

Compte-rendu de la réunion de Conseil Syndical du 22 février 2014

Présents : Gisèle Bouvet, Anne Chauvel, Lydie Cordier, Joseph Berthiau

Représentés : Gabriele Pestourie, Stéphane Bossuyt, Pierre Copine, Gérard Le Feuvre, Robert Garnier, Patrick Guérin, Anne Sauvé

Excusés : Stéphanie Perdereau, Sophie Larrieu

Copropriétaire présente : Madeleine Berthiau

Assurance

A la demande du conseil syndical, le nouveau contrat d'assurance de la copropriété a été signé par Gérancia pour un montant annuel de 7746€ avec la société SADA, via le courtier malouin Arbona.

Il a pris effet le 8 février.

Nous disposons à ce jour du devis signé et non du contrat proprement dit.

Action : demander à Gérancia la communication du contrat complet (J.Berthiau)

Peintures-boiseries

Gisèle Bouvet représentait le conseil syndical à la réunion de chantier du 18/2 (en attente du CR) et participera également à celle du 4 mars. Joseph Berthiau était présent à celle du 4/2.

Les travaux ont peu avancé ces dernières semaines, pour cause de conditions climatiques, mais aussi de présence apparemment trop faible des peintres. A nouveau, il n'a pas été possible d'obtenir une date prévisionnelle de fin de travaux : bâtiment J non commencé et de nombreuses boiseries privatives en attente sur toute la copropriété.

Le conseil syndical craint donc que le chantier ne dure encore pendant de trop longues semaines.

Pour les devis en attente d'un accord propriétaire, Gérancia a indiqué avoir procédé à des mises en demeure et s'apprête à envoyer une explication technique. Certains copropriétaires concernés disent n'avoir jamais reçu de devis... (Il semble que le tableau de suivi des envois de l'entreprise Dauvergne comporte des erreurs, certains courriers du 17 décembre ne semblant pas être arrivés à leurs destinataires).

Ce retard va avoir un impact sur le taux de TVA (tolérance à 7% jusqu'au 28 février, à certaines conditions). Les entreprises, ECB et le syndic doivent veiller à ce que tous les travaux soient facturés et payés à cette date. Dissocier la facturation des travaux réalisés en 2013 de ceux réalisés en ce début 2014.

Il est rappelé que les travaux, commencés en avril 2013, devaient être terminés en novembre 2013.

Décision : le conseil syndical décide que les copropriétaires ne supporteront pas le surcoût de TVA lié à ce retard pris par les acteurs du chantier.

Il souhaite par ailleurs pouvoir faire approuver les comptes travaux soldés lors de la prochaine assemblée générale, le 7 juin 2014. Cette approbation doit être dissociée de celle des comptes courants.

Relations avec le syndic

Elles restent délicates avec l'entité Gérancia, en sous-effectif depuis plusieurs mois : projets/dossiers qui n'avancent pas bien, difficultés des copropriétaires à joindre le syndic, comptabilité travaux problématique...

Compte-rendu de la réunion de Conseil Syndical du 22 février 2014

Elles sont meilleures avec notre gestionnaire, Mme Lemancel, dont les qualités ne sont pas en cause.

Formellement, la direction de l'agence de Saint-Malo est actuellement assurée, par intérim, par Mme Di Cioccio (SNG Amiens).

Décision : Le conseil syndical sollicitera un rendez-vous avec la direction SNG et la gestionnaire, afin de faire le point sur la mise en œuvre des mesures présentées le 11 septembre 2013.

D'autre part, le conseil syndical demandera la présence de la direction SNG à notre assemblée générale du 7 juin.

Prochain contrat de syndic : demande d'une reconduction à l'identique, pour 1 an.

Action : demander une première proposition au syndic, sur cette base.

Préparation Assemblée générale du 7 juin 2014

Contrôle des comptes

Il a eu lieu le 21 février de 14H à 17H chez Gérancia.

Les participants : Anne Chauvel, Gisèle Bouvet, Madeleine et Joseph Berthiau, Mme Lemancel qui n'a pu nous consacrer qu'un peu plus de 45 minutes.

Les annexes comptables et les factures sont à la disposition de tout le conseil syndical depuis le mardi soir 18 février.

Le conseil syndical a pu accéder sans difficultés aux bulletins de salaires du gardien, aux charges et taxes sur salaire, ainsi qu'aux relevés de compte.

Le travail avec Mme Lemancel a été focalisé sur les annexes comptables et le contrôle des propriétaires débiteurs. Certaines anomalies relevées dans les annexes pourraient relever d'un bug informatique. Gerancia va solliciter son fournisseur informatique. Pour les gros débiteurs, Gerancia commence par vérifier qu'elle a bien exécuté les appels de fonds non honorés.

Le contrôle se poursuit, par tous les membres du conseil syndical. Ceux-ci sont invités à remonter le fruit de leur travail dès que possible à Joseph Berthiau.

Le rapport devrait être transmis à Gérancia avant le 7 mars.

Budgets 2014 et 2015

Dépenses courantes : Gabriele Pestourie a proposé de préparer le projet sur la base des comptes 2013 consolidés.

Travaux : l'orientation proposée par le conseil syndical est de faire une pause sur les grands travaux, au profit de l'embellissement extérieur (jardinières...), à l'exception de l'étanchéité des terrasses A et B dont le budget a été voté en 2013.

Projet d'ordre du jour

Action : demander au syndic si l'approbation des comptes courants d'une part et des comptes travaux d'autre part peuvent se faire de manière dissociée, pour ne pas compromettre le fonctionnement courant de la copropriété en cas de difficulté sur les travaux.

Location de salle

Action : Etant donné le coût de la location isolée de la sono, il est demandé au syndic de voir si la sono ne peut pas être fournie avec la salle. A-t-on eu une confirmation de la réservation de la salle ?

Rétro-planning

Action : Gabriele Pestourie et Joseph Berthiau vont travailler à un rétro-planning de toutes les tâches préalables à l'AG et vérifier que la tenue d'une seule réunion de conseil syndical, le 12 avril, sera suffisante.

Travaux de réparation et entretien

Fuite d'eau appartement 204

Fuite d'eau après compteur n'ayant pas provoqué de dégâts, mais induisant une importante surconsommation, fuite localisée sur une canalisation relevant des parties communes du bâtiment C.

Fuite apparue en novembre 2013 et non réparée à ce jour.

Difficulté pour le syndic à obtenir des devis de plombier. Seuls 2 ont été reçus en février, aux coûts assez élevés : Decroi et Huet. Un troisième se fait attendre. L'essentiel du coût est lié à la nécessité de faire à la pioche une tranchée devant le bâtiment.

Le conseil syndical propose la participation du gardien à la réalisation cette tranchée, sous le contrôle du plombier retenu.

Cette tranchée devra être équipée d'un fourreau, et si nécessaire de regards, permettant le passage de plusieurs tuyaux pour éviter d'avoir à la refaire chaque fois qu'une nouvelle fuite sera constatée au bâtiment C.

Action : étant donné l'urgence, Anne Chauvel est chargée de demander directement au plombier Huet (meilleure des deux offres actuelles) d'adresser au syndic une offre alternative intégrant cette possibilité. La décision d'associer ou non le gardien sera prise avec le syndic.

La responsabilité de la copropriété pouvant être engagée dans les surcoûts de consommation, et les coûts de recherche de fuite (Bretagne Assèchement), Joseph Berthiau a fermement demandé au syndic de faire une déclaration de sinistre à l'assureur Generali. (mail du 5 février 2014).

Infiltrations d'eau au 203

L'entreprise Brochard (plomberie) est intervenue pour en analyser les causes. Cela proviendrait de l'installation, semble-t-il non conforme aux règles de l'art, de deux tuyaux d'arrivée d'eau sur la terrasse de l'appartement 209 à l'étage supérieur.

Il a procédé à un colmatage provisoire en silicone.

Action : il est demandé au syndic d'analyser le rapport du plombier et, le cas échéant, d'intervenir auprès du propriétaire du 209 pour lui demander de se remettre en conformité avec les règles de la copropriété.

Action : il est demandé au syndic de faire une déclaration (de précaution) à l'assurance, la responsabilité intermédiaire du syndicat pouvant être engagée dans le sinistre de l'appartement 203.

Bâche d'été Piscine

Deux devis ont été reçus. Les montants sont élevés (plus de 2500€). Le troisième est en attente.

Décision : le conseil syndical ne procédera pas à son remplacement avant l'été 2014.

Arbre du 182

Ce conifère implanté entre le parking et le bâtiment B a bien grandi. Il nuit à l'ensoleillement matinal de la terrasse de l'appartement n°182.

Compte-rendu de la réunion de Conseil Syndical du 22 février 2014

Le conseil syndical rappelle que la résidence doit être arborée. Le coût estimé de l'abattage serait élevé.

Décision : l'arbre est épargné.

Jardinières

Il est décidé d'anticiper pour pouvoir en parler lors de la réunion du 12 avril et retenir des orientations budgétaires.

Action : Pour la réunion du 12 avril, Gisèle fera une reconnaissance des solutions jardinières globales, dans la logique des choix déjà effectués pour les terrasses.

Travaux ou projets en suspens

Pour mémoire et sauf erreur, nous n'avons pas eu de nouvelles récentes des projets suivants :

- Etanchéité terrasses A et B
- Optimisation éclairage
- Serrures des locaux poubelles
- La douche de la piscine
- Suites du diagnostic sur les pompes de la piscine ?

Travaux du gardien

Peinture lignes sur le parking

Le syndic devait valider le projet de tracé fait par le gardien.

Celui-ci a effacé les anciennes lignes avec une peinture spéciale (150 €). Etait-ce bien nécessaire, sachant que la cause de ces travaux était justement l'effacement des lignes ?

Il s'agit d'espaces privatifs. Le travail du gardien est pris en charge par la copropriété. La peinture et autres achats spécifiques sont à imputer aux propriétaires.

Nettoyage des terrasses

Le test avec un produit chimique ne s'est pas avéré concluant.

Après avis pris auprès des services municipaux, pour cette année, le conseil syndical opte pour la méthode suivante :

- Balayage régulier de toutes les terrasses avec un balai cantonnier en nylon très dur et large, une fois par mois environ pour nettoyer mousses et lichens
- Une fois par an ou tous les deux ans selon les terrasses, passage rapide et léger, sans insister et en épargnant les points d'étanchéité fragile, au nettoyeur pression
- Eviter l'usage du nettoyeur les samedis et en période de vacances scolaires

Piscine

Le conseil syndical souhaite que le gardien remplace la bande plastique verte, détériorée, en bas du grillage de la piscine. Les dates d'ouverture de la piscine seront du samedi 14 juin au dimanche 14 septembre 2014 inclus.

Surveillance des compteurs d'eau

Action : Le conseil syndical demande que le gardien relève régulièrement (une fois par semaine par exemple) les quatre compteurs d'eau de la copropriété, afin de détecter les éventuelles consommations anormales dues à des fuites liées à la vétusté des bâtiments. (syndic pour consigne au gardien)

Compte-rendu de la réunion de Conseil Syndical du 22 février 2014

Points en suspens

Points pour lesquels le conseil syndical n'a pas d'information récente :

- Formation pour habilitation électrique
- Peinture des plaques glissantes sur plage piscine
- Nettoyage des locaux poubelles
- Inventaire complété de l'outillage

Prochaine réunion

Le samedi 12 avril 2014 à 10H à la résidence