

REUNION du Conseil Syndical Secondaire
Le 16 janvier 2014 à 14h30
Salle des conseils à l'entresol de la Tour

PRESENTS

Titulaires : Mmes LE ROCH (B3), OGNIER (B4), STEVENS (B12), MM. CAVAILLES (B11), DEL PRETE (B5), GUILABERT (B6), MONTEGRANDI (B1), RIDOUX (B8), TOURNIER (B7), ZAOUÏ (B9)

Suppléante: Mme CARABALONA (B10), MM. DUPUIS (B3), GARCIA (B7)

CITYA, Syndic : Mme Aurore DELEDDA, M. SINDT

ORDRE DU JOUR

- . **AVIS du Conseil Syndical sur AG**
- . **Préparation AG du Syndicat Général**
- . **Commissions**
- . **Questions diverses**

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL SUR AG

Le Président passe en revue chacune des résolutions de la prochaine AG afin que les membres du Conseil Syndical puissent émettre un avis.

Les avis du CS B sont donnés pour les résolutions communes, consécutivement à un vote majoritaire des Conseillers dans le cadre de leurs fonctions et à titre purement indicatif.

Nota : Un texte de sensibilisation pour présence à l'AG du 15/02 sera affiché par les Titulaires dans chacune des entrées rappelant aux copropriétaires :

- soit d'assister à l'AG du 15/02 (bâtiment USCRM en bas de la Rouvière)
- soit de remettre leur pouvoir à la personne de leur choix

Vote à main levée Résolutions 1 à 27

Le CS B donne un avis, favorable ou défavorable, purement indicatif d'un vote majoritaire des conseillers pour les résolutions communes.

Rés. 1 Election du Président de séance : Le président du CS B se présente

Rés. 2/3 Election des scrutateurs de l'assemblée : à déterminer le jour de l'AG

Rés. 4 Election du Secrétaire de séance de l'assemblée : Le Syndic se présente

Rés. 5 Rapport du Conseil Syndical pour l'exercice du 1/10/12 au 30/09/13 : sans vote

Rés. 6 Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/12 au 30/09/13 : favorable

Rés. 7 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice du 01/10/12 au 30/09/13 : défavorable

Rés. 8 Modification ou approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/13 au 30/09/14 : modification à 1290000 €TTC : favorable

Rés. 9 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/14 au 30/09/2015 pour un budget de 1290000 €TTC : favorable

Rés. 10 Décision à prendre concernant la proposition de mission d'expertise financière et comptable du Cabinet Yapoutzian : favorable

Rés. 11 Décision des modalités de contrôle des comptes : favorable

Rés. 12 Information sur les impayés : sans vote.

Rés. 13 Clause d'aggravation des charges : favorable

Rés. 14 Autorisation à donner au Syndic à effet de procéder à la saisie immobilière des lots de l'indivision BLASCO Josette et TAMBURINI Christian: favorable

Rés. 15 Fixation de la mise à prix : favorable

Rés. 16 Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues: favorable

Rés. 17 A la demande de Mme ROCHET Annie, décision à prendre concernant l'annulation des frais de relance imputés par l'ancien Syndic: pas d'avis

Rés. 18 A la demande de SCI L'IMMOBILIERE, décision à prendre concernant l'annulation d'une partie de la dette: pas d'avis

Rés. 19 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les

parties communes de la copropriété « I Super Rouvière » : favorable

Rés. 23 Mandat à donner au Syndic avec avis du Conseil Syndical pour résiliation ou souscription contrats liés à l'entretien et à la conservation de la copropriété: favorable

Rés. 24 Consultation du Conseil Syndical : fixation à 1000 € par entrée le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire : favorable

Rés. 25 Mise en concurrence obligatoire : fixation à 2000 € par entrée : favorable

Rés. 26 Décision de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs: défavorable

Rés. 27 Décision à prendre sur le mode de placement de la provisions spéciale: défavorable

Les résolutions, à partir de la N°28, portent sur des demandes partielles, par conséquent le Conseil Syndical B n'émet plus d'avis préalable. Les Votes se font par bulletin individuel

PRÉPARATION AG DU SYNDICAT GÉNÉRAL

Enrobés : les travaux à réaliser devant B12, 1^{er} sous-sol et 2^{ème} sol, en très mauvais état, étant du ressort du Syndicat Général. Le CS B demande que ces travaux soient budgétisés sur 2014. Il est demandé aux Conseillers du CS B qui le peuvent de se joindre pour participer aux discussions qui auront lieu prochainement avec la Commission Finances du Général

Deux Commissions ont été créées par le Syndicat Général pour étudier :

- le remplacement ou le renouvellement du Syndic
- le remplacement ou le renouvellement des Sociétés de Sécurité

COMMISSION SECURITÉ

Projet fermeture sécurisation entrée B9/B10 : le nouveau dossier technique a été envoyé à la Sous-Commission des Marins Pompiers pour approbation.

La Commission demande deux documents complémentaires :

- CERFA (déclaration aménagement en IGH)
- attestation de solidité

Un rapport de fin de chantier est également à prévoir par une société de contrôle (obligatoire) Ce projet, une fois accepté, pourrait servir de cahier des charges pour toutes les entrées.

Pose ferme portes : terminée

Arbre de Noël : Le CS B demande au Syndic de transmettre à la commission sécurité Le rapport, comportant ce qui est autorisé par la Sous Commission des pompiers.

Contrat vérification des alarmes pour entretien des centrales : après consultation de plusieurs sociétés, le CS vote à l'unanimité pour souscrire un contrat avec la Sté ADI pour un montant de 4070 € après qu'elle ait fourni des informations plus détaillées. Le CS B demande à ce qu'un manuel d'utilisation de l'alarme soit apposé au-dessus des tableaux.

COMMISSION RECOUVREMENT

Au 31/12/13, le montant des impayés s'élève à 139000€ (dont 52% répartis sur 4 dossiers pour lesquels une mise en vente des appartements a déjà été faite).

Un RV est prévu entre la commission et M. Sindt pour faire un point sur la situation à ce jour.

COMMISSION TRAVAUX

Travaux encloisonnement halls entrée B7-B12 : terminés avec problèmes en cours de travaux (par ex, joints en feutre à rajouter). Fin de chantier à réceptionner

Portes palières : réglage supplémentaire à effectuer. Nombreux dysfonctionnements non liés à la pose des grooms. Problème signalé au B3 (18^{ème} étage) à vérifier. Le CS B à la majorité des présents, autorise le règlement de la Sté DTM (13 voix pour, 1 contre, 2 absentions)

Isolation boitiers sous-sol : Devis en cours pour : Déplacement de la centrale alarme par ADI, Déplacement Fibre Optique par Orange

B7 Nettoyage sous-sols sols et murs devant monte-charge : relance à faire auprès des Sociétés pour effectuer travaux validés

B3/B10 Nettoyage murs sas 4 sous-sols : à vérifier si a bien été fait comme prévu l'été 2013
Purges façades B7_B12 côté mer : en attente du rapport définitif (sous 2/3 mois) pour faire avancer le devis de restructuration

Dilatation points ancrage rambardes : contacts avec M. Castelli, architecte, concernant 600 points d'accrochages entre B7 et B12. Différentes solutions sont envisagées.

Poignées portes entrée : pour le remplacement des poignées actuelles en laiton dont une grande partie a été dérobée dans 7 entrées/12.

Un modèle en bakélite noir (125 x 64) avec noyau en acier ignifugé est présenté. Un autre devis est en attente pour fabrication d'une poignée en verre plus esthétique par un miroitier

B9 Installation main courante 4 rampes 4^{ème} sous-sol : Le CS B donne un avis favorable à la commande à passer à la Sté METAL GN (fourniture 935,27€) + pose par personnel.

QUESTIONS DIVERSES

ErDf : de récents problèmes ont émergé entre ErDf et le Super Rouvière, notamment à la suite de demandes effectuées par des particuliers d'augmentation de puissance de leur compteur et qui, de ce fait, aurait une implication sur la façon dont est gérée la partie colonnes. 7 dossiers sont en cours de traitement avec l'avocat, M^o Boyer, une nouvelle procédure étant appliquée par ErDf à la suite d'un accord que ce dernier aurait signé avec la ville de Marseille

Loges gardiennes : les fenêtres ont été changées dans certaines loges. Restent les B3/B4 et B8 à faire régulariser. Le CS B demande au Syndic de mettre la pression auprès des propriétaires des loges qui n'ont pas encore fait le nécessaire.

Des gardiennes s'inquiètent du projet de changement d'emplacement éventuel des loges dans les parties communes des rez-de-chaussée.

Lignes de vie sous-sol : des Conseillers demandent à ce que les lignes de vie soient renforcées (peinture à refaire) ou un autre système mis en place (par ex. bornes en béton à la sortie des portes d'accès au sas) pour éviter que les voitures «rasent» les murs de trop près

B5 : le problème de fuite graisse a été résolu en installant un bac de récupération

B4 : le dysfonctionnement de la porte en verre du hall, serait dû à pièce en liège qui se dilate à l'intérieur de la serrure. Une étude du remplacement de cette pièce est à prévoir.

. bruit machinerie monte-charge insupportable.

Demander à PACA une nouvelle intervention et de procurer leur rapport de leur constat.

B8 : Un Conseiller signale avoir contacté un chauffagiste recommandé parmi les fournisseurs à la suite d'un problème d'eau chaude qui lui a donné de mauvais conseils, ce qui l'a incitée à consulter un autre fournisseur plus compétent

B10 : beaucoup de va et vient signalés au 21^{ème} étage. Porte à faire vérifier.

4^{ème} sous-sol (à hauteur B3) : activités illicites déjà signalées dans un garage et qui continuent. Alerter à nouveau les gardes de sécurité.

Le Président demande au Syndic de lui faire parvenir les tableaux SEM / PACA / Journal des Evènements pour joindre au PV de réunion.

La séance est levée à 17H30

**La prochaine réunion du Conseil Syndical Secondaire
aura lieu le 17 février 2014 à 14h30
salle des conseils à l'entresol de la Tour**

- . **Compte-rendu sur AG du 15/02**
- . **Commissions**
 - . Finances
 - . Recouvrement
 - . Juridique
 - . Personnel, Hygiène & Propreté
 - . Sécurité & Minibus
 - . Travaux
- . **Questions diverses**