

Copropriété Baie des Corsaires
Conseil Syndical
Compte rendu de la réunion du 21 février 2009

Membres du Conseil Syndical présents : Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Sophie Larrieu, Yann Millet, Gabrielle Pestourie, Alain Untersee.

Copropriétaire observateur présent : Stephan Larrieu.

Lieu : résidence Baie des Corsaires, pavillon K501.

Ordre du jour :

1. Suivi des travaux urgents
2. Point sur le dossier peintures boiseries
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

Préambule

En préambule à la réunion, Stephan Larrieux présente un bilan historique des faits marquants de la copropriété de 1991 à 2000. Ce bilan est basé sur les documents diffusés à l'ensemble des copropriétaires, (convocations d'AG, compte rendus d'AG). Sans prétendre être ni détaillé ni exhaustif, il est révélateur du mode de gestion de la copropriété sur les dix premières années de la résidence.

Suivi des travaux urgents

Terrasse Duchemin

Le dernier état transmis par CIB (18 février 2009) mentionne deux devis reçus à ce jour (EITA : trop cher, DUFAIT moins cher mais incomplet). CIB est en attente d'un troisième devis (ROCHARD).

Bow Windows des appartements 204/210.

Mr Dupuy a posé à titre provisoire un joint silicone entre haut de menuiserie et maçonnerie. Pour l'instant on constate que les infiltrations ont cessé. Ce diagnostic encourageant est à confirmer sur la durée.

Dysfonctionnements TV

Toujours en attente des résultats de l'enquête décidée lors de l'AG du 22 novembre. Action : CIB.

CIB a proposé au Conseil Syndical de faire intervenir l'entreprise LEPAGE (mail du 18 février). Alain Untersee a répondu avoir une bonne expérience de cette

entreprise (sur Rennes) et a confirmé sa demande que l'intervention soit faite avec une vision long terme et avec accord préalable du conseil syndical sur le devis. Action : CIB.

Peintures Boiseries

Un expert désigné par l'assurance de la copropriété est intervenu sur site le 21 janvier. Le conseil syndical a été représenté par Jean-Pierre Houillé, qui avait déjà participé à la visite sur site avec les entreprises Fougeray.

L'expert a rendu un avis qui confirme le diagnostic des entreprises et précise que les mal façons sont d'ordre esthétique et ne compromettent pas la solidité du bâtiment ni son utilisation.

Intervenant au nom de l'assurance l'expert a ensuite confirmé que les mal façons ne sauraient être couvertes par l'assurance, du fait de l'avis précédent.

C'est sans solution, les possibilités de recours contre ce type de mal façon étant apparemment nulles. Pour l'avenir : retenir des entreprises sérieuses pour la réalisation des travaux et un maitre d'œuvre sérieux pour la réception.

Gros travaux

Ravalement des façades

Pour donner suite aux conclusions de la réunion du Conseil Syndical du 17 janvier, deux entreprises ont fourni des devis indicatifs, après des visites sur place, pour des travaux d'étendues variables.

Au vu de ces chiffres, très encourageants car significativement inférieurs au budget proposé dans le projet initial, le Conseil Syndical propose d'écarter l'approche « minimale » consistant à faire un simple nettoyage / traitement sans réparation des enduits endommagés, vu le peu de pérennité qu'elle offre, et d'affiner la seconde approche en y incluant la reprise des enduits endommagés, pour la rendre similaire dans son contenu au projet initial.

Vu l'écart de coût avec le projet initial, il faut notamment vérifier soigneusement l'équivalence des prestations, et tenir compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'assurance.

Le Conseil Syndical travaillera donc avec les entreprises pour bien comprendre les prestations incluses, faire deviser les prestations manquantes et arrêter le budget « a maxima » à proposer à la prochaine AG. Ce budget devra permettre de faire réaliser les travaux sans mauvaise surprise.

Le Conseil Syndical demandera aux entreprises consulter de préciser le planning réaliste qu'elles proposent.

Etanchéité des bacs à fleurs en R+1

Ces travaux sont séparés du ravalement et reportés à une phase 2 de travaux (2010). Ils sont jugés non urgents mais indispensables, vu les risques d'infiltration en fond de bac vers les murs porteurs, notamment par les fers à béton de fixation. Des approches pour réaliser ces travaux seront étudiées et chiffrées en 2009.

Étanchéité des coursives en R+1

Un nettoyage et une inspection visuelle des coursives du bâtiment B a été effectuée par Mr Dupuy, suite à la demande du Conseil Syndical. Ils ont confirmé le besoin de nettoyage préventif, mais n'ont pas révélé de symptômes de non étanchéité. Ils seront généralisés à l'ensemble des coursives.

Si des coursives apparaissent défectueuses, leur étanchéité sera refaite au cas par cas dans la deuxième phase de travaux (2010).

Réfection des terrasses sur garage

Le Conseil Syndical confirme que cela doit constituer une troisième phase de travaux sur 2011. Elle sera préparée sur l'année 2010.

Le Conseil Syndical confirme ainsi son approche en trois phases, chaque phase faisant l'objet d'une décision d'assemblée générale. L'ensemble des travaux s'étalera ainsi sur au moins trois exercices (2009 – 2011).

Préparation de l'Assemblée Générale ordinaire de 2009 :

Date

La date du 4 avril 2009 initialement convenue avec CIB a été en final refusée par CIB, sans justification.

Compte tenu du week-end de Pâques (11 avril) et de l'indisponibilité du Président du Conseil Syndical le 18 avril, une nouvelle date est à définir à partir du 25 avril. Alain Untersee proposera à CIB les dates des 25 avril, 2 mai et 9 mai.

Ordre du jour

Le Conseil Syndical identifie l'ordre du jour suivant :

1. Rapport d'activité du Conseil Syndical depuis l'AG extraordinaire du 22 novembre 2008 (information).
2. Approbation des comptes
3. Quitus au syndic
4. Décision concernant le renouvellement du mandat du syndic CIB
5. Décision concernant le mandat du nouveau syndic – fixation de sa durée et du montant des honoraires selon projet de contrat
6. Renouvellement du conseil syndical – appel à candidature
7. Vote du budget 2010
8. Travaux de ravalement (phase 1 des gros travaux) – adoption d'un budget et d'un planning – mandat donné au syndic et au Conseil Syndical pour consulter les entreprises et démarrer les travaux dans la limite du budget voté
9. Points divers éventuellement proposés par des copropriétaires

10. Discussion libre et suggestions

Sophie Larrieu rédigera cette proposition d'ordre du jour pour soumission à CIB.

Deuxième vérification des comptes

Elle aura lieu lundi 23 février à 10H00 chez CIB. Le Conseil Syndical sera représenté par Jean-Pierre Houillé et Stephan Larrieu. Outre le bon établissement du bilan à fin 2008, il s'agit de vérifier plusieurs points clé, dont la facturation du CIB, la répartition des charges, etc ...

Autres points de l'ordre du jour à préparer

Point 7 (budget 2010)

Il devra être vu en collaboration CIB / Conseil Syndical. Notamment il faudra s'assurer que le départ de Mr Dupuy est bien pris en compte dans le budget.

Petits travaux

Revoir si les « petits » travaux en cours (terrasse Duchemin, Bow Windows 204/210) doivent être inscrits à l'ordre du jour. Des budgets « a maxima » ont été déjà alloués fin 2008 pour les couvrir.

Point 1 (rapport du Conseil Syndical)

Alain Untersee préparera un plan de rapport et le soumettra aux membres du Conseil Syndical.

Budget / planning ravalement

Gabrielle Pestourie réalisera une comparaison des devis. Alain Untersee précisera nos demandes aux entreprises consultées.

Contrat nouveau syndic.

Sophie Larrieu et Stephan Larrieu vérifieront le contrat et identifieront tous les points ambigus à clarifier.

Alain Untersee demandera au syndic de préciser les points ambigus et transmettra diverses précisions qu'il est nécessaire de faire apparaître dans le projet de contrat.

Planning

Avec l'hypothèse d'une date d'AG au 25 avril et compte tenu des délais légaux, le Conseil Syndical dispose d'un mois pour terminer la préparation de l'AG et transmettre à CIB les éléments.

Points divers

Aucun.

Prochaine réunion

Samedi 21 mars 2009 à 10H00, lieu à confirmer.