

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 3 juin 2017

Membres présents ou représentés : Jo Berthiau, Pierre Copine, Lydie Cordier, Gérard Kauffmann, Gabriele Pestourie, Henri Rault, Gisèle Bouvet, Robert Garnier, Yves Cottin

Membres excusés : Anne Sauvée, Laurence Blandel, Pascale Jehanin

Informations et décisions

Local piscine : dans un souci de sécurité et de praticité, le gardien a totalement réaménagé le local piscine. Une trappe ferme l'escalier menant au sous-sol, des rangements ont été créés pour les outils et produits, les produits dangereux sont rangés dans un espace fermé à clé et ventilé.

Le Conseil demande de vérifier la bonne ventilation de ce local et d'apposer des panneaux Accès interdit à l'extérieur et à l'intérieur de la porte

Traitement des terrasses du A et du B : à la demande du Conseil, le nettoyage au Kärcher (par ailleurs actuellement interdit pour cause de sécheresse) a été abandonné. Un premier traitement à l'eau de Javel donne de bons résultats, même si des passages supplémentaires seront nécessaires.

Tondeuse-tracteur : elle est actuellement en réparation. Le Conseil demande au gardien de se procurer une machine de remplacement si le délai de réparation s'avère trop important.

Taille des haies : le gardien prévoit pour juin une taille partielle. Les haies autour des grandes pelouses seront taillées en hauteur à 1,20m et la bonne accessibilité des jardinets sera assurée. Le Conseil insiste pour que la hauteur de la totalité des haies taillées soit identique.

Devis douche piscine : le Conseil valide le devis de l'entreprise Greslé avec deux réserves : un test pour vérifier le bon fonctionnement de la conduite entre le local piscine et la douche et la confirmation que c'est bien l'eau de la piscine qui sera utilisée comme auparavant pour la douche. Le Conseil insiste sur la nécessité d'avoir une douche en état de fonctionnement pour l'ouverture de la piscine le 10 juin.

Devis pour la sortie des poubelles en juillet-août pendant le congé hebdomadaire du gardien : le Conseil syndical accepte le montant du devis, mais il refuse que la sortie des poubelles se fasse le dimanche en journée pour éviter les nuisances constatées l'été dernier (odeurs, poubelles débordantes...). Il demande impérativement une sortie le dimanche soir ou le lundi matin.

Chaussures de sécurité pour le gardien : le Conseil valide l'achat d'une nouvelle paire pour un montant inférieur à 100 €.

Réfection des malfaçons de peinture sur le bâtiment I : en attente d'un 3 devis. Le Conseil insiste pour demander un aspect identique avec l'ancienne lasure.

Devis Apave pour une étude de la sécurité dans les garages : le Conseil valide ce devis pour un montant de 500 €. Le syndic demandera également des devis pour la vérification de la sécurité de la piscine.

Contrôle des toits : la société CPcouverture interviendra en septembre. Les 4 maisons individuelles ne font pas partie de l'opération.

Stationnement : il y a de nouveau des voitures garées sur les trottoirs. Le CS demande que le gardien reprenne l'apposition de flyers sur les pare-brise.

Petites dépenses du gardien : le CS propose de lui confier une carte de paiement plafonnée avec l'obligation de fournir les justificatifs au syndic.

Révision des toits : le devis est validé par le CS ; l'intervention se fera probablement en septembre.

Réparation lampadaires : le Conseil rappelle au syndic que plusieurs lampadaires sont actuellement en panne : les 3 sur la terrasse du B, un autre près du E. Il faudrait vérifier si d'autres ne fonctionnent plus et faire une commande groupée. Pour rappel : le gardien a un ou plusieurs globes en stock qui pourraient remplacer des globes détériorés.

Grands chantiers

Réfection plage de la piscine : le budget de 30000 € a été voté à l'AG 2017 ; la réalisation est prévue avant l'ouverture de la piscine en juin 2018. Ce dossier sera piloté par une commission qui comprendra le syndic, le gardien, Gérard Kauffmann, Gabriele Pestourie + volontaires disponibles.

Première étape : le syndic organisera en septembre, de préférence après la fermeture de la piscine le 10 une ou deux demi-journées de rencontres sur place avec des entreprises de différentes branches (piscinistes, carreleurs, peintres, ...) afin de recueillir leurs avis sur le futur revêtement de la plage.

Lampadaires : la situation actuelle est insatisfaisante : les lampadaires tombent de plus en plus souvent en panne ; il faut des interventions d'entreprise pour changer les ampoules et/ou remplacer les globes ce qui est long et coûteux. Le Conseil souhaite travailler sur une solution globale et soumettre une proposition chiffrée à l'AG 2018.

Première étape : rédaction d'un cahier des charges reprenant les besoins et attentes de la copropriété. Jo Berthiau ressortira les documents réalisés lors d'une précédente étude. Gabriele Pestourie enverra une première liste de critères aux autres membres du Conseil pour complément.

Réfection des terrasses A et B : le Conseil est conscient que l'étanchéité au-dessus des garages laisse à désirer même si nous n'avons plus de problèmes importants d'infiltrations pour l'instant. De plus, l'aspect des terrasses n'est pas valorisant pour la résidence. Il a été décidé de rouvrir ce dossier afin de ne pas être pris au dépourvu en cas de nouveaux problèmes. Une des principales questions sera certainement le choix de la technique et des matériaux.

Dans un premier temps, Jo Berthiau et Gabriele Pestourie regrouperont les éléments réalisés lors d'une étude réalisée il y a une dizaine d'années. A l'époque, l'AG avait décidé de ne pas réaliser de travaux.

Règlement de copropriété et Règlement intérieur : Le syndic et le Conseil considèrent que ces documents sont en partie obsolètes ou inadaptés. Il a été décidé d'effectuer une relecture précise et d'étudier des solutions pour les points qui posent problème. Le Conseil souhaite procéder par amendement du Règlement de copropriété ou du Règlement intérieur par l'Assemblée générale et souhaite éviter une révision complète aux frais importants (environ 3000 €)..

Première étape : lister les points problématiques pour une des prochaines réunions du Conseil. Le syndic se chargera de nous signaler les incohérences éventuelles dues à des changements de réglementation. Objectif : vote en AG en 2018.

Demandes au syndic : le Conseil demande au syndic d'intervenir

- auprès des propriétaires des 164 et 165 pour leur claustra manquant ;
- auprès des propriétaires du 175 pour inviter les occupants à ne pas garer leur moto dans la cour du B et d'éviter les arrosages intempestifs : l'écoulement quasi permanents des surplus d'eau endommagent la façade, les pissettes et la terrasse et représente une gêne pour le voisin du dessous ;
- auprès des propriétaires de la maison K pour qu'ils taillent leurs arbustes à 2 m maxi de hauteur et sans que ceux-ci débordent sur la terrasse du B.

Travaux à réaliser par le gardien (à court et moyen terme)

- Nettoyage et peinture tennis
- sous escalier E : ravalement à reprendre suite à infiltration
- conduites d'attente bât G à sécuriser aux extrémités
- escalier 1010-1011 : consolider garde-corps
- porte piétonne garage B en face du compost à réparer
- faucher la bande de terrain en face des bâtiments F et G
- devant escalier 171-172 : rehausser pavés pour éviter flaques d'eau stagnante
- revoir accroche porte salle de pingpong
- éclairage salle de pingpong
- réparer bardage à l'arrière du local poubelles A
- réparer mur escalier vers porte garage A
- petites reprises ravalement bât B (suite à remplacement claustra)
- devant bât D : enrobé à revoir pour éviter risque de chute sur le dénivelé
- passage entre les deux bât B : pavés à remettre à niveau pour éviter risque de chute
- nettoyage général du sol des garages
- reprise peintures endommagées (automne)

Planning : dates des prochaines réunions à déterminer lors d'une consultation par mail des membres du CS

Les membres du Conseil syndical :

Joseph Berthiau (bât G 1010), vice-président
Laurence Blandel (B 177)
Gisèle Bouvet (B 161 et H 603)
Pierre Copine (A 47)
Lydie Cordier (D 301)
Yves Cottin (B 182)
Robert Garnier (F 905)
Pascale Jehanin (E 401)
Gérard Kauffmann (C 210 et 204)
Gabriele Pestourie (B 171), présidente
Henri Rault (F 903)
Anne Sauvé (B 174)

Le site du Conseil syndical : <http://bdc35.free.fr/index.html>