

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 3 décembre 2011

Membres du Conseil présents : Myriam Chicoine, Stéphanie Perdereau, Gabriele Pestourie, Jo Berthiau, Anne Chauvel, Lydie Cordier, Alain Untersee, Gisèle Bouvet

Invités : Dominique Bak et Marie Metens pour le syndic

Copropriétaires présents : Madeleine Berthiau et Christian Cordier, M. Prodhomme (pour les sujets le concernant)

Membres du Conseil excusés : Gerard Le Feuvre, Patrick Guérin, Anne Sauvée, Robert Garnier, Pierre Copine, Armelle Jamin, Sophie Larrieu

En préalable : réunion d'information du Conseil avec le gardien

Travaux d'hiver :

Taille des haies : quasiment terminée. A noter : toutes les haies n'ont pas pu être ramenées à la hauteur normale de 1m, les bois étant trop durs. A envisager : l'achat d'un taille-haies plus puissant.

Reprise de toutes les plates-bandes et jardinières communes : en cours

Un certain nombre d'arbres et arbustes dans les parties communes ont poussé depuis des années sans être taillées, notamment à l'entrée de la résidence côté Domaine de la Varde. Ils ont été recensés par Christophe Trochu et Gabriele Pestourie. A la suite de la réunion et par échange de mails, le Conseil a validé la liste, mais il s'est prononcé contre un appel à un prestataire extérieur. La taille (ou suppression) des végétaux concernés demande éventuellement un équipement supplémentaire pour le gardien. A voir avec lui.

Reste en suspens la question de l'élagage d'un ou deux arbres, à voir ultérieurement.

Boîtes aux lettres : nettoyage fait par le gardien. Le syndic a présenté un devis pour leur remplacement. Le Conseil a décidé de ne pas donner suite, l'investissement étant trop important.

Jardinières : le gardien, le syndic et une entreprise ont recensé environ 50 jardinières (parties communes et privatives) à remplacer et fera des demandes de devis. Le Conseil examinera par la suite les urgences, le nombre de jardinières à remplacer.... A voir également comment gérer les jardinières séparatives.

Locaux à vélos : Crochets posés dans les deux locaux pour pouvoir maintenir les portes ouvertes.

Local bât B : 20 vélos à ranger dans des supports à créer. A privilégier : des supports supplémentaires au sol (3 de 5 places chacun) + quelques crochets en hauteur. Eclairage à améliorer. Première piste : ampoule 25 W économie d'énergie. Les supports seront placés le long des murs afin de faciliter la circulation dans le local. Les dépenses nécessaires devaient se situer aux alentours de 200 – 250 €. Le gardien se charge de la recherche des supports et ampoule et de leur installation ainsi que du nettoyage à fond des deux locaux.

Principaux travaux d'hiver restants : dalles dans les pelouses à dégager. Petits travaux de peinture : poteaux près garages, près tennis... Nettoyage au Kärcher des terrasses privatives.

Alerte budget : le gardien signale que le Kärcher a besoin de révision/réparation. La petite tondeuse arrive en fin de vie. Christophe Trochu se charge des demandes de prix pour leur réparation ou remplacement. Information aux copropriétaires à prévoir lors de la prochaine AG.

Informations et décisions du Conseil syndical

Changement de raison sociale du syndic : il s'appelle désormais Gerancia. Les coordonnées restent inchangées. Le syndic fera une information lors du prochain appel de fonds.

Dates d'ouverture de la piscine : du 3^e samedi de juin au 3^e dimanche de septembre.

Dates à appliquer tous les ans ce qui donnera plus de visibilité aux copropriétaires pour leurs locations saisonnières, au gardien pour son planning...

Date de l'Assemblée générale : Le Conseil abandonne la proposition du 7 avril, trop juste pour une bonne préparation de l'AG, et arrête la **date du 28 avril** qui coïncide avec le pont du 1^{er} mai et des vacances scolaires. Le syndic est invité à communiquer cette date dès l'envoi de l'appel de fonds pour le premier trimestre 2012 et à réserver une salle (par ex. la Maison de quartier, comme l'année dernière) avec sonorisation.

Préparation de l'AG :

Deux réunions du Conseil : 18 février et 17 mars.

Projet d'ordre du jour de l'AG à remettre par le syndic pour le 18 février.

Remise du relevé de dépenses et état des comptes copropriétaires par le syndic pour la réunion du 18 février.

Vérification des factures les 19 ou 20 mars par Lydie Cordier et Gabriele Pestourie. Un(e) troisième volontaire sera le ou la bienvenu(e).

Préparation du budget : à démarrer tôt (projet pour le complément du budget 2011 et la revision du budget 2012 par le syndic pour le 18 février). 17 mars : conclusion sur les budgets 2012 et 2013.

Contrat du syndic : projet pour le 18 février.

Budget travaux peintures et boiseries : il faudra prévoir, en plus du coût des travaux à proprement parler (cf ci-dessous), des assurances, frais de gestion... Le syndic prépare un point pour la réunion du 18 février et fera une proposition de simulation estimative (les discussions du Conseil n'ayant pas vraiment abouti).

Passage derrière le bâtiment G : le nouveau devis prévoit à la place du dallage, du gravier délimité par une bordure. Cette solution permet de baisser le prix de manière significative à environ 5000 €TTC. Le syndic est chargé de faire un appel d'offres pour cette solution et pour un enrobage. Devis à présenter lors du prochain Conseil. Sujet à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG. Pour rappel : le financement se fera en charges générales communes.

Garages n° 17 et 19 (et autres ?) : lors d'une première investigation l'origine de la fuite n'a pas été identifiée avec certitude. Recherche de fuites à approfondir. Si cette recherche demande des frais importants, le syndic enverra le devis au Conseil pour validation.

Ce problème de fuite soulève de nouveau la question de l'étanchéité des terrasses A et B en général. Le Conseil demande au syndic de réaliser un plan des sous-sols avec les garages dont les propriétaires ont signalé des fuites afin de pouvoir visualiser leur localisation.

Appt 1002: le syndic enverra au printemps un courrier demandant aux propriétaires de mettre fin aux nuisances visuelles causées par leur « parapluie » à linge.

Claustras : le syndic transmet rapidement les coordonnées et les tarifs de l'entreprise avec laquelle des prix ont été négociés. Ces informations seront communiquées aux copropriétaires sur notre site. Info à relayer également dans un courrier d'accompagnement d'un appel de fonds.

Appt 406 : la clôture côté terre est non conforme au règlement de copropriété, mais ne présente pas de problème de sécurité (avis pris auprès des pompiers). La haie a un besoin spécifique d'arrosage, à assumer conjointement par le copropriétaire et le gardien.

Le syndic accélère le process de régularisation de la situation juridique du terrain et informe le copropriétaire et le Conseil syndical des avancées.

Ravalement : le syndic vérifiera la date butoir pour la garantie biennale. Lors de l'appel de fonds pour le premier trimestre 2012, il demandera aux copropriétaires de signaler les éventuels défauts constatés sur leur appartement ou bâtiment. Pour rappel : le Conseil syndical prévoit une visite de contrôle 6 mois avant la fin de la garantie.

Boiseries et peintures : Le Conseil syndical accepte la nouvelle proposition d'ECB. Il se prononce pour l'option 2 qui comprend les boiseries communes ainsi que les volets. A vérifier par le syndic auprès d'ECB : les garde-corps des balcons, balustrades... sont-ils bien inclus dans l'option retenue ? Coût estimé avant appel d'offres et négo : 213 000 € (avec une TVA à 7%).

L'option 3 qui prévoit en plus la peinture des portes et fenêtres n'est pas retenue, celles-ci étant en général encore en bon état. Cette décision est prise sous réserve que les Bâtiments de France n'imposent pas un changement de couleur de ces parties-là. Le syndic demandera à ECB de vérifier auprès des Bâtiments de France (par écrit) et de nous faire un point sur les contraintes et procédures à prévoir auprès des différentes autorités.

Le syndic demandera également à ECB de rédiger le cahier des charges sur la base du diagnostic a pris note du dossier complet et de la synthèse fournis par ECB.

Ce cahier de charges devra également porter sur la peinture des portes et fenêtres ; les copropriétaires désireux de réaliser ces travaux pourraient ainsi bénéficier d'un tarif négocié dans le cadre du chantier général. La procédure prévue : commande individuelle auprès du prestataire retenu.

A noter dès à présent : le prestataire retenu devra remettre les références RAL de toutes les teintes utilisées afin que les copropriétaires puissent utiliser les bonnes couleurs lors de travaux ultérieurs.

Le cahier des charges devra également comprendre le remplacement des volets défectueux. Il s'agit là aussi de faciliter la démarche des copropriétaires décidant de changer les volets avant la remise en peinture.

Le syndic demandera également à ECB de préparer la présélection de prestataires potentiels et de constituer un dossier avec une brève présentation (CA, nombre salariés, domiciliation, références...).

Les 3 dossiers demandés à ECB (procédure Bâtiments de France, cahier des charges et présentation des prestataires présélectionnés) sont à prévoir pour le Conseil du 18 février.

Le planning des travaux de peinture dans les grandes lignes :

AG du 28 avril : adoption du budget sur la base des estimations d'ECB.

Début mai : lancement de l'appel d'offres après validation de la liste de présélection par le Conseil syndical.

Mi-juin : réception des offres. Première lecture des offres en Conseil syndical fin juin.

Pendant l'été et à la rentrée : affinement des offres et négociation.

Automne 2012 : sélection du prestataire par le Conseil syndical et commande des travaux.

Début 2013 : début des travaux

Prochaines réunions du Conseil syndical : 18 février et 17 mars

à partir de 10 h 30 dans la salle de ping-pong. Elles seront précédées (à partir de 10 heures), d'une réunion avec le gardien sur les aspects pratiques de la vie de la résidence.

Les membres du Conseil syndical

Armelle Jamin (bât) A

Pierre Copine (A)

Gérard Le Feuvre (A)

Gisèle Bouvet (B)

Gabriele Pestourie (B), présidente

Anne Sauvée (B)

Alain Untersee (B)

Anne Chauvel (C)

Lydie Cordier (D)

Robert Garnier (F)

Jo Berthiau (G)

Stéphanie Perdereau (I)

Myriam Chicoine (J)

Patrick Guérin K)

Sophie Larrieu (K)

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com