compte-rendu de visite
du mardi 17 août 2021

COPROPRIÉTÉ : 417 / UNION LES HAUTS DE ST GEORGES

LES HAUTS DE ST GEORGES 83430 - SAINT MANDRIER SUR MER

Rédacteur : **CHABBAL Laurence**
laurence.chabbal@sycologe.fr

Personnes rencontrées :
Monsieur Le Roch représentant du Parc
Madame Chiarotto représentante du Parc
Monsieur Scotto représentant de la Résidence
Madame Fourgeaud représentante de la Résidence
Monsieur Coyret représentant de la Résidence
Monsieur Nepveu représentant de la Résidence
Monsieur Demaria représentant du Parc
Madame Le Goff représentante des Villas
Monsieur Beroud représentant de la Résidence
Monsieur Aubin représentant de la Résidence
Monsieur Lepere représentant de la Résidence
Madame Bille représentant de la Résidence
Monsieur Fourneron, Madame Rullon et Monsieur Taravella représentant l'Union

Ont été évoqués les points suivants :

Présentation de l'organigramme des responsables de chaque entité et rôle de chacun

L'Union :
Elle est composée de son Président et des trois délégataires choisis par chaque entité (le syndic étant le même sur les trois entités)
Elle s'occupe des parties communes : voiries, espaces verts, piscine, portails, gardien, employés des espaces verts, etc…
Elle propose en collaboration avec le syndic des travaux qui sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale de chaque entité
Elle contrôle la bonne exécution des travaux votés et réalisés sous la responsabilité du syndic.
Son Président vérifie toutes les factures transmises par le syndic afin qu'elles soient imputées correctement et valide leur montant.

Le Conseil de l'Union a un rôle unique :
Il vérifie les comptes de l'Union.

Le conseil syndical de chaque entité :
Il est le lien entre le syndic et les copropriétaires des bâtiments
Il propose en collaboration avec le syndic des travaux qui sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale de chaque bâtiment.
Il contrôle la bonne exécution des travaux votés et réalisés sous la responsabilité du syndic dans les bâtiments.
Il contrôle la bonne gestion du syndic ainsi que sa comptabilité

Point d'information sur le gardien et employé :

Assermentation du gardien : votée lors d'une assemblée est mis en suspens car aucun budget n'avait été alloué à cette dépense.
Le syndic conseille les personnes présentes qu'il n'est pas judicieux de donner une assermentation car c'est beaucoup de responsabilités pour une seule personne.
Le syndic recevra les employés de l'Union pour un entretien en présence du Président de l'Union afin de mettre à jour leurs postes et charges de travail (pesée des employés d'immeuble)

Piscine :
L'employé d'immeuble effectue actuellement la surveillance de la qualité de l'eau de la piscine uniquement, il n'est pas là pour faire le gendarme.

Rappel de la décision de l'Assemblée de 2007 : port du bracelet obligatoire pour l'accès à la piscine.

L'Union proposera à l'Assemblée 2022 d'améliorer l'accès à la piscine soit en mettant un portillon tri-tour avec carte magnétique soit l'emploi de maître nageur durant la période d'ouverture de la piscine.
Il sera proposé à l'assemblée générale une répartition des accès par rapport aux tantièmes « UNION » de chaque appartement et de condamner le 2ème accès si le choix du tri-tour est retenu

Accès à la résidence et respect du règlement de copropriété :

Rappel : Les bailleurs ont l'obligation de rappeler le règlement de copropriété à chacun de leur locataire, ils sont responsable de leurs agissements. (clause d'aggravation des charges).

Les membres de l'Union informent qu'à l'heure actuelle il a été comptabilisé 980 badges d'accès en circulation.

Une mise à jour de tous les accès sera effectuée par le syndic à la rentrée par l'envoi d'un courrier avec coupon-réponse demandant à chaque personne le numéro de la

télécommande Intratone ainsi que le numéro de leur VIGIK. La participation aux frais de mise à jour pour chaque badge ou télécommande sera de 5 € / l'unité.

Tous les badges ou télécommandes non répertoriés seront effacés.

Point sur les procédures en cours :

Dossier Tennis suivi par l'Union : l'expertise judiciaire a eu lieu, nous sommes dans l'attente du rapport de l'expert.
Le syndic demandera à Maître Pilliard les coordonnées de l'expert afin de connaitre la date approximative du dépôt du rapport.

Dossier VIAL suivi par la Résidence :
Rappel des faits : En 2016, Azur Provence n'a pas effectué un règlement suite au jugement dans la procédure menée à l'encontre de Mme Vial, celà a engendré des frais d'environ 10000 € d'intérêts légaux.
Les représentants de l'Union ont réussi à obtenir un accord transactionnel avec Madame Vial et ont ramené la somme à 4225 €.
La responsabilité d'azur Provence est engagée, le Cabinet Billon sycologe demandera par avocat le remboursement de cette somme à Azur Provence

Dossier Albrand suivi par la Résidence :
Rappel des faits : Monsieur Albrand a subi un dégât des eaux, lors de l'expertise par les assurances en mai, aucune trace d'humidité n'a été constatée bien que des pluies récentes aient eu lieu.
Les membres de l'Union ont proposé un accord à M Albrand (reprise de ses dommages) qui a refusé et a assigné le SDC devant les tribunaux.
Maître Pilliard est en charge du dossier, le syndic lui demandera pourquoi la société Sudex est citée dans ce dossier, qu'elle est sa responsabilité et pourquoi a-t-il demandé aussi tardivement les documents à Sudex.
Demander à Maître Pilliard ses conclusions et si une date d'audience est prévue

Travaux votés par les assemblées générales :

Pour rappel : l'assemblée 2021 a voté des travaux sur la piscine, les Tennis, l'abbatage d'arbres, de forage et de l'acquisition d'un véhicule électrique pour les différentes manutentions internes à la copropriété.

Les documents administratifs ne sont toujours pas à disposition du Cabinet Billon sycologe.

Les dossiers de Prêts collectifs seront repris par Billon Sycologe.

Les membres de l'Union invitent tous les copropriétaires à une réunion le 26 août 2021 à 18h sur le Tennis et répondront à toutes les questions d'ordre général concernant la copropriété dont notamment les travaux.

Un mail d'invitation sera transmis par le syndic.