

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL - BELLA VISTA - 29/01/2025

Membres du conseil syndic présents : Mme RODRIGUES, Mme LOPEZ, Mme SUCHAUD et M. ROUX
Absents excusés : M. MARTINEZ (vente le jour du conseil syndical), M. PONTELLO
Pour le syndic : Mme SABATIER Nelly (gérante), Mme HERVOUET Pauline (gestionnaire de copropriété)

1) Questions suite au contrôle des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024

Au jour du Conseil Syndical, les dépenses provisoires pour l'année 2024 s'élèvent à 73108,25€.
Le budget prévisionnel 2024 d'un montant de 84000€ n'a donc pas été dépassé.

2) Étude du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

Il est décidé de proposer un budget de 80 000€ pour 2026.

3) Candidatures Conseil Syndical

Au jour du Conseil Syndical, le Syndic a reçu les demandes de Mme DUBOIS, M. FABRE, M. AIBAR, M. MOLIERES, Mme BARCELO et M. GIGER.
Ces points seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

4) Point sur les travaux votés lors de la dernière Assemblée Générale

Les travaux de remise en état du portail ont été effectués en juillet 2024.

Les travaux de surélévation murette ont été effectués en novembre 2024.

Les travaux de protection du système de vidéosurveillance ont été effectués en septembre 2024. Au jour du Conseil Syndical, la facture n'a toujours pas été réglée. En effet, il était convenu que la baie soit installée sur le mur opposé. Un rendez-vous a été effectué entre le Syndic et l'entreprise ACTIVE SECURITE le 27 Janvier 2025 au cours duquel il a été convenu que la baie sera installée comme convenu lors du Conseil Syndical de 2024 sur le mur opposé courant du mois de février 2025.

La réalisation du PPPT est prévu le 18 février 2025.

5) Préparation des points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

a) Réajustement du contrat d'entretien des espaces verts

L'entreprise CREA VERT a demandé à réactualiser son devis pour les interventions de Juin et Novembre. Actuellement, le coût du passage en Juin et Novembre est de 540€/passage.
La réactualisation du devis prévoit un coût de 640€/passage soit une augmentation de 200€ sur le tarif annuel.

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

b) Choix des dates d'ouverture de la piscine (entretien POLYFACE ?)

Les membres du Conseil Syndical choisissent d'ouvrir la piscine du 15 Juin au 15 septembre 2025 comme en 2024 en conservant l'entretien par la société POLYFACE.
Le Syndic va demander un devis à l'entreprise POLYFACE en ce sens.

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

c) Sécurisation du local poubelle

Après discussion, le Syndic doit demander un devis pour installer un portillon avec poignet uniquement du côté de la résidence.

Côté local poubelle, il s'agira d'installer un système pour que le portillon se ferme automatiquement (+ système de boîtier à code).

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

d) Réfection partielle de l'allée au niveau de la piscine

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

e) Ratification du nouveau contrat d'entretien des parties communes

Suite à la démission avant la saison de l'entreprise BELAIR, le Syndic après consultation des membres du Conseil Syndical a souscrit un nouveau contrat avec l'entreprise NARBONNE NETTOYAGE.

La ratification de ce nouveau contrat sera portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

f) Demandes des copropriétaires

- a) Demande de M. MOLIERES villa n°5 : installation baie vitrée
- b) Demande de Mme GUERARD DELOTTE B11 : changement porte d'entrée + baie vitrée
- c) Demande Mme RUIZ B41 : installation climatisation
- d) Demande de régularisation de Mme KOUMBA N°37 : installation climatisation

Les points a, b, c et d seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- e) Demande de M. MORELLI-M. SICARD – M. ROUX : autorisation de mettre l'électricité dans les 3 garages

Le Syndic doit établir le surcoût de gestion supplémentaire et étudier la faisabilité du projet.

g) Fixation ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Mis à part les points ci-dessus, seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale :

- Réajustement du budget 2025 à 77 000€.
- Point d'information : obligation de fermer le portillon piscine + rappel pour les copropriétaires qui n'ont pas la clé de se rapprocher du Syndic.
- Installation d'un distributeur de sacs à crotte + deux poubelles (prévoir un budget de 400€)
- Demander un avenant au contrat à l'entreprise Narbonne nettoyage pour le nettoyage hebdomadaire des 2 nouvelles poubelles.
- La mise en sécurité du câble qui se situe derrière la pompe de relevage et qui part au compteur électrique

h) Questions diverses

Les membres du Conseil Syndical donnent leur accord pour le devis d'élagage du tamaris par l'entreprise CREA VERT.

Les alertes de la pompe de relevage sont toujours envoyées sur le téléphone de l'ancienne gérante de l'agence Alizés et l'ancien numéro de Mme LOPEZ. Le Syndic a demandé le changement du numéro de téléphone à l'entreprise HYRDRAUSTAB. Le coût du changement de numéro de téléphone pour alerte

pompe de relevage est de 468€ TTC. Le Syndic doit se renseigner pour connaître le nombre de numéro de téléphone qui peuvent recevoir les alertes et ensuite valider le devis.

Le devis pour le support du réducteur de pression : avant de valider le devis de AQUADOC, le Syndic doit demander à M. SICARD s'il est possible d'inscrire la mention « main d'œuvre gratuite » sur le devis et la facture.

Les membres du CS décident de laisser passer l'année 2025 pour voir si depuis le changement de personnel de l'entreprise ACTIVE SECURITE, les rapports avec l'entreprise sont meilleurs et notamment concernant le visionnage. Le Syndic va se renseigner auprès de l'entreprise ACTIVE SECURITE pour avoir un geste sur la facture de maintenance de 2024.

Le Syndic est en attente du devis de l'entreprise ACTIVE SECURITE pour le rajout d'une caméra au niveau des boîtes aux lettres.

Le Syndic va demander à un électricien d'intervenir pour la réparation des luminaires extérieurs. Un rendez-vous sera organisé entre un électricien et le Syndic pour remplacer le luminaire qui ne fonctionne pas au niveau du local poubelle et pour la mise en sécurité du câble qui part de la pompe de relevage jusqu'au compteur électrique.

Le Syndic doit faire un courrier au propriétaire qui n'a pas de balcon pour remettre la barrière.

Le Syndic doit se renseigner auprès d'INTRATONE pour récupérer la base de données afin de pouvoir programmer les télécommandes portail et les badges VIGIK à l'agence (et en connaître le coût).