

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 12 avril 2014

Membres du CS présents : Gabriele Pestourie, Jo Berthiau, Anne Chauvel, Gisèle Bouvet, Robert Garnier, Gérard Le Feuvre

Membres représentés : Anne Sauvée, Patrick Guérin, Lydie Cordier , Pierre Copine

Membres excusés : Sophie Larrieu, Stéphanie Perdereau, Stéphane Bossuyt

Copropriétaires présents : Madeleine Berthiau, M Prodhomme (pour le dossier le concernant)

A noter : la réunion s'est déroulée en deux temps : Conseil syndical le matin et Conseil + Mme Lemancel de Gérancia l'après-midi. Gérard Le Feuvre étant absent l'a-m.

Informations et décisions

Peintures et boiseries

Le Conseil a été représenté lors d'une pré-réception des travaux au cours de laquelle environ 300 défauts ont été constatés. Des parties importantes des travaux prévus dans le marché n'ont pas encore été réalisés et/ou finalisés. Ceci concerne, entre autres :

deux rangées entières de portes des gaines techniques à réparer partiellement et à peindre en totalité,

plusieurs portes de gaines techniques à réparer ou à changer + à peindre

divers volets et persiennes à peindre,

deux poteaux importants (devis actuels : plus de 5000 €) à réparer et à peindre,

une petite véranda à réparer et à peindre,

la structure en bois sur trois niveaux sur le bât B avec ses trois vérandas à réparer et à peindre....

Le Conseil syndical a donc décidé de refuser la réception des travaux prévue par le maître d'œuvre pour le 15 avril. Il demande au maître d'ouvrage, notre syndic, d'inviter les entreprises et le maître d'œuvre à une réception dans la semaine du 2 au juin et de finaliser tous les travaux d'ici là.

Eclairage extérieur

Gisèle Bouvet, Gabriele Pestourie et le gardien ont examiné l'éclairage nocturne de notre résidence. 8 lampadaires ont été volontairement éteints car faisant double emploi avec l'éclairage public. Autre mesure d'économie décidée par le CS et à mettre en œuvre immédiatement : un réglage de l'horloge de commande pour éteindre tous les lampadaires entre minuit et 6 heures du matin. En revanche, une zone très mal éclairée entre les bât F et le E près des champs a été détectée.

Suite à un RV entre notre gestionnaire et un représentant de la ville de Saint-Malo en charge des éclairages, Gabriele Pestourie a rencontré de son côté deux entreprises spécialisées. Tous ont confirmé que les mâts de nos lampadaires sont en bon état et n'ont pas besoin d'être changés. En revanche, les globes ont vieilli et leur manque d'étanchéité pourrait être une des raisons des pannes fréquentes (et coûteuses !) des ampoules. Il leur a été demandé une proposition d'ensemble pour un éclairage efficace, économique et facile d'entretien. Avec une priorité pour les lampadaires sur la rampe à la jonction des terrasses A et B dont les socles sont source d'infiltrations dans les garages.

Parkings

Sur décision du Conseil syndical, le gardien a refait les marquages des parkings privés qui dans un certain nombre de cas avaient été déplacés au fil du temps et étaient par endroit peu visibles et pas clairs. Le CS a par ailleurs décidé pour la rangée de 7 places restante près du local poubelle du bâtiment B de revenir à l'état d'origine et de repartir l'ensemble de l'espace entre les places en supprimant le passage créé. Cette décision permet un traitement égal de tous les propriétaires de parkings et correspond aux exigences du Règlement de copropriété. Le CS envisage de faire poser des dalles gravillonnées sur la pelouse en remplacement du passage si cela s'avère utile.

Préparation de l'AG

Le CS examinera en détail la convocation, le contrat de syndic et les annexes financières et fera ses remarques par écrit.

Il insiste en revanche sur plusieurs points :

- La demande formulée lors du contrôle sur place des attestations de compte séparé à fournir par la banque à laquelle le syndic n'a pas donné suite pour l'instant.
- Le CS est réticent par rapport au changement de banque proposé par le syndic (Banque Palatine à la place de LCL)
- Les comptes doivent être clarifiés en ce qui concerne la prime d'assurance et les salaires du gardien ;
- Pour le contrat : le CS n'est pas opposé à ce que la gestion de la paie du gardien soit désormais sous-traitée, mais à condition d'une diminution équivalente des honoraires de base du syndic.

Le CS demande que des précisions soient apportées par les copropriétaires présentant des résolutions à l'AG :

Appt 306 : demande d'autorisation d'un Velux : les photos fournies sont illisibles et il faut préciser de quel côté du bâtiment (mer ou piscine) le Velux est prévu.

Appt 182 : projet de résolution concernant l'arbre près 182 (bât B) : il faut clarifier la demande et fournir un devis pour les travaux demandés ;

Appt 406 : agrandissement du terrain à jouissance privative. Suite au refus de l'AG 2013 de régulariser la situation de jouissance exclusive du terrain près du 406, son propriétaire M. Prodhomme informe le conseil syndical de son intention d'inscrire à nouveau ce point à l'ordre du jour de l'AG 2014. Le conseil l'informe que le plan qu'il présente n'est pas conforme à la résolution de l'AG de 1990 puisque celle-ci limitait cette jouissance au sol commun au droit du jardin. Il rappelle par ailleurs que cette jouissance n'ayant jamais été régularisée, aucun des actes de ventes ultérieurs ne l'intègre (tantièmes, état descriptif), d'où une difficulté. Le conseil syndical indique à M. Prodhomme qu'il lui revient, s'il le souhaite, de formuler un projet de résolution en s'adressant au syndic, conformément à la procédure réglementaire. A noter : la délibération sur ce point s'est faite à l'initiative et en présence de M Prodhomme.

Le CS est en attente des budgets pour la réfection des plages de la piscine et du tennis qui pourraient être soumises à l'AG.

Relations avec le syndic

Suite aux défaillances constatées dans le suivi et l'avancement de nos dossiers, dus au manque de personnel, le CS a demandé un RDV à la responsable régionale du groupe SNG, à prévoir vers mi-mai afin d'améliorer la situation.

Le CS a également demandé une confirmation écrite de la prise en charge financière de différents préjudices (notamment par rapport à notre assurance) par le groupe SNG. En attente d'une réponse du PDG.

Clés volés et serrures local poubelles

Le CS demande au syndic de suivre de près le remplacement définitif des clés d'appartement volées lors sur le chantier.

Il réitère sa demande d'un devis pour l'installation de serrures sur les locaux poubelles. Il est envisagé un système avec 1 clé identique pour tous les locaux communs qui se rajouterait aux clés d'appartements.

Jetons machines à laver et à sécher

Le CS relance le syndic sur ce sujet. A noter que pour l'instant, il est quasi impossible de faire fabriquer des jetons à l'identique.

Les membres du Conseil syndical :

Pierre Copine (A)

Gérard Le Feuvre (A)

Gisèle Bouvet (B)

Gabriele Pestourie (B), présidente

Anne Sauvée (B)

Anne Chauvel (C)

Lydie Cordier (D)

Robert Garnier (F)

Jo Berthiau (G), vice-président

Stéphanie Perdereau (I)

Stéphane Bossuyt (I)

Patrick Guérin (K)

Sophie Larrieu (K)

Pour rappel : Assemblée générale le 7 juin à 9h30

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com