

Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 13 mars 2010

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Jeanne Blanchard, Anne Chauvel, Myriam Chicoine, Yann Millet (représenté par son épouse), Gabrielle Pestourie, Alain Untersee.

Membres du conseil excusés : Jean-Charles Cabarbaye, Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Sophie Larrieu.

Copropriétaires observateurs présents : 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. Comité de quartier
 - f. Règlement intérieur
2. Travaux de ravalement des façades
3. Remplacement du gardien
4. Préparation de l'Assemblée Générale 2010
5. Prochaines réunions du Conseil Syndical

Points divers

Bow Windows des appartements 204/210

Des infiltrations importantes ont été observées à l'occasion des pluies récentes, conjuguées à beaucoup de vent, dans l'appartement 204. L'avis et le devis de la SNPR sont attendus. Réparation prévue en même temps que le ravalement du bâtiment C.

Dysfonctionnements TV

Le 8 juin 2010, les émissions en analogique (TV classique) vont être définitivement arrêtées et les émissions en numérique (TNT) seront replacées sur d'autres canaux. Il sera nécessaire d'intervenir sur l'installation pour quelques ajustements. En conséquence, le conseil syndical préconise d'attendre le passage au tout numérique pour refaire le point sur la qualité de réception.

A la demande du conseil syndical, le syndic Lemoux a demandé à trois entreprises des propositions de mise à niveau de l'installation, suite à l'extinction de l'analogique. Le conseil est dans l'attente de ces propositions, pour élaborer une information à la prochaine AG.

Piscine

Les éléments de délai demandés sur les trois devis pour le remplacement complet du liner ont été fournis par les entreprises.

Le conseil syndical décide après délibération de retenir l'entreprise ayant fourni le devis le plus précis et le moins cher. Il mandate le syndic Lemoux pour notifier ce choix à l'entreprise, négocier un délai de réalisation plus court (remise en eau terminée le 12 juin pour l'ouverture de la saison), assujetti à une confirmation de commande au lendemain de l'AG qui entérinera ce choix. Le syndic vérifiera si une TVA réduite à 5.5% peut être appliquée.

Le syndic confirme qu'un contrôle de la piscine mensuel est nécessaire, selon les réglementations en vigueur.

Peintures des boiseries

Le constat réalisé par huissier a été reçu. Son analyse fait apparaître des lacunes, puisqu'il ne cite pas les désordres constatés aux bâtiments D, E, I, J, et aux rambardes du bâtiment A. Le syndic Lemoux demandera un second passage de l'huissier pour y remédier. Le syndic Lemoux propose d'en supporter les frais, puisqu'il n'avait pas pu accompagner l'huissier lors de son relevé.

Concernant la suite à donner, après délibération du conseil, il est décidé d'adresser une requête au procureur de la république pour faire réaliser une expertise. Le conseil syndical mandate le syndic Lemoux pour rédiger et adresser cette requête au procureur.

Comité de quartier

Les représentants du comité de quartier de Rothéneuf ont été identifiés. Alain Untersee les contactera et s'informerera du mode de fonctionnement du comité, et de la possibilité pour un représentant du syndicat des copropriétaires de participer aux réunions du comité.

Le conseil syndical informera le syndicat lors de la prochaine Assemblée Générale.

Règlement intérieur

Après analyse, il ressort que le règlement intérieur actuellement en vigueur a été adopté par l'Assemblée Générale de 1996. Le conseil syndical se propose de l'actualiser et de le soumettre au vote de la prochaine Assemblée. Ce

règlement révisé constituera la référence pour des extraits et des versions multilingues affichés à la piscine ou diffusés pour affichage dans les appartements mis en location saisonnière. Madeleine Berthiau coordonnera ce travail de révision.

Travaux de ravalement des façades

L'avancement des travaux est conforme au planning. Le ravalement du bâtiment A est bien avancé.

Le conseil syndical rappellera aux copropriétaires lors de l'Assemblée Générale 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 éventuel aux appartements. En cas de non démontage des stores bannes par les copropriétaires, il sera fait appel à une entreprise spécialisée, aux frais des dits copropriétaires.

Remplacement du gardien

Date de départ de Mr Dupuy :

Le syndic a informé Mr Dupuy qu'il devait notifier par écrit son souhait de bénéficier de son droit à la retraite. Sa date de départ sera conditionnée par le préavis légal applicable et le solde de congés à prendre.

Recours temporaire éventuel à des prestataires externes :

Des devis ont été demandés par le syndic Lemoux auprès de plusieurs sociétés de services. Aucun n'est encore parvenu.

Recherche de candidats :

L'annonce paraîtra dans Ouest France trois samedis à suivre à compter de ce jour 13 mars, sur les départements 22 et 35. Elle a été déposée également au Point Emploi, et publiée sur plusieurs sites internet. Un CV a déjà été reçu. Madeleine Berthiau a également transmis un CV identifié sur le net.

Contrat de travail :

Un projet de contrat a été établi par le Syndic Lemoux, assisté de Madeleine Berthiau, Jean-Charles Cabarbaye et Alain Untersee. Les membres du conseil syndical sont invités à le relire et faire part de leurs remarques au syndic Lemoux par email. Plusieurs inexactitudes ont déjà été relevées (Madeleine Berthiau, Stefan Larrieu,..). Le projet remanié sera soumis aux juristes de l'UNIS pour en vérifier la légalité.

Logement de fonction :

La loge et l'appartement de fonction occupés par Mr Dupuy sont en bon état général. Des travaux de réfection de certains murs et plafonds sont nécessaires. Le syndic Lemoux consultera plusieurs entreprises pour cette remise en état.

Prochaine assemblée générale ordinaire

Faute de disponibilité de salle, la date du 17 avril ne peut pas être retenue.

La salle de Paramé a été réservée pour le 15 mai 2010. L'AG aura donc lieu ce jour là.

Le conseil syndical demande au syndic Lemoux d'informer tous les copropriétaires de cette date dans le courrier d'appel de fonds du second trimestre 2010.

L'ordre du jour préliminaire de cette AG comporte :

Deux décisions soumises au vote des copropriétaires :

1. Remplacement du liner de la piscine,
2. Adoption d'un nouveau règlement intérieur.

Des informations sur les sujets suivants :

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 qui n'a pu être effectuée le 12 mars sera reprogrammée aussi vite que possible (Action Jean-Pierre Houillé et Alain Untersee, sachant que toute autre bonne volonté pour les aider sera bienvenue...).
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 17 avril 2010, à 10H00, salle de ping-pong.

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