

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical de la Baie des corsaires du 15 janvier 2011

Membres du conseil présents : Alain Untersee, Myriam Chicoine, Anne Chauvel, Robert Garnier, Joseph Berthiau.

Membres du conseil excusés : Sophie Larrieu, Gabriele Pestourie, Annick Gaudin, Robert Garnier, Lydie Cordier, Jean-Pierre Houille, Yann Millet, Anne Sauvée, Pierre Copine, Patrick Guérin.

Copropriétaires observateurs : Madeleine Berthiau.

Invités : Christophe Lemoux (syndic), Christophe Trochu (gardien, présent partiellement, pour les points le concernant directement).

En préalable le conseil syndical prend note de la démission de Yann Millet, qui a vendu son appartement au bâtiment I. Le conseil est sous représenté ce jour (5 membres présents), mais c'est sans conséquence, car il n'est pas prévu de prendre de décision majeure. Le conseil décide de traiter d'abord les points pour lesquels la présence du gardien est nécessaire, afin de libérer celui-ci dès que possible.

Entretien d'hiver et entretien périodique

Le syndic assisté du gardien présente un bilan des actions réalisées depuis le 30 octobre 2010 :

1. Le nettoyage des terrasses en coursive R+1 (nettoyage sous les dalles sur plots) a été réalisé au $\frac{3}{4}$. Le gardien a observé des rétentions d'eau pour certaines terrasses. Il est confirmé que ce n'est pas anormal, l'évacuation étant en général à quelques centimètres au dessus de la dalle. Les terrasses restantes seront nettoyées d'ici la fin de l'hiver. Cet entretien à caractère préventif n'a pas lieu d'être effectué tous les ans. Une périodicité adaptée devra être définie pour les années à venir.
2. Toutes les gouttières accessibles avec une échelle courante ont été nettoyées. Aucune accumulation de feuilles d'arbres n'a été observée. Par contre ce nettoyage a été utile, car des accumulations de poussière d'enduit résultant du ravalement ont été observées. Il est convenu que les gouttières les plus élevées (en R+2) n'ayant pu être traitées par le gardien peuvent demeurer en l'état, car a priori pas ou peu affectées par les dépôts résultant du ravalement.

Le programme d'entretien d'hiver restant à effectuer par le gardien proposé par le syndic pour la fin de l'hiver comprend :

1. Le nettoyage haute pression des terrasses sur garages bâtiments A et B,
2. Le dé-moussage du tennis,
3. Le nettoyage des murs des locaux sanitaires et de la laverie,
4. Le ménage poussé des locaux communs en général.
- 5.

Les travaux d'entretien des espaces verts redémarreront fin mars avec le bêchage des parterres.

Le conseil syndical demande au syndic et au gardien de créer et entretenir une liste des travaux d'entretien périodiques avec les dates d'exécution de ceux-ci, pour un suivi aisé sur le long terme des travaux effectués.

Parmi les travaux d'entretien périodique à effectuer figure le curage des réseaux eaux pluviales et eaux usées. Une alerte a été donnée par une intervention urgente nécessaire sur une colonne d'évacuation des eaux usées, suite au bouchage de celle-ci.

Le syndic et le conseil syndical n'ont pas trace d'un curage préventif effectué par le passé. Compte tenu de l'âge de la résidence, un curage systématique et complet des deux réseaux est nécessaire. Deux devis ont été obtenus par le syndic. Le conseil décide d'engager

immédiatement cette opération, sur le budget de l'entretien courant de la résidence (coût indicatif : 2 400 € HT).

Il est certain que ce curage des réseaux devra ultérieurement être effectué de manière périodique. Une discussion s'engage sur la périodicité à retenir. Compte tenu du coût du curage et du fait que l'on peut tenir plusieurs années sans l'effectuer, la périodicité annuelle proposée par l'entreprise paraît excessive. Le conseil décide de conclure sur ce point ultérieurement, après analyse d'une éventuelle réglementation en la matière.

Clastras de séparation des jardinets privatifs

Suite au ravalement ayant nécessité le démontage des claustras, il est apparu que certains d'entre eux sont très abîmés. Le syndic assisté du gardien a fait un bilan :

1. 15 claustras sont à remplacer,
2. Deux devis ont été obtenus par le syndic. Le coût de fourniture et de pose d'un claustra varie de 323 € à 563 € TTC, selon les devis reçus et les qualités choisies,
3. Quatre claustras sont tombés suite à un coup de vent violent. Le syndic va demander une prise en charge de leur remplacement par l'assurance de la copropriété,
4. Selon les termes du règlement de copropriété, le coût de remplacement et de pose d'un claustra est à la charge des deux copropriétaires adjacents (ou d'un copropriétaire et de la copropriété, dans certains cas),
5. Avant remplacement, le claustra mitoyen aux lots 1201 et 1202 nécessitera un aménagement particulier, car sa partie basse est en contact avec le sol et les eaux de ruissellement. Le syndic assisté du gardien étudiera quel aménagement simple peut être fait,
6. Un entretien préventif périodique serait nécessaire. Ce point nécessitera une analyse ultérieure.

Dans l'immédiat, le remplacement des claustras sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Ravalement des façades

Le syndic Lemoux a présenté le bilan de l'achèvement des travaux, bâtiment par bâtiment.

Tous les bâtiments ont été réceptionnés. Quelques réserves demeurent quant à des dégradations commises par l'entreprise ou des ardoises cassées/déplacées en toiture. Celle-ci s'est engagée à réparer ces dégradations.

Tous les PV de réception finaux ont été reçus par le syndic, qui ne les a pas encore retournés approuvés et signés. Le syndic a procédé à une retenue sur les paiements de l'ordre de 5%.

Le maître d'œuvre a proposé une ultime réunion sur site le 14 février à 14:00 pour vérifier la bonne exécution des corrections finales et solder définitivement le dossier.

Le conseil syndical demande au syndic de différer l'approbation des PV jusqu'à cette date.

Le syndic propose d'adresser un courrier à tous les copropriétaires leur demandant de signaler tous les problèmes résiduels qu'ils pourraient observer, avant le 30 juin 2011, de manière à pouvoir les faire corriger pendant l'année de garantie.

Peinture des boiseries

Suite à la visite sur site le 16 décembre dernier, l'expert judiciaire a informé le syndic que les désordres observés à la Baie des Corsaires ne sont pas isolés. D'autres travaux de peinture réalisés sur la côte ressentent des désordres similaires et sont imputables à la peinture utilisée. Les responsabilités paraissent donc partagées entre la maîtrise d'ouvrage, l'entreprise et le fournisseur de la peinture.

Trois options demeurent ouvertes pour la copropriété :

1. Tenter un recours à l'amiable pour obtenir une compensation,
2. Tenter un recours en justice pour obtenir une compensation,
3. Abandonner tout recours et faire remettre en état à ses frais.

Dans tous les cas, il sera nécessaire de disposer d'une étude budgétaire de remise en état totale des boiseries, comprenant :

1. Changement des boiseries en mauvais état,

2. Remise en peinture de l'ensemble.

Pour le premier point, une expertise détaillée, à la fois qualitative et quantitative, est nécessaire, afin de pouvoir consulter des entreprises de menuiserie. Le Conseil Syndical mandate le syndic pour obtenir un devis pour cette expertise. Ce devis sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2011, afin de pouvoir lancer l'expertise sur la fin de 2011 et préparer une décision d'engagement éventuel de travaux lors de l'Assemblée Générale 2012.

Des devis de remise en peinture seront réalisés avec le même objectif de décision à l'Assemblée Générale 2012.

A court terme, le syndic assisté du conseil syndical préparera des propositions de recours ou de non recours pour une décision à l'Assemblée Générale 2011.

Étanchéité et revêtement des terrasses sur garages Bâtiments A et B

Conformément aux décisions des Assemblées Générales antérieures, les travaux de ravalement étant terminés, il faut commencer à travailler sur le dossier de la réfection des étanchéités et du revêtement des terrasses sur garages.

Le conseil syndical se propose d'adopter une démarche semblable à celle de 2009 pour le ravalement :

- Vote d'un budget maximal à l'Assemblée Générale de 2011,
- Consultation d'entreprises à l'automne 2011,
- Choix d'une entreprise,
- Travaux au printemps 2012.

Pour cela, le conseil syndical mandate le syndic Lemoux afin de faire réaliser une expertise par l'expert déjà intervenu, et déterminer le budget plafond à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale 2011.

Le syndic Lemoux organisera une visite sur place avec l'expert et des membres du Conseil Syndical au plus tôt.

Assemblée Générale 2011

Outre les points habituels traités en Assemblée Générale de copropriété, les points suivants ont été proposés pour figurer à l'ordre du jour de celle-ci :

1. Proposition de décision liée au jardin privatif du 406,
2. Proposition de décision liée au remplacement des claustras endommagés,
3. Proposition de décision concernant un recours éventuel sur le dossier des boiseries,
- 4.
5. Proposition de décision concernant un budget et un plan d'action pour la réfection des terrasses sur garages bâtiments A et B, et de leur étanchéité,
6. Proposition de décision concernant l'éventuel remplacement des portes de garage basculantes.

Le syndic proposera des dates, choisies préférentiellement dans les week-ends des vacances de printemps de la zone Paris (9, 16 ou 23 avril 2011).

Les actions préparatoires de cette Assemblée Générale sont à démarrer immédiatement (syndic et Conseil Syndical). La vérification des comptes sera préparée par échanges d'email.

Nettoyage des locaux à vélos et à planches à voile

Alain Untersee présente ses excuses pour son retard sur cette action, décidée lors de la réunion du Conseil Syndical du 30 octobre 2010. Par conséquent il adresse le projet de courrier convenu pour l'information de l'ensemble des copropriétaires avant le 19 janvier au syndic Lemoux.

Prochaines réunions

19 février 2011 et 19 mars 2011, à 10 heures (salle de ping-pong).

La réunion initialement programmée le 29 janvier 2011 est annulée.

Rappels

Affichage des comptes-rendus de réunion du Conseil Syndical à la loge du gardien, et sur le site internet de la copropriété : <http://bdc35.free.fr/index.html>.

Adresse email du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com

Liste des membres du Conseil Syndical :

- Mr Pierre Copine – bât A
- Mme Anne SAUVEE - bât B
- Mr Alain UNTERSEE - bât B
- Mme Gabriele PESTOURIE - bât B-
- Mme Anne CHAUVEL - bât C
- Mme Lydie CORDIER - bât D
- Mr Robert Garnier – bât F
- Mr Joseph BERTHIAU - bât G
- Mr Jean-Pierre HOUILLE - bât G
- Mme Annick GAUDIN bât H
- Mme Myriam CHICOINE - bât J
- Mr Patrick GUERIN – bât K
- Mme Sophie LARRIEU – bât K