A.S.L. pour poser un ralentisseur qui ne gène en rien le stationnement privatif des voitures sur l'allée Jacques Cartier, c'est pour cette raison que ce modèle a été choisi. Mais il a été loin de faire l'unanimité des résidents car, même s'il est tout à fait réglementaire, il a été jugé trop abrupte.

Le Conseil Syndical qui n'a pas renoncé au projet, a donc décidé de retirer ce ralentisseur dans l'attente de trouver une solution plus acceptable par tous.

5) Point sur la situation Véolia

Une lettre de rappel doit être envoyée par le Syndic sur les deux sujets restés sans réponse à ce jour :

. *relevé des compteurs assuré jusqu'au 31 mars 2026*

. *changement de trois compteurs défectueux*

Un nouveau prestataire de relève devra être trouvé pour le 1er avril prochain.

6) Compte rendu concernant l'entretien des batardeaux

L'entretien a été fait début novembre en présence d'un membre du Conseil Syndical. L'entreprise chargée de cet entretien nous a été imposée par la CACPL (Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins) lors de la mise en place des batardeaux, mais ne semble pas nous donner entière satisfaction. Un courrier va leur être adressé par le Syndic, pour effectuer une mise au point de leurs prestations (facturation erronée et sans aucun détail).

7) Renforcement des marches des escaliers extérieurs

Ces escaliers ont tous besoin d'être renforcés. La Société RJ bâtiment rencontre des difficultés à nous faire un devis pour une solution esthétique. Nous avons pensé que nous pourrions profiter de ce problème pour renforcer les escaliers sommairement, et profiter pour les améliorer en les recouvrant des nouveaux produits existants anti-glisses (béton désactivé, résine etc.). Nous allons faire des demandes de devis que nous présenterons à la prochaine Assemblée Générale.

-

8) FINANCES

. *Copropriétaires débiteurs au 5 décembre 2025 : 131 800 € dont 87 000 € concernant Mme Baty.*

. *Facture à payer au 5 décembre 2025 :65 000 €.*

9) ***QUESTIONS DIVERSES***

. Local vélo *: aménagement au 1er trimestre 2026*

Ce local s'avère petit et peu pratique à aménager. Nous ne pourrons y installer que 2 racks de 5 places, soit la possibilité de garer 10 vélos. Seuls les résidents ayant un vélo électrique seront autorisés à s'y garer aux conditions suivantes :

- *Utiliser son vélo électrique très régulièrement*
- *Ne posséder ni cave ni de box voiture*

Un Vigik sera validé par les gardiens pour autoriser les bénéficiaires à accéder au local.

. Assurances

Nous avons pu obtenir un nouveau contrat à de meilleures conditions financières (- 10 %environ).

. Stationnement face aux bâtiment C-D-E

Problème récurrent posé particulièrement par un résident. Une lettre sera envoyée au propriétaire du parking.
Nous recherchons d'éventuelles possibilités pour éviter ce genre d'incivilité.

Nous profitons de ce dernier procès verbal de 2025, pour souhaiter à tous les résidents nos meilleurs vœux pour l'année 2026 !

Prochaine réunion du Conseil Syndical :23 février 2026 à 14 h 30

La Présidente du Conseil Syndical
A.M. Rodot