

# **Copropriété Baie des Corsaires**

## **Conseil Syndical**

### **Compte rendu de la réunion du 20 décembre 2008**

Membres du Conseil Syndical présents : Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Alain Untersee

Membres du Conseil syndical excusés : Gabrielle Pestourie, Sophie Larrieu, Yann Millet

Lieu : résidence Baie des Corsaires, appartement 301.

#### **Ordre du jour :**

1. Suivi des décisions de l'Assemblée Générale du 22 novembre 2008
2. Changement de syndic
3. Gros travaux
4. Préparation de l'assemblée générale ordinaire de début 2009
5. Points divers
6. Fixation de la date de la prochaine réunion

#### **Suivi des décisions de l'Assemblée Générale du 22 novembre 2008 :**

##### ***Travaux urgents :***

##### **Terrasse Duchemin**

Alain Untersee a contacté le syndic le 11 décembre pour faire le point sur les travaux urgents en cours. Celui-ci ne lui a fait part d'aucune action concrète.

Alain Untersee a demandé à nouveau de solliciter activement des devis complémentaires, notamment de la part des entreprises qui ont proposé des devis pour la réfection de toutes les étanchéités de coursives.

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

Alain Untersee a rappelé Mr Grenet, qui a confirmé son aimable proposition de poser un joint silicone sur les bow window, à titre de test. Malheureusement il dit ne pas pouvoir le faire avant le printemps, ce qui est trop tard pour avoir valeur de test utile à la suite des travaux.

Alain Untersee a confirmé le 11 décembre au syndic la demande du conseil syndical pour consulter d'autres entreprises, sur des scénarii n'incluant pas le remplacement de la totalité des bow windows.

A noter qu'Alain Untersee a demandé à visiter l'appartement de Mr Kauffmann ce jour 20 décembre, mais celui ci ne pouvait être présent.

### **Enquête TV :**

En attente des résultats de l'enquête décidée lors de l'AG du 22 novembre.

A l'issue de la réunion, le conseil syndical a inspecté rapidement le point central de distribution TV du bâtiment B, ainsi qu'un point de distribution secondaire situé dans le parking entre les pavillons et la piscine.

Les membres présents sont unanimes pour dire que l'absence d'information (schémas, plans) sur l'installation fait craindre que l'antenniste que l'on sollicitera passe beaucoup de temps à comprendre l'installation, ou passe à côté de certains points de celle ci.

C'est malheureusement sans solution simple, compte tenu de la manière avec laquelle cette installation a été suivie par le passé.

### **Changement de syndic :**

Pour ne pas retarder les petits travaux urgents déjà très en retard, ni les gros travaux reportés par décision de l'AG du 22 novembre, il faut, dans l'hypothèse du changement de syndic, avancer rapidement, et donc terminer rapidement la phase de sélection d'un remplaçant possible.

Pour avancer dans la sélection, Alain Untersee préparera un tableau comparatif des contrats des différents syndicats contactés. Jean-Pierre Houillé complétera et vérifiera le tableau avec les informations dont il dispose de son côté, puis le fera circuler au sein du conseil syndical.

L'objectif est de confirmer le choix du meilleur candidat à retenir, et pouvoir en négocier le futur contrat.

A traiter début janvier.

### **Gros travaux :**

Pour donner suite aux décisions de l'AG du 22 novembre dernier, il faut identifier le scénario et le budget correspondant à la première phase des travaux (étanchéités coursives et ravalement) avant la prochaine AG, afin de les y présenter.

Pour préparer un planning et un budget, le conseil syndical préconise :

- De récupérer auprès de CIB le cahier des charges du dossier de consultation des entreprises élaboré par le cabinet Thiebart.
- D'organiser une visite sur site avec les entreprises déjà contactées et leur demander un estimatif de budget et de planning pour les travaux de ravalement.

Les travaux de ravalement devront inclure :

- La réfection de l'étanchéité des bacs à fleurs sur coursives, (vider les bacs, mettre un revêtement étanche interne, regarnir les bacs).

- Le nettoyage, le démoussage et le traitement hydrofuge de tous les enduits sains.
- La réfection des panneaux d'enduit fissurés.
- La pose des couvertines manquantes sur les cheminées.

Avant les travaux de ravalement il faut prévoir de faire procéder à un nettoyage et une inspection visuelle des coursives par Mr Dupuy. Après discussion avec celui-ci, il est apparu qu'il a procédé à un tel nettoyage il y a plusieurs années (mais ne sait pas préciser exactement quand), et qu'il acceptera de le faire à nouveau, sur le principe de soulever quelques dalles sur plot par coursive, et d'un nettoyage au jet d'eau, pour chasser les boues.

Actions Alain Untersee : relancer Mr Allouet, qui avait promis de fournir le cahier des charges, lors de sa visite au CIB le 17 novembre. Recontacter les entreprises et organiser une visite sur place mi-janvier 2009.

### **Préparation de l'Assemblée Générale ordinaire de début 2009 :**

Comme évoqué ci-dessus, pour ne pas retarder inutilement les travaux « urgents » en cours et la phase 1 des gros travaux, il serait souhaitable de tenir la prochaine Assemblée Générale au plus tôt.

Une date réaliste pour l'AG paraît être mars 2009, de manière à pouvoir :

- Vérifier les comptes 2008 (janvier et février)
- Confirmer le choix d'un syndic de remplacement (janvier)
- Préparer l'Assemblée et notamment le budget et le planning pour la première phase des travaux (février).

### **Points divers :**

La documentation en possession du conseil syndical a été rangée dans l'armoire disponible à la loge du gardien.

### **Prochaine réunion :**

Pour rester sur un rythme de 4 semaines : samedi 17 janvier 2008.

Cette réunion pourrait être précédée :

- Du contrôle des comptes chez le CIB le vendredi 16 janvier.
- De la visite de la résidence avec les entreprises, pour demander budget / planning estimatif pour le ravalement, le 16 janvier également.

Ces deux dates sont à confirmer.

Le rythme va devoir être assez intense pour respecter les décisions de l'AG.