Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 20 février 2016

Membres présents ou représentés : Yves Cottin, Lydie Cordier, Anne Chauvel, Pierre Copine, Gabriele Pestourie, Gisèle Bouvet, Robert Garnier, Alain Untersee, Anne Sauvée, Jo Berthiau

Jérôme Lebrun, syndic

Informations et décisions

Préparation de l'AG du 7 mai 2016 :

Comptes : Gisèle Bouvet, Yves Cottin, Robert Garnier et Gabriele Pestourie ont vérifié les comptes 2015 le jeudi 18 février. Le résultat de ce contrôle était satisfaisant. Il a été néanmoins demandé des rectifications que le syndic intégrera dans une nouvelle version, à transmettre rapidement.

L'annexe 4 (travaux terrasses) reste à vérifier de près (-> GPestourie) ; il a été convenu de suivre la répartition des coûts proposée par le maître d'œuvre.

Annexe 5 : l'état des travaux de boiseries et peintures reste provisoire pour une année de plus, les travaux n'étant pas terminés au 31/12/2015.

Tantièmes : le CS décide de revenir sur un calcul des charges générales et bâtiments sur la totalité des tantièmes. Les sommes dues au titre des tantièmes des lots communs (appt gardien, laverie et garage copropriété) rentreront dans les charges générales.

Budgets 2016 : inchangé par rapport au vote lors de la précédente AG (105000€)

Résolutions à prévoir dans la convocation :

Velux appt 908 (demande des propriétaires)

Haies à 1,20 de hauteur (au lieu de 1 m, demande de propriétaires)

Souscription d'une protection juridique pour la résidence (avec 3 devis soumis par le syndic)

Travaux sur les conduites d'eau du bâtiment G suite à la fuite au 1004 (2 devis fournis pour l'instant) : les devis fournis ne sont pas clairs sur les travaux envisagés ; le CS demande un descriptif supplémentaire (plan, choix technique, nature des travaux...)

Changement des lampadaires : vu les factures importantes pour les changements d'ampoules, le CS envisage de mettre ce projet à l'ordre du jour et demande les devis nécessaires au syndic pour la prochaine réunion du CS le 26 mars au plus tard.

Syndic :

Le CS décide de ne pas procéder à un appel d'offres et accepte la proposition faite par l'actuel syndic sur le principe. Le contrat reste à valider dans le détail.

Le CS accepte d'étudier la possibilité d'un recours à un prestataire pour les archives « dormants » de la copropriété et attend une proposition chiffrée.

Autres sujets

Fin de chantier boiseries - peintures : Les entreprises ont présenté leurs factures de solde.

Pour les peintures : la facture est conforme au devis initial. Le CS demande au syndic de réclamer toutes les reprises prévues au PV de réception et ceci notamment pour les bardages du bâtiment I. La position du CS est de ne pas payer le solde facturé tant que ces travaux n'ont pas été réalisés.

Pour les menuiseries : le CS demande tous les devis acceptés ou bons de commande pour les travaux non prévus dans le devis initial avant de valider la facture de solde.

Au total, le coût de l'opération est d'environ 75 % du budget voté.

Réparations de fuites aux 36, 167 et 302 : lors des réparations de ces fuites, une partie des travaux concernait les parties privatives et était donc à la charge des propriétaires. Le CS demande au syndic de faire le nécessaire pour obtenir le règlement de ces sommes. Les montants correspondants seront pour l'instant inscrits dans un compte d'attente.

Déchets verts

La benne pour les déchets verts non compostables a été enlevée pour quelques mois, la saison des tailles étant terminée.

Le Conseil demande que l'habillage de l'emplacement du compost soit lancé rapidement et confirme le projet présenté par Lydie et Christian Cordier. Lydie et Christian Cordier et Alain Untersee se portent volontaires pour apporter leur aide au gardien pour la construction.

Piscine : Le CS demande fermement au syndic de faire le nécessaire pour disposer cet été d'une piscine en bon état de fonctionnement. Parmi les urgences : la réparation de la douche et de la pompe de réserve, l'achat d'un photomètre (budget pour ce dernier : environ 150€).et le changement des sables filtrants. A prévoir également : le changement de la bâche d'été

Passage derrière bâtiment F : le CS demande au syndic de faire le nécessaire auprès des propriétaires du 902 pour qu'ils dégagent ce passage et limitent leur jardinet à la surface initiale. Il faut également leur demander de remplacer leurs conifères par une haie conforme au règlement de copropriété

Extranet : le syndic rappelle que les informations de base sont disponibles. Les accès figurent sur les appels de fonds. En attendant un suivi des factures sur un espace dédié au CS, le syndic s'engage à transmettre mensuellement un relevé des dépenses provisoire.

Copropriétaires débiteurs : le CS constate qu'environ 15 % du budget courant restent dus et demande un point rapide très précis sur le cas des 5 plus grands débiteurs (+/- 1000€).

Expertise sur la répartition des frais générés par de futurs travaux sur les terrasses A et B : le CS demande au syndic d'accélérer le traitement de cette demande.

TNT HD : notre antenne est compatible avec la généralisation de la diffusion TV en HD prévue début avril. Il appartient à chaque copropriétaire de vérifier sa TV : pour tester, aller sur Arte. Si elle est affichée en HD, le téléviseur es compatible.

Point sur les dossiers en cours chez le syndic

Fuites sous escalier 171/172 et 401/402 : le gardien a mis des joints à tous les interstices entre les escaliers et les murs et vérifié l'étanchéité des terrasses. Ces mesures paraissent suffisantes pour le 171/172, mais le mur 401/402 est toujours humide. Le gardien renouvellera l'opération de colmatage.

Cloques jardinières (étanchéité ?) : le syndic fera un appel d'offres.

Curage général conduites Eaux usées et Eaux pluviales : à faire rapidement, le devis étant validé.

Taille arbres et arbustes maisons K 501 et 502 : dossier à suivre pour le 501, les propriétaires du 502 ont entretemps enlevé leurs arbres.

Recensement des portillons et claustras défectueux + courriers pour remise en état

Jetons sèche-linge : : problème réglé par le gardien et le syndic

Les volets supprimés par les copropriétaires des 906 et 1206 sont à remettre ; le syndic est invité à faire le nécessaire auprès des copropriétaires.

Friche près F et G : le CS demande au syndic d'intervenir auprès des propriétaires pour qu'ils assurent un entretien régulier.

Fuite garage copropriété : à suivre avec l'entreprise et le MO intervenus en 2015

Prochaine réunion du Conseil syndical :
26 mars, à 10 heures

Assemblée générale 7 mai.

Liste des membres du Conseil syndical :

Pierre Copine (bâtiment A), Gisèle Bouvet (B), Gabriele Pestourie (B, présidente), Anne Sauvée (B), Alain Untersee (B), Yves Cottin (B), Anne Chauvel (C), Lydie Cordier (D), Stéphane Joly (D), Robert Garnier (F), Henri Rault (F), Joseph Berthiau (G, vice-président), Stéphane Bossuyt (I), Stéphanie Perdereau (I), Patrick Guérin (K)

Adresse mail : csbaiedescorsaires@gmail.com

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