

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 18 février 2017

Membres présents ou représentés : Jo Berthiau, Pierre Copine, Lydie Cordier, Yves Cottin, Robert Garnier, Pascale Jehanin, Gérard Kauffmann, Michel Pasquier, Gabriele Pestourie, Gisèle Bouvet, Anne Sauvée, Henri Rault

Excusé : Stéphane Bossuyt

Syndic : Jérôme Lebrun

Informations et décisions

Contrôle des comptes : Gisèle Bouvet, Yves Cottin, Jo Berthiau et Gabriele Pestourie ont contrôlé les comptes de l'exercice 2016. Ils ont décelé quelques erreurs minimales sur les comptes de charges générales et sur le compte des travaux du bâtiment G. Les comptes des travaux Boiserie et peintures seront également clôturés cette année. Le Conseil syndical a validé les principes retenus pour la répartition des dépenses :

- Une stricte séparation entre charges communes générales, charges bâtiment et charges privatives conformément au Règlement de copropriété. Ces dernières seront calculées au pro rata du nombre ou des dimensions des équipements concernés (volets, garde-corps, Stadips...)
- les honoraires du syndic (Gérancia) et du maître d'œuvre ECB seront répartis au pro rata du montant des frais de chaque bâtiment
- Les frais supplémentaires engendrés par des défauts de gestion seront repartis en charges communes générales
- Les réparations nécessaires des malfaçons refusées par le prestataire seront prises en charge par le syndicat de copropriété, soit en les faisant faire par le gardien soit en les finançant sur le budget charges générales.

Budget 2017 : le Conseil syndical souhaite inscrire une réserve de 10000€ pour le financement de travaux importants. Ceci permettra une plus grande réactivité et évitera la contrainte de convoquer une Assemblée générale extraordinaire. Il est également demandé au syndic de revoir la proposition de budget pour 2017 et 2018 et de la réajuster en fonction des dépenses réalisées en 2016.

Le syndic informe le CS de nouvelles contraintes résultants de la loi ALUR : instauration d'un fonds de travaux obligatoire de 5% minimum du budget annuel et immatriculation de la copropriété.

Piscine : le Conseil insiste sur la nécessité de disposer d'une douche efficace pour la saison à venir. Le mode de fonctionnement pour les dimanches et les lundis matins (congés hebdomadaires du gardien) reste à définir.

Il est décidé de soumettre à l'Assemblée générale une proposition de mise en place d'un pilotage automatisé de l'eau de la piscine (environ 3000 €) dès cet été ainsi que la réfection de la plage pour l'été 2018 pour un maximum de 27000€.

Dates d'ouverture 2017 : du samedi 10 juin au dimanche 10 septembre.

Tennis : le Conseil a décidé de donner priorité à la piscine et de ne pas mettre des travaux pour le tennis à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Sortie poubelles : le CS autorise le syndic à reconduire le prestataire de l'année dernière pour sortir et rentrer les poubelles pendant la haute saison les jours de congé hebdomadaire du gardien.

Réparation définitive de la fuite à l'appartement 403 bâtiment E : le Conseil décide de limiter les travaux au simple remplacement des conduites défectueuses du 403, sans prévoir d'installation pour d'éventuelles futures fuites. Il est également décidé de faire appel à une location avec conducteur d'une mini-pelle pour l'ouverture de la tranchée. Le gardien sera mis à contribution pour la pose du tuyau et du regard, le rebouchage... Ces travaux sont urgents, la présence d'une conduite provisoire posée à l'air libre sur la pelouse étant dangereuse.

Plantations : le Conseil valide les propositions du gardien pour la réfection des parterres près du local EDF et en face de la salle de pingpong, tout comme la plantation de fleurs près de la loge. Mme Bouvet fera les achats de plantes auprès d'un grossiste.

Equipements du gardien : le Conseil a validé les demandes du gardien : un nouveau souffleur, la réparation de l'ancien n'étant pas rentable, avec batterie électrique. Ce matériel sera moins polluant et moins bruyant. Pour l'instant, une seule batterie est prévue.

Le gardien doit également être équipé d'un compresseur et d'un désherbeur thermique. Le CS a également donné son aval pour l'acquisition du matériel de sécurité électrique nécessaire. Le total des achats devrait se faire dans un budget de 1500€. Henri Rault et Jo Berthiau piloteront le choix du matériel et du fournisseur.

Nettoyage des terrasses du A et du B : le Conseil entérine la proposition du gardien d'éviter au mieux l'utilisation du Karcher qui entraîne une grosse consommation d'eau, abîme la sous-couche de sable déjà fortement entamée et rend les dalles de plus en plus poreuses. Il utilisera des produits anti-mousse, un désherbeur thermique et fera un nettoyage mécanique.

Locaux communs : le Conseil souhaite que lors d'une prochaine intervention sur les toitures de la résidence quelques ardoises traditionnelles des locaux poubelles et vélos soient remplacées par des transparentes. C'est un moyen simple et peu coûteux de faire des économies d'électricité.

Haies : le gardien se chargera de planter de nouveaux pieds dans les haies dégarnies.

Prochaine réunion du Conseil syndical : samedi 29 avril, 15 heures, en salle de pingpong, suite à l'Assemblée générale

Rappel des décisions du Conseil syndical prises par vote à distance

Dossier Boiseries et peintures : face à la menace de Pellerin-Giboire d'une action en justice contre la copropriété, le Conseil syndical a accepté de régler le solde de leur facture. Sur le montant restant dû de 8152,72 €TTC ; ils proposaient un paiement de 90 %, suivi d'une réunion de chantier pour définir d'un commun accord les travaux à reprendre. Lors de la consultation à distance organisée fin décembre 2016 , six membres du Conseil ont voté pour et trois contre.

Fuites au garage 150 : le Conseil a décidé à l'unanimité de ne pas donner suite à la proposition du syndic d'installer une protection préventive. Le CS considère que ces travaux sont inutiles puisqu'il n'y a plus de fuite dans ce garage suite aux travaux effectués.

Les membres du Conseil syndical :

Gisèle Bouvet B et H 161 et 603

Pierre Copine (bâtiment A – 47)

Lydie Cordier (D – 301)

Yves Cottin (B – 182)

Robert Garnier (F – 905)

Pascale Jehanin (E – 401)

Gérard Kauffmann (C-210)

Michel Pasquier (D 307)

Gabriele Pestourie (B-171, présidente)

Henri Rault (F-903)

Anne Sauvée (B-174)

Joseph Berthiau (G - 1010, vice-président)

Stéphane Bossuyt (I – 1102)

Site du Conseil syndical : <http://bdc35.free.fr>

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com