

Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 13 février 2010

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Jeanne Blanchard, Anne Chauvel, Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Yann Millet (représenté par son épouse), Alain Untersee.

Membres du conseil excusés : Gabrielle Pestourie, Myriam Chicoine, Sophie Larrieu.

Copropriétaires observateurs présents : Christian Cordier, Madeleine Berthiau.

Pour le Syndic LEMOUX SA : Christophe Lemoux.

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

Début : 10H00 Fin : 12H30.

Ordre du jour :

1. Points divers :
 - a. Bow Windows des appartements 204/210
 - b. Dysfonctionnements TV
 - c. Piscine
 - d. Peintures des boiseries
 - e. Réparation de l'alimentation en eau de l'appartement 52 via le garage de Mr et Mme Blanchard
 - f. Nuisances sonores créées par un chien
 - g. Comité de quartier
 - h. Règlement intérieur
 - i. Remplacement cellule porte de garage
2. Travaux de ravalement des façades
3. Remplacement du gardien
4. Préparation de l'Assemblée Générale d'Avril 2010
5. Prochaines réunions du Conseil Syndical

Points divers

Bow Windows des appartements 204/210

Le syndic Lemoux est en attente d'un devis de la SNPR pour la remise en état des joints extérieurs et de la couverture au dessus du balcon. Les travaux seront effectués lors du ravalement du bâtiment C.

Dysfonctionnements TV

Le caractère intermittent des problèmes de réception demeure d'origine inconnue. Les interventions des deux antennistes et les essais effectués n'ont pas permis d'identifier d'éléments défectueux. Les hypothèses avancées (interférences générées par les signaux reçus de Jersey) n'ont pas été vérifiées. Le voisinage (Résidence de la Varde notamment) ne souffre pas de ce type de problème.

En juin 2010, les émissions en analogique (TV classique) vont être arrêtées et les émissions en numérique (TNT) seront déplacées sur d'autres canaux. Il sera nécessaire d'intervenir sur l'installation pour ajuster des filtres. En conséquence, le conseil syndical préconise d'attendre le passage au tout numérique pour refaire le point sur la qualité de réception.

Le conseil syndical mandate le syndic Lemoux pour faire établir des propositions de mise à niveau de l'installation suite à l'extinction de l'analogique.

Piscine

L'étude des trois devis reçus pour le remplacement complet du liner donne le résultat suivant :

- Un devis précis et détaillé, au prix dans la moyenne.
- Un devis imprécis, au prix dans la moyenne.
- Un devis imprécis, au prix sensiblement plus cher.

Le conseil syndical décide :

1. De demander des compléments d'information pour les deux devis imprécis.
2. De consulter une quatrième entreprise.
3. De demander des engagements sur les délais de réalisation aux quatre entreprises.

Une recommandation concernant le choix de l'entreprise sera présentée à l'Assemblée Générale, et soumise au vote.

Peintures des boiseries

Le constat d'huissier demandé pour janvier lors du précédent conseil syndical reste à réaliser, le syndic Lemoux ayant souhaité un accord du conseil syndical sur le tarif de l'huissier. La dépense indicative est de l'ordre de 350 €, variable selon la durée de l'opération.

Le conseil syndical mandate donc à nouveau le syndic Lemoux pour faire effectuer le constat par huissier, faire établir les contacts avec l'entreprise, pour un résultat disponible avant le 13 mars, date du prochain conseil syndical qui statuera sur une éventuelle action en justice.

Passage de tuyaux dans le garage de Mr & Mme Blanchard et rétablissement de l'arrivée d'eau de l'appartement 52 (Mr Gautier)

La remise en eau de l'appartement 52 par le sous-sol a été effectuée.

La mise en coffrage des tuyaux dans le garage de Mr et Mme Blanchard a été réalisée. La peinture du garage sera effectuée dans les prochaines semaines.

Nuisances sonores créées par un chien

Après enquête, les nuisances sonores relatées ne sont pas imputables à un seul chien.

Le conseil syndical décide de procéder à un rappel des règles de bon voisinage lors de la prochaine Assemblée Générale.

Comité de quartier

Aucune action concrète effectuée encore, mais le conseil syndical confirme sa volonté de participer à un tel comité, pour échanger avec les riverains.

Le conseil syndical décide d'évoquer ce point à la prochaine Assemblée Générale, et de solliciter des bonnes volontés.

Règlement intérieur

Des commentaires sur l'actuel règlement intérieur ont été reçus. Il a été décidé de confirmer le précédent règlement intérieur et d'en diffuser un résumé en trois langues à l'ensemble des copropriétaires, avec suggestion de l'afficher dans les appartements mis en location saisonnière.

Porte de garage

Une cellule a été remplacée.

Travaux de ravalement des façades

L'avancement du dossier est conforme au planning. Le ravalement du bâtiment A est démarré.

Les échafaudages non utilisés seront stockés en limite nord est de la résidence.

Une seconde réunion avec l'architecte des bâtiments de France a eu lieu le 28 janvier 2010, avec pour objet le choix des teintes pour les façades. Les choix ont été effectués parmi deux palettes (respectivement soutenue pour les façades en front de mer et claires pour celles en retrait). Un document établi par le maître d'œuvre récapitule les teintes choisies.

Un compromis a été obtenu en réponse à la demande de l'architecte des bâtiments de France de ne plus traiter certaines façades avec des teintes multiples. Les façades pour lesquelles les différentes teintes soulignent la

structure du bâtiment conserveront des teintes multiples. Les autres façades (par ex. celles donnant sur la piscine) ne les conserveront pas.

Après délibération, au nom du respect des règles de fonctionnement de la copropriété, et parce que les façades font partie des parties communes, le conseil syndical et le syndic décident de rejeter toutes les demandes de dérogation présentées par des copropriétaires qui considèrent que leurs bâtiments ne nécessitent pas la totalité des traitements prévus au marché.

Le conseil syndical demande au syndic Lemoux de rappeler à tous les copropriétaires par courrier les précautions à prendre à l'occasion du ravalement de leur bâtiment : retrait des plantes dans les jardinières, démontage des stores banne, et dépôt des clés chez le gardien pour accès aux appartements.

Ce rappel, accompagné du planning prévisionnel général des travaux, sera adressé au plus tôt aux copropriétaires du bâtiment A, et avec l'appel de fonds du deuxième trimestre pour les autres.

Le conseil syndical demande au syndic Lemoux de rappeler à la SNPR que l'accès aux appartements ne donne pas droit à l'usage de celui-ci.

Remplacement du gardien

Gardien ou prestataires externes :

Le conseil syndical a déjà conclu que la résidence avait besoin d'un gardien à plein temps plutôt que des prestataires externes multiples à temps partiel. Pour anticiper toute question future de la part des copropriétaires sur le plan du budget, le conseil syndical mandate le syndic Lemoux pour consulter une société de services et obtenir un devis. Il est convenu qu'une telle société pourrait être utilisée temporairement dans le cas où on ne réussirait pas à recruter un gardien à temps pour succéder à Mr Dupuy.

Recherche de candidats :

Un projet de texte d'annonce a été proposé par le syndic Lemoux. Il a été remanié et finalisé. Il est décidé que l'annonce paraîtra dans Ouest France, sera déposée au Point Emploi, et publiée sur site internet.

Contrat de travail :

Un projet de contrat sera établi par le Syndic Lemoux, assisté de Alain Untersee et Madeleine Berthiau (date à définir). Il sera établi sur la base d'un contrat type proposé par le syndic Lemoux, avec référence à la convention collective, et au contrat initial de Mr Dupuy (datant de 1991), retrouvé par le syndic Lemoux dans les archives. Ce projet de contrat sera revu par le conseil syndical lors d'une réunion ultérieure.

Prochaine assemblée générale ordinaire

La date prévisionnelle du 24 avril 2010 n'est pas confirmée, faute de

réservation de salle. Le CS demande au syndic Lemoux de réserver au plus tôt une salle à cette date ou à une date proche.

La décision suivante sera soumise au vote :

1. Remplacement du liner de la piscine.

Les informations suivantes seront communiquées à l'ensemble des copropriétaires :

1. Point sur le ravalement,
2. Point sur le remplacement du gardien,
3. Suite à donner pour le dossier des boiseries,
4. Point sur la réception TV et l'arrêt de l'analogique.
5. Rappel des règles de bon voisinage.

Pour la préparation de l'assemblée générale :

1. La vérification des comptes sera effectuée le 12 mars chez le syndic Lemoux à Rennes par Jean-Pierre Houillé et Alain Untersee (toute autre bonne volonté bienvenue pour les aider...).
2. Un projet de budget sera établi par le syndic Lemoux. Celui-ci devra inclure la remise en état de la loge, la sécurisation du local technique, et d'une manière générale, un audit de sécurité.

Prochaines réunions du Conseil Syndical

- Samedi 13 mars 2010 à 10H00.

La présence d'un nombre maximum de membres du Conseil Syndical est souhaitée.

Rappels :

Affichage des comptes-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
- Mr Jean-Charles 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