

# **Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical**

## **Compte rendu de la réunion du 17 avril 2010**

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Jeanne Blanchard, Anne Chauvel, Lydie Cordier, Alain Untersee.

Membres du conseil excusés : Jean-Pierre Houillé, Sophie Larrieu.

Copropriétaires observateurs présents : Madeleine Berthiau, Christian Cordier.

Pour le Syndic LEMOUX SA : Christophe Lemoux.

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

Début : 10H00 Fin : 13H30.

### **Ordre du jour :**

1. Travaux de ravalement des façades
2. Remplacement du gardien
3. Préparation de l'Assemblée Générale 2010
4. Points divers :
  - a. Bow Windows des appartements 204/210
  - b. Dysfonctionnements TV
  - c. Piscine
  - d. Peintures des boiseries
  - e. Comité de quartier
5. Prochaines réunions du Conseil Syndical

### **Travaux de ravalement des façades**

Le maître d'œuvre propose la réception du bâtiment A le 26 avril. Constatant que des travaux demeurent à réaliser (passivation des aciers et rebouchage des éclats de béton sur et sous les escaliers, peinture de la façade côté est au dessus des garages), le conseil demande à ce que la réception soit reportée de deux semaines, pour laisser à l'entreprise le temps de terminer ces points.

Le conseil syndical décide de préparer la réception en collectant et partageant toutes les observations que ses membres pourront faire d'ici le 10 mai.

Alain Untersee déposera le devis de l'entreprise SNPR sur la boîte internet du conseil syndical, pour que chacun puisse s'y référer.

Une discussion s'ensuit sur le respect des normes de sécurité par les ouvriers de l'entreprise SNPR. Le conseil syndical demande au syndic de faire un rappel auprès du maître d'œuvre.

Le syndic a reçu des lettres de copropriétaires insatisfaits du choix des couleurs. Le conseil syndical demande au syndic de répondre systématiquement aux copropriétaires, en leur expliquant les modalités du choix des couleurs, et les contraintes apportées par l'architecte des bâtiments de France.

Le conseil syndical, dans son rapport au syndicat des copropriétaires, exposera lors de l'assemblée générale ces modalités de choix des couleurs.

## **Remplacement du gardien**

### ***Date de départ de Mr Dupuy :***

Mr Dupuy a exposé ses souhaits et son mode de calcul, conduisant à une date de départ le 28 avril. Le conseil syndical demande au syndic de clarifier le calcul du solde de congés payés non pris, et en particulier, de vérifier s'il est normal que Mr Dupuy ait pu accumuler autant de congés non pris, au fil des années, avec le syndic CIB. Ce calcul de solde est en effet déterminant dans le calcul de la date de départ effective de Mr Dupuy.

### ***Logement de fonction :***

La date théorique de libération du logement est la date de retraite effective de Mr Dupuy, c'est à dire le 3 août 2010. La libération pourra sans doute être anticipée, Mr Dupuy ayant manifesté l'intention de quitter le logement rapidement. La date sera fixée en commun accord avec Mr Dupuy, quand seront confirmée la date et les conditions de son départ (prime légale plus prime négociée).

Le conseil syndical rappelle au syndic Lemoux qu'il faut consulter sans tarder plusieurs entreprises pour la remise en état de la loge et de l'appartement.

### ***Recours temporaire éventuel à des prestataires externes :***

Des devis ont été demandés par le syndic Lemoux auprès de plusieurs sociétés de services. Plusieurs sociétés ont répondu pour l'entretien des espaces verts et la gestion des poubelles. Pour l'instant, aucune n'a été identifiée pour assurer l'entretien de la piscine durant la période mi-juin mi-septembre. Le syndic Lemoux est mandaté pour continuer sa recherche.

### ***Audit de sécurité :***

Un audit de sécurité effectué à la demande du conseil syndical a identifié quelques précautions à prendre dans le local technique piscine pour éviter des chutes, et préconisé quelques achats d'équipements pour assurer la sécurité réglementaire du gardien lors de ses tâches normales. Le conseil syndical

mandate le syndic Lemoux pour mettre en œuvre ces recommandations à l'occasion de l'arrivée du nouveau gardien.

### ***Recherche de candidats :***

Suite aux annonces publiées, une soixantaine de CV ont été reçus. Une première analyse a permis de sélectionner 25 candidats. Le conseil syndical a pris connaissance des 25 CV, et défini en réunion les critères importants pour sélectionner cinq candidats qui seront reçus pour un premier entretien. L'objectif est de retenir à l'issue des entretiens un ou deux candidats, et de leur faire passer des tests de personnalité, pour confirmer le ressenti.

Les entretiens auront lieu sur la Résidence, de manière à permettre aux candidats de prendre connaissance des lieux.

### ***Contrat de travail :***

Les membres du conseil syndical sont invités à nouveau à relire le projet établi en mars et à faire part de leurs remarques au syndic Lemoux par email. Le projet remanié sera ensuite soumis aux juristes de l'UNIS pour en vérifier la légalité.

## **Prochaine assemblée générale ordinaire**

Le syndic Lemoux a informé tous les copropriétaires de la date retenue (15 mai) 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 a été effectuée le 2 avril par Alain Untersee, et n'a pas révélé d'anomalie, hormis une facture imputée par erreur à notre copropriété.
2. Un projet de budget a été établi par le syndic Lemoux. La rénovation du logement de fonction est sur un budget de travaux à part. Les honoraires du syndic ont évolué dans leur structure, en intégrant désormais les

« forfaits administratif » qui étaient séparés auparavant. Il faudra expliquer cela lors de l'assemblée générale.

3. Un projet d'ordre du jour a été établi par le syndic Lemoux. Le conseil syndical demande de modifier légèrement la rédaction des résolutions N °12 et 16.
4. Alain Untersee établira un synopsis du rapport du conseil syndical au syndicat des copropriétaires, et le soumettra aux membres du conseil pour avis.
5. Un projet de révision du règlement intérieur a été élaboré par Madeleine Berthiau. Les membres du conseil l'ont finalisé en réunion et confirmé qu'il sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Le syndic informe le conseil que les convocations seront expédiées aux copropriétaires le 20 avril.

Le conseil se propose d'évoquer les thèmes de travail qui devront être abordés après le remplacement du gardien et le ravalement. Après débat, les thèmes qui ressortent, susceptibles d'être proposés pour les exercices 2011 et 2012 sont :

1. Réfection des terrasses au dessus des garages,
2. Chauffage écologique de la piscine
3. Réfection du revêtement du court de tennis.

## **Points divers**

### **Bow Windows des appartements 204/210**

Réparation prévue en même temps que le ravalement du bâtiment C.

### **Dysfonctionnements TV**

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. Trois devis ont été reçus. Le conseil informera l'Assemblée Générale sur les travaux (modestes) à effectuer.

### ***Piscine***

A la demande du conseil, le syndic Lemoux a notifié à l'entreprise pressentie pour effectuer le remplacement du liner le choix du conseil, et obtenu un engagement de l'entreprise pour un délai de réalisation court, compatible avec une remise en eau achevée le 12 juin, pour l'ouverture de la saison.

Le syndic confirme qu'une TVA réduite à 5.5% ne peut pas être appliquée.

### ***Peintures des boiseries***

Le second constat réalisé par huissier a été reçu. Il comble en partie les lacunes du premier constat, qu'il vient compléter, sans le remplacer.

Concernant la suite à donner, un rendez vous est à prendre avec l'avocate. Le conseil mandate le syndic Lemoux pour organiser ce rendez vous au plus tôt.

### ***Comité de quartier***

Alain Untersee a contacté le comité de quartier de Rothéneuf par email. Sans résultat pour l'instant. Le conseil syndical informera le syndicat lors de la prochaine Assemblée Générale.

## **Prochaines réunions du Conseil Syndical**

- Samedi 15 mai 2010, à 14H030, 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](mailto: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