

Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 6 juin 2009

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Myriam Chicoine, Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Alain Untersee.

Copropriétaires observateurs présents : Madeleine Berthiau, Christian Cordier, Michel Thomas.

Pour le Syndic LEMOUX SA : Christophe Lemoux

En fin de réunion : Mr Dupuy, gardien.

Lieu : résidence Baie des Corsaires, salle de ping pong.

Début : 10H00. Fin 12H30.

Cette réunion a été la première réunion du Conseil syndical élargi suite à l'Assemblée Générale du 25 avril 2009, avec présence du Syndic LEMOUX SA, qui a pris la suite de CIB.

Ordre du jour :

1. Suites de l'AG du 25 avril 2009, transfert de syndic
2. Suivi des travaux urgents
3. Travaux de ravalement
4. Point sur le dossier peintures boiseries
5. Points divers
6. Fixation de la date de la prochaine réunion

Suites de l'AG du 25 avril 2009

Diffusion du procès verbal

Le conseil syndical a transmis le PV finalisé et signé au syndic CIB. Celui-ci a refusé de le diffuser aux copropriétaires. Le syndic LEMOUX va le diffuser mi juin, accompagné des appels de charges du troisième trimestre.

Passation des dossiers du syndic CIB au syndic LEMOUX SA

Le syndic CIB a transmis l'ensemble des dossiers au syndic LEMOUX le 22 mai. Celui-ci les a récupérés. La saisie des pièces comptables est en cours.

Ouverture d'un compte bancaire séparé

Le syndic LEMOUX confirme avoir ouvert un compte séparé au nom de la résidence et crédité ce compte avec le solde remis par le syndic CIB.

Archives de la copropriété

Le syndic LEMOUX a récupéré les archives de la copropriété, avec une liste descriptive. Elles sont visibles en ses bureaux de Rennes. Le conseil syndical va les étudier. Joseph Berthiau s'est proposé pour faire une passe rapide globale. Une analyse plus fine pourra être faite, selon besoin.

Assurances de la copropriété

Le syndic LEMOUX propose de faire une comparaison avec d'autres cabinets d'assurance et de voir s'il y a possibilité de trouver moins cher. La copropriété dispose de deux assurances, dont l'une pour l'usage du tracteur / tondeuse sur la route qui traverse la copropriété.

Gardien

Le syndic LEMOUX a fait le point avec Mr Dupuy sur les points suivants :

1. Paye d'avril et de mai
2. Solde de congés et date prévisionnelle de départ à la retraite
3. Caisse de la laverie, besoin de liquide pour les petits achats courants
4. Liste des matériels et outils appartenant à la copropriété
5. Besoin de remplacer la petite tondeuse auto tractée
6. Evacuation des déchets verts
7. Nombre de compteurs d'eau de la copropriété

Ces points seront revus à la prochaine réunion du CS.

Suivi des travaux urgents

Terrasse Duchemin

Les travaux sont en cours, menés par l'entreprise ROCHARD. Calendrier respecté.

Bow Windows des appartements 204/210

L'efficacité de la réparation provisoire de Mr Dupuy a été confirmée tant pour l'appartement du haut (210) que du bas (204). Le CS mandate le syndic LEMOUX pour consulter des entreprises pour faire exécuter les joints par un professionnel.

Dysfonctionnements TV

Le conseil syndical a reçu deux diagnostics des entreprises LEPAGE et HATTAIS. Les conclusions sont similaires, à savoir des mesures correctes en tous points de la distribution, ce qui contredit les observations faites par plusieurs copropriétaires lors de l'enquête. Des compléments de diagnostic

sont nécessaires. Alain Untersee transmettra les résultats de l'enquête à l'entreprise HATTAIS, et discutera avec le responsable de l'entreprise.

Fuite au bâtiment A

Un dégât des eaux a été occasionné au bâtiment A, suite à la rupture de la canalisation d'eau alimentant l'appartement 52 appartenant à Mr Gautier. Le syndic LEMOUX a fait intervenir l'entreprise MARTIN, qui a proposé d'isoler la section de canalisation défaillante et d'en tirer une nouvelle, en passant par les garages en sous-sol. Madame Blanchard, propriétaire du garage situé sous les compteurs, s'oppose à ce que son garage soit traversé par le tuyau. Les travaux sont bloqués. L'appartement 52 est privé d'eau, alors que des locataires sont attendus. Le syndic LEMOUX prend en charge ou de trouver une solution technique alternative, ou de conclure un accord à l'amiable avec Mme Blanchard. Alain Untersee appellera Mme Blanchard pour faire le point.

Travaux de ravalement des façades

Cinq entreprises ont été consultées par le syndic LEMOUX, avec un cahier des charges dérivé de celui du cabinet THIEBART.

Deux réponses ont été déjà reçues. Le syndic LEMOUX les adressera au Conseil Syndical pour analyse. Madeleine Berthiau et Gabrielle Pestourie se sont proposées pour réaliser une première analyse de ces devis.

Trois réponses sont attendues avant le 20 juin. Les cinq réponses seront examinées lors de la prochaine réunion du conseil syndical.

Points divers

Peintures des boiseries

Le CS a consulté l'ADIL. Face aux malfaçons constatées, il a été suggéré au conseil syndical de se rapprocher d'un avocat spécialisé en droit immobilier, de constituer un dossier solide, et de tenter la voie du recours amiable ou de la procédure.

Piscine

Mr Dupuy a réparé les joints de la dalle autour de la piscine auparavant en bois et en très mauvais état en refaisant des joints en ciment et en repeignant ceux-ci. Cette réparation permettra de passer l'été 2009 sans difficulté. Une étude est à mener pour la remise en état globale de la dalle, fissurée. Une consultation d'entreprise sera réalisée en automne, en vue de d'obtenir des propositions techniques et un budget.

La piscine ouvrira le samedi 20 juin 2009 et fermera le 20 septembre 2009.

Tennis

Mr Dupuy repeindra les lignes du court et changera le filet avant le début de la saison.

Question soulevée : possibilité de surélever le grillage de séparation avec la villa mitoyenne. A étudier ultérieurement, ne constitue pas une urgence.

Prochaine réunion

Le samedi 27 juin 2009 à 10H00, salle de ping pong. Amener sa chaise ;

Rappels :

Affichage des compte rendus de réunion du Conseil Syndical à la loge du gardien.

Adresse email du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com

Liste des membres du Conseil Syndical :

- Mme Gabrielle PESTOURIE - bât A
- Mme Chantal CABARBAYE - bât B
- Mr Alain UNTERSEE - bât B
- Mme Anne CHAUVEL - bât C
- Mme Lydie CORDIER - bât D
- Mme Jeanne BLANCHARD - bat E
- Mr Joseph BERTHIAU - bât G
- Mr Jean-Pierre HOUILLE - bât G
- Mme Annick GAUDIN bat H
- Mr Yann MILLET - bât I
- Mme Myriam CHICOINE - bat J
- Mr Patrick GUERIN – bat K
- Mme Sophie LARRIEU – bât K