

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 23 février 2013

Membres du CS présents : Gabriele Pestourie, Stéphanie Perdereau, Lydie Cordier, Jo Berthiau, Anne Chauvel, Patrick Guérin, Gisèle Bouvet, Robert Garnier

Membres représentés : Pierre Copine, Alain Untersee, Stéphane Bossuyt, Jean-Pierre Houille, Armelle Jamin, Anne Sauvée

Membres excusés : Sophie Larrieu, Gérard Le Feuvre

Copropriétaire présente : Madeleine Berthiau

Invitée : Claire Lemancel pour le syndic

Informations et décisions

Peintures et boiseries

Pour les peintures : le CS est informé du déroulement de la réunion du 20 février avec le maître d'œuvre ECB, et l'entreprise la mieux disante. Du côté du CS, Stéphanie Perdereau, Anne Chauvel, Gabriele Pestourie et Jo Berthiau ont assisté à cette réunion au cours de laquelle l'entreprise a donné satisfaction aux interrogations sur l'entreprise elle-même, les équipes, les méthodes de travail, le planning.... Le CS décide donc à l'unanimité de retenir cette entreprise, sous réserve qu'elle nous garantisse par écrit et pour clarifier son devis que toutes les surfaces prévues dans le cahier des charges seront bien traitées et que toute erreur de métré est à leur charge.

Réparations des boiseries : la proposition de l'entreprise de peinture pressentie n'est pour l'instant pas satisfaisante avec des prix trop élevés pour le lot des réparations des boiseries. Elle doit retravailler cette proposition émanant de son sous-traitant. Le CS rappelle le devis d'une entreprise de menuiseries du printemps dernier qui proposait des tarifs plus intéressants et qui par ailleurs est favorablement connue dans la résidence. Le Conseil s'est également prononcé plutôt en faveur d'une séparation des deux lots (réparations bois et peinture). La décision du CS sera prise sur présentation des nouveaux devis avant le 8 mars par un vote par mail.

Modalités pratiques et éléments de planning :

Début du chantier vers la mi-avril, interruption du 22 juin au 9 septembre (vacances scolaires + 1 semaine avant et après), fin des travaux en novembre ; la durée est à confirmer par la ou les entreprise(s) retenue(s). Les travaux se feront bâtiment par bâtiment. L'ordre est à établir avec le maître d'œuvre, mais il a été décidé de démarrer avec le bâtiment I pour des raisons logistiques. Le syndic communiquera plus de précisions sur le planning qui seront reprises sur le site de la résidence <http://bdc35.free.fr/> et affichées à la loge dès que possible.

Les copropriétaires recevront mi-mars un courrier leur rappelant la nécessité de donner accès à leur appartement, notamment pour l'ouverture des volets et l'enlèvement des vitres Stadip. Ce courrier présentera aux copropriétaires la démarche et les prix pour faire repeindre leurs portes et fenêtres à leur frais à l'occasion du chantier. Pour ceux qui sont concernés, un deuxième courrier rappellera la nécessité de remplacer eux-mêmes leurs volets abîmés ou de les faire remplacer par l'entreprise de menuiserie retenue.

L'Architecte des bâtiments de France déterminera lors d'une visite de la résidence les teintes pour chacun des appartements, sur la base de la gamme validée lors du dépôt de la déclaration de travaux.

Préparation de l'AG

Trame de la convocation transmise par Claire Lemancel : ok dans les grandes lignes. A rajouter : la définition des majorités nécessaires + des modifs de détail à transmettre par Gabriele Pestourie.

Contrôle des comptes : il a été effectué le 22 février par Lydie Cordier, Jo Berthiau et Gabriele Pestourie. Ils n'ont constaté aucun problème majeur, à l'exception du traitement comptable des charges liées à l'appartement du gardien, au garage de la copropriété et à la laverie. La comptabilité du syndic doit faire une proposition.

A noter : le contrôle s'est limité aux factures ; faute de temps, ni le grand livre, ni l'évolution de notre trésorerie au cours de l'année, ni le bon usage de notre compte bancaire n'ont pu être contrôlés.

En revanche, il a été constaté que le Compte pour le placement des appels de fonds travaux n'a toujours pas été ouvert alors que sa mise en place avait été votée en AG en juin dernier. Le CS a exprimé son plus vif mécontentement à ce sujet.

Pour l'année à venir, le CS demande une meilleure maîtrise des frais kilométriques (pistes évoquées : meilleur regroupement des déplacements, optimisation de la charge de la remorque par ex en utilisant un filet... à voir avec le gardien) et téléphoniques (Jo Berthiau fera une proposition pour un abonnement tél à moindre coût), des devis et factures établis au nom de la résidence et détaillant fournitures, main d'œuvre et taux horaires, la ventilation correcte et le regroupement des factures par sujet (ex : piscine)...

Liste des copropriétaires et du solde de leurs comptes : deux membres du CS ont constaté des erreurs les concernant.

Point très positif : les dépenses 2012 sont inférieures au budget prévisionnel.

Budget 2013 : dès réception du relevé de dépenses corrigé, Gabriele Pestourie fera une proposition de réactualisation. Il faudra tenir compte du report de la formation du gardien, de l'éventuel achat d'un tracteur-tondeuse (si l'ancien tombe définitivement en panne), des travaux de réparation de fuites sur le bât B et de l'augmentation des tarifs EDF.

Contrat du syndic : la proposition du syndic est quasi identique à 2012. Le Conseil refuse l'augmentation des honoraires du syndic sur les placements et demande la suppression de la phrase concernant les OPAH RU. Le Conseil s'est également prononcé contre la proposition d'un engagement sur deux ans (en échange du maintien des honoraires) en attendant la confirmation de l'amélioration du travail de gestion et une meilleure fiabilité de la comptabilité.

Rapport d'activités du CS à présenter oralement : Gabriele Pestourie complète son premier projet et renvoie une nouvelle version au CS.

Fuites chez MM Duchemin et Corbic : suite aux résultats de la recherche de fuite, un nouvel appel d'offres a été lancé auprès de 3 entreprises. En attente des réponses.

Piscine : en prévision de l'ouverture le 15 juin, le syndic est en charge de soumettre des propositions pour la réparation de la douche et du grillage, pour la réparation ou le remplacement de la bâche d'été et la vérification de la maintenance des pompes.

Rambardes appts 209 et 210 : à vérifier s'il y a urgence à effectuer des réparations provisoires avant les travaux de boiseries et peintures.

Claustras : le modèle existant est devenu introuvable sur le marché. Afin d'éviter des surcoûts dus à une fabrication sur mesure, le Conseil a décidé d'autoriser des modèles en bois équivalents à tressage horizontal et d'une largeur légèrement supérieure. Il est toutefois rappelé que la mise en peinture des claustras est interdite. Seule l'utilisation d'une lasure de protection incolore est autorisée.

Le syndic est chargé de négocier le remplacement du claustra défectueux posé chez Devin et gèrera également le remplacement du claustra entre les jardins de MM Devin et Searle.

Canalisations : le garage de M Pasquier a été inondé suite à des problèmes d'écoulement des eaux usées des appartements situés au-dessus. Il est rappelé qu'il faut éviter de mettre dans les toilettes des objets qui risquent d'obstruer les tuyaux et notamment des lingettes, serviettes hygiéniques etc

Assurance : le Conseil redemande au syndic de se procurer le contrat actuel et de préparer l'appel d'offres à mener cette année.

Formation gardien : la formation sécurité – électricité du gardien a été annulée pour la deuxième fois. Le Conseil demande au syndic de faire tout le nécessaire pour qu'une telle formation soit réalisée au plus vite et que le gardien soit habilité à effectuer les réparations d'électricité courantes. A voir également : la prise en charge des coûts par un organisme de formation professionnelle.

Jardinières : le Conseil se prononce pour un remplacement des jardinières centrales des terrasses A et B par des modèles en résine, de préférence ronds. Sur les conseils de notre expert en bâtiment, M Puiseux, nous éviterons un regroupement pour mieux répartir le poids. Stéphanie Perdereau se charge de chercher des modèles adaptés dans une jardinerie et reviendra vers le CS avec des propositions.

Massifs dans les grandes pelouses près de l'avenue de la Varde : Gisèle Bouvet, Robert Garnier et Gabriele Pestourie se chargent de définir les nouvelles plantations et l'organisation des travaux.

Apprt 406 (M Prodhomme) : le syndic est chargé de demander la mise en conformité de la clôture côte jardins.

Eau et EDF : le syndic est chargé de prendre contact avec EDF et la RME pour optimiser nos contrats et compteurs (consultation gratuite).

Fuites dans les garages : l'expert désigné par le CS, M Puiseux, a effectué des recherches et présentera ses conclusions ainsi qu'une estimation des coûts lundi 25 février à Claire Lemancel et Gabriele Pestourie. Ces travaux seront à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG du 4 mai.

La prochaine réunion du CS aura lieu le **13 avril à 10 heures**

Les membres du Conseil syndical :

Armelle Jamin (bât A)
Pierre Copine (A)
Gérard Le Feuvre (A)
Gisèle Bouvet (B)
Gabriele Pestourie (B), présidente
Anne Sauvée (B)
Alain Untersee (B)
Anne Chauvel (C)
Lydie Cordier (D)
Robert Garnier (F)
Jo Berthiau (G), vice-président
Jean-Pierre Houille (G)
Stéphanie Perdereau (I)
Stéphane Bossuyt (I)
Patrick Guérin (K)
Sophie Larrieu (K)

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com