Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 30 juillet 2016

Membres présents ou représentés

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), représentée par Gabriele Pestourie
Joseph Berthiau (G - 1010, vice-président)
Stéphane Bossuyt (I – 1102)

Syndic : Jérôme Lebrun

Informations et décisions

Arrivée du nouveau gardien

Le premier bilan deux semaines après la prise de fonction de M Vermont est très positif. Le Conseil réaffirme que ses membres sont disponibles pour lui fournir toute information ou aide nécessaire.

Pour rappel : le gardien reçoit ses consignes du syndic auquel les copropriétaires doivent transmettre leurs éventuelles demandes. Le Conseil désigne au maximum 3 représentants, dont Gabriele Pestourie en tant que présidente, qui seront les interlocuteurs privilégiés du gardien sur place.

° Le Conseil charge le syndic de veiller à la mise en place des abonnements internet et téléphone portable pour le gardien dès la semaine du 1^{er} août. Le CS fixe un budget maxi de 40 €/mois pour un abonnement GSM illimité pour les appels et un petit forfait données, ainsi que les appels et internet illimités pour la ligne fixe.

° Habilitation électrique du gardien : . Le Conseil demande au syndic d'entreprendre rapidement les démarches qui aboutiront à une habilitation pour la copropriété (à partir des attestations de formation du gardien ?).

° Le Conseil valide les achats suivants pour l'installation du gardien :

Appartement : mitigeur kitchenette (maxi 50 €), trop-plein pour la baignoire, pare-douche, détecteur de fumée.

Équipement : clés et tournevis manquants. Le syndic est chargé de vérifier que le gardien dispose des équipements de sécurité nécessaires.

° Horaires du vendredi : pour des raisons d'efficacité, le syndic et le CS autorisent le gardien à moduler ses heures de travail et de pause en fonction du nettoyage et de la rentrée des poubelles.

La sortie des poubelles le dimanche soir et leur rentrée le lundi matin sont assurées par une entreprise (congés hebdo du gardien) pendant les mois de juillet et août ; hors saison, la sortie des conteneurs le vendredi seulement sera suffisante suite à l'arrivée de poubelles supplémentaires.

° Emplacement réservé au sous-sol du bâtiment B : le syndic et le Conseil syndical décident de réserver une surface disponible au sous-sol du B pour l'usage par le gardien qui sera matérialisé par un marquage au sol. La copropriété ne mettant pas de garage à la disposition du gardien, il pourra notamment y garer sa voiture (qu'il utilise aussi de manière ponctuelle au service de la copropriété).

° Le Conseil a validé une liste de travaux à réaliser par le gardien selon les disponibilités laissées par l'entretien courant de la résidence.

Fonctionnement de la piscine

Depuis la prise de fonction du gardien et sa formation, l'entreprise MonjardinMapiscine n'intervient plus que les dimanche et lundi matins qui correspondent au congé hebdomadaire du gardien. Pour le dimanche soir, Mme Bouvet du Conseil syndical s'est portée volontaire pour fermer la piscine

Le gardien est invité de vérifier occasionnellement le respect des règles d'utilisation : interdiction de bermudas, de jeux et jouets...

La douche ne fonctionne toujours pas bien. Le syndic demandera au pisciniste de formaliser très rapidement sa proposition pour l'installation d'une nouvelle douche avec une pression suffisante pour une réalisation aussi rapide que possible.

Pour 2017, le CS envisage l'installation d'un système de réglage automatique des produits pour l'eau de la piscine. Dossier à préparer pour la prochaine AG.

Le CS souhaite également s'appuyer sur les compétences du nouveau gardien pour trouver une solution de réfection de la plage de la piscine.

Fuites au bâtiment G :

Le syndic a transmis trois devis pour les travaux de terrassement. Le Conseil valide la proposition de l'entreprise Masson sous réserve de réponses satisfaisantes sur certaines questions techniques (unanimité, à l'exception de M Pasquier).

Pour les travaux de plomberie à réaliser au 1004, le Conseil a pris connaissance du devis de l'entreprise Mahey, mais demande la présentation de deux propositions supplémentaires.

Devis

De manière générale, le Conseil demande au syndic de veiller à ce que les devis permettent d'identifier les coûts de la main d'œuvre, du déplacement, des pièces ou matériaux. Le CS est conscient de la difficulté à obtenir satisfaction sur ce point, mais souhaite quand même des avancées

Fuite au 173

Le Conseil confirme sa demande de disposer de trois devis pour les travaux qui sont à prévoir pendant les vacances scolaires afin de limiter les répercussions sur l'appartement au RdC qui sera traversé par les nouvelles conduites.

Curage des conduites EU et EP

Le syndic informe le Conseil qu'il a relancé l'entreprise retenue pour que le curage général de toutes les conduites Eaux usées et Eaux pluviales soit fait dès la rentrée.

Le gardien a été appelé à déboucher et nettoyer une conduite devant le bâtiment G.

Protection juridique : le syndic confirme qu'il a bien souscrit l'assurance Protection juridique sélectionnée par le Conseil dans le cadre de la délégation donnée lors de la dernière Assemblée générale.

Passages piétons

Le conseil demande au syndic d'intervenir auprès de la mairie pour faire refaire la peinture des deux passages piétons près de la résidence.

Sécurité dans la résidence

Le syndic va vérifier l'existence de plans d'évacuation et procéder à leur affichage.

Pour les garages, il est décidé de consulter une ou plusieurs entreprises afin de déterminer les mesures à prendre pour améliorer la sécurité : éclairage, visibilité des interrupteurs, signalétiques des sorties d'urgence etc

Travaux de peinture... suites à donner

Le Conseil décide, malgré l'autorisation donnée en Assemblée générale, de ne pas engager pour l'instant de poursuites judiciaires contre l'entreprise de peinture et le maître d'œuvre et de renoncer à une consultation d'avocat. Il estime en effet que les risques sont trop importants et préfère attendre pour voir si l'entreprise engage de son côté des actions pour réclamer les sommes correspondant à la retenue de garantie.

En accord avec le syndic, le Conseil souhaite que le gardien reprenne pendant l'hiver à venir les malfaçons dans tous les endroits accessibles. M Bossuyt établira un cahier des charges pour demander les devis pour la partie des travaux à faire réaliser par une entreprise. Les frais seront imputés en charges générales. Ces mesures seront prises afin d'éviter une aggravation qui entraînerait des coûts supplémentaires.

Laverie

La laverie sera remise en libre accès avec les clés des appartements. Il est demandé aux utilisateurs de ne pas faire tourner les machines avant 9 heures et après 22 heures, par égard des voisins. Le gardien mettra une affichette en ce sens.

Lampadaires

Le gardien fera un recensement des ampoules à changer.

Le Conseil a décidé de lancer une étude pour le remplacement de tous les lampadaires utiles de la résidence : l'état des lampadaires actuels engendre d'importants frais de réparation et d'entretien. Dossier à préparer pour décision lors de l'AG 2017.

Prochaine réunion du Conseil syndical : samedi 27 août, 10 heures

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

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com