Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical de la Baie des corsaires du 19 février 2011

Membres du conseil présents : Alain Untersee, Myriam Chicoine, Anne Chauvel, Joseph Berthiau, Lydie Cordier, Sophie Larrieu, Gabriele Pestourie, Patrick Guérin.

Copropriétaires observateurs : M. Cordier, M. Prodhomme.

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

Point sur les travaux d'hiver effectués par le gardien

Sont terminés : nettoyage sous dalles des terrasses en R+1, nettoyage au Kärcher des terrasses sur garages près des bâtiments A et B, nettoyage à fond des sanitaires, taille des plantations en jardinières.

En cours : nettoyage des locaux poubelles et des conteneurs ; installation de disjoncteurs dans les lampadaires.

Non commencés : nettoyage des passages publics et de la terrasse de la piscine, démoussage du tennis, enlèvement des racines de l'ancienne haie du 503.

A noter : le nettoyage des terrasses privatives dans les jardinets est remis à l'hiver prochain pour cause de surcharge de travail du gardien.

M. Trochu alerte le Conseil sur l'état d'usure du Kärcher. Le Conseil demande au syndic de faire une étude sur le coût de remplacement ou de location occasionnelle. Patrick Guérin se propose de faire également des recherches de son côté. Le Conseil décidera lors de sa prochaine réunion s'il faut inscrire un budget lors de l'AG du mois d'avril.

Curage des réseaux des eaux usées et pluviales

L'entreprise interviendra à partir du 22 février. Le gardien est chargé de vérifier dans quelques appartements qu'il n'y a pas de projections.

Fuites dans les locaux poubelles

Elles ont été réparées par le couvreur à l'occasion de sa intervention pour les toitures.

Point sur les travaux de ravalement

La dernière réunion de chantier du 14 février n'a pas pu avoir lieu, le maître d'œuvre et l'entreprise n'étant pas présents.

Le syndic et les membres du Conseil présents (Alain Untersee, Myriam Chicoine et Gabriele Pestourie) ont constaté que la quasi-totalité des réserves peuvent être levées, notamment concernant les ardoises cassées qui ont été remplacées. Reste à refaire un seuil de porte au bâtiment G, à compléter les joints au niveau des seuils remplacés, à remplacer le réverbère (il est commandé, mais les délais de livraison sont longs).

En attendant qu'une nouvelle visite soit organisée sur place, le syndic suspend la signature du PV de réception définitif et du paiement du solde.

Suite à la fissuration du mur des garages au niveau de l'escalier d'accès à la terrasse proche bâtiment A, le syndic Lemoux a demandé un avis technique à Kerhello et en demandera un à Mercier.

Étanchéité des terrasses au-dessus des garages

Le syndic a fait des demandes de devis auprès de trois entreprises sur la base de l'étude précédente de 2007.

Plusieurs options sont envisageables : réfection totale ou partielle de l'étanchéité (selon les zones concernées par les fuites) ainsi qu'une finition par enrobage ou par remise en place des pavés existants.

Les demandes de prix permettront d'établir un budget maximal à voter en AG qui sera optimisé lors des appels d'offres. Il faudra prévoir des budgets pour le diagnostic détaillé, les travaux et la maîtrise d'œuvre.

Le syndic préparera pour l'AG une estimation prévisionnelle des coûts en fonction des tantièmes, en respect du règlement de copropriété.

Remplacements claustras

Le syndic précise que conformément au règlement de copropriété, les copropriétaires ont une obligation d'entretien et de remplacement des claustras, à l'identique (nature, dimension, et teinte), dont les frais incombent pour moitié aux deux copropriétaires mitoyens (ou au copropriétaire et à la copropriété). Le syndic tient à la disposition des copropriétaires concernés et intéressés les coordonnées d'entreprises et leurs tarifs, pour la fourniture et la pose.

Le syndic négocie un dédommagement par l'assurance de la copropriété pour certains claustras endommagés lors d'une tempête cet hiver.

Le syndic et le Conseil syndical prépareront un rappel des règles concernant les travaux par des copropriétaires ayant un impact sur les parties communes ou sur l'aspect visuel de la résidence, en vue de le présenter lors de l'AG.

Assemblée générale du 23 avril

La date de la prochaine AG est fixée au 23 avril à 9h30, dans la nouvelle Maison de quartier de Rothéneuf. Les convocations doivent être déposées à La poste le 31 mars.

Le Conseil syndical vérifiera les comptes 2010. Lydie Cordier et Sophie Larrieu proposent des aides externes.

Les points à l'ordre du jour de l'AG sont (hors points récurrents) :

- Pour simple information des copropriétaires :
 1. Rapport d'activité du Conseil syndical (préparation : Alain Untersee) ; parmi les principaux points : recrutement gardien, points sur les grands et petits chantiers, réception TV, création du site web, rappel du mail du syndic...
 2. Principes d'entretien des claustras
 3. Rangement et nettoyage des garages à vélos.
 4. Rappel des règles administratives applicables pour les travaux effectués par les copropriétaires et l'utilisation des espaces communs
- Pour vote par les copropriétaires :
 1. Budget de fonctionnement prévisionnel que le syndic préparera pour le 19 mars
 2. Budget pour achat d'un Kärcher (à confirmer le 19 mars)
 3. Budget prévisionnel pour les terrasses sur garage (cf ci-dessus)
- Pour vote en AG extra-ordinaire :
 1. Régularisation concernant les espaces privatifs du 406

Points divers

Afin d'éviter que le conseil syndical reçoive des emails qui sont en fait adressés au syndic, on affichera l'adresse email du syndic sur le site Internet (action Pierre).

Prochaine réunion du Conseil syndical :

Elle se tiendra le 19 mars à 10 heures dans la salle de ping pong.

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 syndic : lemoux@lemoux.fr.

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