

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 24 janvier 2015

Membres présents : Joseph Berthiau, Alain Untersee, Anne Chauvel, Gabriele Pestourie, Pierre Copine, Lydie Cordier

Membres représentés : Anne Sauvée, Robert Garnier

Membres excusés : Stéphanie Perdereau, Stéphane Bossuyt, Gisèle Bouvet

Copropriétaire présent : M Duchemin, pour une question sur la répartition des charges

Infos et décisions :

Travaux boiseries et peinture :

Le CS déplore les nouveaux retards pris par le chantier qui n'a que très partiellement redémarré et exprime son insatisfaction vis-à-vis de l'insuffisance dans la gestion du chantier par le syndic et le maître d'œuvre ECB.

A la demande du Conseil syndical se tiendra lundi 26 janvier une réunion avec la présidente, la gestionnaire du syndic, Mme Iger et les interlocuteurs du maître d'œuvre. Gabriele Pestourie en fera un compte-rendu. Les deux points essentiels : levée des obstacles à la finalisation du chantier et la facturation, avec notamment les éléments nécessaires à la bonne répartition des frais.

Etanchéité des terrasses A et B

Les travaux ont démarré début janvier.

Le Conseil syndical choisira le modèle de candelabre en remplacement des deux anciens lampadaires lors d'un vote par correspondance. L'électricien a également enlevé le lampadaire près du I qui était tombé.

Répartition des frais de réparation des terrasses A et B

M Duchemin présente au Conseil syndical une requête de plusieurs copropriétaires du bâtiment B qui souhaitent s'assurer de la juste répartition des coûts des travaux sur les terrasses A et/ou B. D'un commun accord il est constaté que le Règlement de copropriété prévoit les règles suivantes :

Art 6 et 43 : les voies de passage sont parties communes et leur entretien fait donc partie des charges communes

Le règlement précise à l'art 43-5, premier alinéa que « le matériau de finition au-dessus des garages » fait partie des charges communes ; en revanche, l'étanchéité n'est comptée qu'à 20 % en charges communes, le reste étant à charge du (des) bâtiment(s) A et/ou B.

Il est à noter que les garages sont partie intégrante des bâtiments A ou B et que à ce titre, leurs propriétaires participent au pro rata de leurs tantièmes aux charges bâtiment du A et du B, même si leur appartement se situe dans un autre bâtiment.

Le Conseil informe les copropriétaires qu'un changement du Règlement de copropriété concernant la répartition des charges ne peut se faire qu'à l'unanimité.

Fuites diverses

Près 166 : le Conseil syndical valide le devis de l'entreprise Mahey pour la réparation de la couverture des gaines techniques et demande au syndic de passer commande.

Appt 204 : le Conseil déplore que 4 mois après la signalisation de fuites dans la véranda de Mme Chauvel le syndic n'ait toujours pas présenté de devis pour la réparation.

Appt 302 : la fuite a été rapidement réparée.

Jardinières

Les nouvelles jardinières ont été mises en place par le gardien. Les copropriétaires seront débités de leur quote-part sur leur compte, avec une régularisation après l'approbation des comptes en assemblée générale.

Tracteur-tondeuse

Le Conseil décide de remplacer au plus vite l'actuel tracteur-tondeuse défaillant par le modèle : Club Cadet 1024 KHN ou équivalent avec la fonction mulching. Le syndic est chargé de chercher le meilleur prix auprès d'un fournisseur assurant l'entretien et avec reprise de l'ancienne tondeuse. Le syndic devra également faire les démarches nécessaires auprès de l'assurance lors du changement.

Traitement des déchets verts

L'objectif est de limiter au mieux la production de déchets verts, par exemple en utilisant la fonction mulching de la tondeuse. Par ailleurs, le Conseil a décidé l'installation d'un compostage en contre-bas de la cour B, entre les garages et le terrain avoisinant. Le gardien est invité de faire une proposition d'aménagement. M Cordier est volontaire pour suivre la mise en place. Les déchets non compostables doivent être amenés en déchetterie.

Nettoyage puisards et grilles

Le Conseil syndical demande au gardien (si ce n'est déjà fait) de vérifier le bon écoulement de tous les puisards ainsi que des grilles..

Travaux non autorisés de copropriétaires

- Appt 52 : création de deux Velux (côté mer et légèrement sur le côté) sans autorisation de la copropriété et probablement sans accord de la mairie
- Appt 162 : habillage du store non conforme ; claustra de forme non conforme

Le Conseil syndical demande au syndic de faire le nécessaire pour que les propriétaires se remettent en règle.

Il est rappelé que tous travaux qui modifient l'aspect extérieur de la résidence nécessitent une autorisation préalable par l'Assemblée générale, mais doivent également faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie par le copropriétaire.

Prochaine Assemblée générale

Pour rappel , la date retenue par le Conseil syndical est samedi 9 mai à 9h30.

Rétroplanning :

3 avril : départ convocations

mi-mars : finalisation de l'ordre du jour

Validation des annexes

Première quinzaine de février : audit des comptes par l'expert comptable

Fin janvier : présentation de toutes les annexes par le syndic

Contrôle des comptes

Suite à une proposition de la dernière Assemblée générale, le Conseil syndical a décidé de confier une mission d'audit des comptes à un cabinet spécialisé. Il a sélectionné le cabinet Emeraude Expertise représenté par M Laurent Cossé. Le CS mandate sa présidente pour la signature de la lettre de mission. Le travail de l'expert comptable s'appuiera sur les premières constatations du Conseil syndical.

Madeleine et Jo Berthiau et Gabriele Pestourie ont effectué un premier contrôle des comptes chez Gérancia le 23 janvier, en vérifiant notamment de près quelques postes importants ou sensibles. Ils ont constatés quelques anomalies, comme l'imputation des frais de bulletins de paie du gardien à la copropriété, contrairement à ce qui a été décidé en AG et accepté par le syndic (à vérifier : le remboursement de ces frais s'ils ont été débités sur le compte bancaire de la copropriété). En revanche, Gérancia a respecté son engagement à rembourser les 6000 € que la copropriété avait demandés en dédommagement des problèmes d'assurance. Le syndic a également respecté son engagement de prendre en charge la deuxième convocation d'AG.

Prochaine réunion du CS : 21 mars à 10 h (+ marée du siècle !)

Membres du Conseil syndical :

Pierre Copine (bât A)

Gisèle Bouvet (B)

Gabriele Pestourie (B), présidente

Jo Berthiau (G), vice-président

Anne Sauvée (B)

Alain Untersee (B)

Anne Chauvel (C)

Lydie Cordier (D)

Robert Garnier (F)

Stéphanie Perdereau (I)

Stéphane Bossyut (I)

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com