Rapport de la commission suivi des prestataires extérieurs de services

Date : 2 mars 2018

Présents : Sud Flora (Mohamed), Layanne Manitech (Jalal),

Copropriétaires (M. Adda, D. Vandenhove)

Excusée : M.-J. Delors

Absent : Ahmid (Syndic adjoint, Sofagec)

Destinataire : Sofagec

Copie à : tous les copropriétaires

Sofagec

1. Aucune réponse aux demandes non-satisfaites du 31 janvier 2018 (voir liste en annexe).
2. Aucune réponse ou action connue suite aux constatations du rapport du 31 janvier 2018 (Voir liste en annexe.)
3. Aucune réponse aux nouvelles demandes du 31 janvier 2018 (voir liste en annexe).
4. Constatations
    a. Absence d'Ahmid malgré l'invitation écrite par mail et par téléphone. Selon Mustafa (G4S), Ahmid a perdu son téléphone et il a un nouveau numéro. Prière d'informer les copropriétaires du nouveau numéro.
    b. Contacté finalement par téléphone, Ahmid avoue ne pas avoir lu ses mails et qu'il ne travaille plus le vendredi sur le site, en plus du mardi. Demande de confirmation de la part de la Sofagec.
    c. Plusieurs copropriétaires ont été à la poste de Founty car le courrier attendu n'arrive plus depuis une longue période. Il ressort que la boîte postale de l'Orangeraie n'est pas à jour de paiement depuis longtemps. Selon un copropriétaire et suite à la demande de copropriétaires, la Sofagec aurait payé le 2 mars les arriérés. La poste a informé que du courrier avait été réexpédié car la boîte postale n'était plus opérationnelle. De nombreux copropriétaires craignent que du courrier essentiel (comme preuve d'existence de vie, carte bancaire) n'a pas été délivré et va engendrer des problèmes graves comme le non-paiement de retraite. Nous vous demandons pour éviter des rumeurs sur la durée d'interruption de nous fournir une copie scannée du dernier et de l'avant-dernier paiements de la Boîte Postale à la poste de Founty.
    d. Selon le contrat avec Nour Africa Clean, chargé de la désinsectisation, cette société aurait dû venir faire un traitement en janvier, soit au début de la deuxième année. Nous remarquons l'apparition de cafards. Pourquoi cela n'a pas été fait?
    e. L'éclairage ne fonctionne plus entre les villas 1 à 11. Cela dure depuis des années lors de chaque pluie ou d'arrosage intensif. Des sommes importantes ont été investies sans apporter une solution car il semblerait que le matériel utilisé ne serait pas destiné à un éclairage externe soumis à l'humidité. Plusieurs zones de T2 ont un éclairage défaillant depuis de nombreuses semaines.

f. La démission de Mr DEBEVE de notre commission n'a pas été transmise aux copropriétaires par la Sofagec contrairement aux démissions précédentes qui ont été communiquées dans les heures qui suivaient.

5. Demandes
    a. A réparer la protection solaire jouxtant la bibliothèque.
    b. Des devis vous ont été envoyés par Layanne Manitech et par Sud Flora depuis plusieurs mois pour modifier une vanne à clé devant la villa 151, pour le remplacement d'une carte fille pour l'arrosage T1-T2, ainsi que pour des décodeurs d'arrosage. Qu'en est-il car les sociétés attendent des réponses pour régler les problèmes ?
    c. URGENT : Remplacer la pile de 9 V du défibrillateur et mettre une pile de réserve dans le sac.

Layanne Manitech

1. Fontaines
    a. débits trop faibles, voire inexistants : à revoir.
    b. Nettoyage complet des 14 fontaines prévu en mars 2018.
    c. Demande à Jalal de contacter la Sofagec pour le devis de la pose de robinets non-prévus dans les locaux techniques des fontaines T3 (contrairement aux autres tranches où cela a été fait d'origine). Demande de recevoir une copie des devis pour sauvegarder les vannes à clé trop fragiles pour une manipulation régulière.
2. Piscine communautaire
    a. Jalal a contacté Sofagec pour remise en état de la piscine communautaire. Mr Fadoukhair lui a dit qu'il viendrait personnellement à notre réunion de commission du 2 mars et il a interdit à Jalal de prendre des décisions ou d'agir. Mr Fadoukhair ne nous a pas informés de son absence.
    b. Suite aux conseils de certains copropriétaires, nous avons suggéré d'utiliser de la colle Cyanolit Koltout Express pour fixer les mosaïques manquantes. Jalal doute de l'efficacité à long terme de cette méthode et persiste dans son idée de vidanger la piscine.
    c. Les travaux de réparation doivent être finalisés avant la fin mars 2018, soit avant la belle saison. Nous craignons une détérioration accélérée faute d'actions rapides.

Sud Flora

1. Nous avons constaté une bonne évolution du travail de Sud Flora.
2. Désherber le site en général, y compris dans les abords du local technique vers le Spa et la villa 143.
3. Tailler les bougainvilliers contre le mur d'enceinte à l'intérieur.
4. Contrôle stricte et continu des dépôts clandestins (plastique, papier,…) à la décharge des végétaux et en assurer une gestion cohérente.
5. Revoir le réseau d'arrosage extérieur au mur d'enceinte malmené par les travaux d'élargissement de la route.
6. Quelles sont les villas n'ayant pas encore un compteur d'eau au jardin dans la T1 ? Est-ce que Sud Flora pourrait nous renseigner faute de réponse du Syndic ?
7. Sud Flora remédiera aux soulèvements des pavés dus aux racines sur le site en fonction de des ressources disponibles.

8. Nous constatons que certaines zones des parties communes ont été « nettoyées » en enlevant de la végétation saine et que depuis des mois, sans avoir été remplacées par autres choses. Il est nécessaire que toutes les parties communes soient traitées de manière identique. Même si des copropriétaires veulent financer des végétaux différents, il est nécessaire de mesurer les conséquences au niveau de la consommation d'eau, par exemple rosiers car cela grève le budget commun.

G4S

1. Demandes
    a. Les nombreux chats sauvages et chiens sauvages sur le site non-vaccinés peuvent apporter des maladies. Demande de trouver une solution avec le Syndic.
    b. Les animaux sauvages ne peuvent pas être nourris dans les communs.
    c. Mustafa (G4S) a demandé à la Sofagec une liste actualisée des coordonnées des copropriétaires sans succès.
2. Constatations
    a. Selon Mustafa, il y a 5 agents de jour (7h à 19h) et 6 agents de nuit (19h à 7h). Le chef (Mustafa) est présent de 8h30 à 17h30. Pour Sofagec, est-ce conforme au contrat qui nous lie à la G4S ?
    b. La responsabilité de la G4S vers la T3 commence à la sortie du parking provisoire T3 vers les villas car la G4S ne contrôle pas le portail de T3 géré par Dyar Shemsi.
    c. Sofagec n'a pas notifié par écrit que les oranges ne pouvaient être collectées de manière « industrielle » pour être transférées à l'extérieur de la copropriété.

M. Adda & D. Vandenhove

Annexe : Liste des demandes et constatations non-traitées et/ou sans réponse.