

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 25 août 2012

Membres présents : Jo Berthiau, Myriam Chicoine, Anne Chauvel, Gabriele Pestourie, Pierre Copine, Stéphane Bossyut, Gérard Le Feuvre, Jean-Pierre Houillé, Gisèle Bouvet

Membres représentés : Stéphanie Perdereau

Membres excusés : Patrick Guérin, Sophie Larrieu, Lydie Cordier, Armelle Jamin, Alain Untersee, Anne Sauvé, Robert Garnier

Copropriétaires présents: Madeleine Berthiau, Met Mme Maissian ainsi que M Rigal et M Duchemin pour la première partie de la réunion

Décisions et informations :

Travaux des commissions :

Boiseries et peintures

Le dossier pour les Architectes des bâtiments de France est en cours de correction chez notre maître d'œuvre ECB pour le RV avec les ABF fixé au 13 septembre. Le Conseil a demandé par mail à ECB de finaliser l'appel d'offres en incluant de nouvelles entreprises présélectionnées par le Conseil et en mettant à jour le cahier des charges. Réunion avec ECB sur ces deux sujets prévue le 31 août à 10 heures à la résidence.

Le Conseil attire l'attention du syndic sur la bonne répartition des coûts des travaux boiseries et peintures : il demande que tous les locaux communs soient séparés des coûts par bâtiment pour une répartition en charges générales. Les coûts facturés pour les parties privatives ne comprendront que le coût marginal, c'est-à-dire hors coût des parties communes tel qu'il serait si on ne faisait que celles-ci.

Relations avec le syndic : Le Conseil demande une réunion avec M Bak début septembre

Passage derrière bât G : Jo Berthiau a contacté des entreprises dont 3 au moins sont intéressées par le chantier. La demande de devis sera élargie pour aménager également l'accès aux boîtes aux lettres du bâtiment.

Fin de garantie biennale ravalement : la commission travaux a recensé les malfaçons, au demeurant peu nombreuses et sans gravité. Le syndic a transmis cette liste et a convoqué l'entreprise SNPR pour un constat contradictoire, prévu mercredi 29 août.

Piscine : Le Conseil demande une étude pour améliorer le fonctionnement de la douche, à lancer avant la fermeture de la piscine. Le grillage doit être nettoyé à fond et repeint (cf travaux d'hiver) et la plage doit être réparée dans la mesure du possible. A voir avec le syndic : la maintenance des pompes.

Adhesion à l'ARC : le contrat a été signé. En attente des codes d'accès... après les vacances.

Suivi budget : le Conseil demande un état à jour ainsi que la confirmation de l'ouverture du compte rémunéré.

Appel d'offres pour l'assurance : toujours en attente des éléments complets du contrat. Le syndic a lancé une première consultation.

Dépenses d'EDF et eau : la commission a fait un relevé de tous les compteurs et a suivi les consommations par compteur pendant cet été. En attente des factures à fournir par le syndic. Après analyse de ces éléments, on consultera EDF pour aboutir à des mesures d'économie. Il est également envisagé de réduire l'éclairage nocturne et de réduire le nombre de compteurs d'eau.

Impayés copropriété : peu de visibilité en l'absence de la comptable. Le débiteur le plus important a fini par régler ses dettes.

Espaces verts : 2 visites de la résidence par la commission ont permis d'identifier des travaux à faire dans l'immédiat

par le gardien. Ceux-ci ont été demandés au syndic et sont en cours de réalisation. Par ailleurs, toute une série de travaux plus importants sont à prévoir après la période estivale (cf planning d'hiver ci-dessous).

Le Conseil s'est prononcé contre l'achat d'un désherbeur thermique. Pour le traitement des mauvaises herbes, il préconise une diminution de l'utilisation des désherbants. Ils sont à utiliser dans le plus strict respect des réglementations et des conditions figurant sur les emballages, notamment en ce qui concerne les interdictions près des avaloirs, regards... L'utilisation le long des murs est à proscrire. A prévoir pour les massifs : binage avec arrachage manuel ; pour les parties limitrophes avec des jardins plantés, arrachage manuel. L'utilisation raisonnée de désherbants implique également une plus grande tolérance par rapport aux mauvaises herbes, au bénéfice de l'écologie.

Organisation travail gardien, formations : Le gardien est inscrit à une formation pour l'habilitation électrique fin octobre.

Le Conseil approuve l'affichage des heures de pause instauré cet été, mais demande un document plus formalisé exprimant notamment l'accord du syndic. Le Conseil donne également son accord pour une organisation souple de ces pauses en fonction des nécessités du travail, sous réserve du respect des heures fixes pour la piscine et la loge. Le Conseil se propose d'étudier un réaménagement des heures de loge en fonction des fréquentations.

Le Conseil rappelle que toutes les demandes de travaux doivent passer par le syndic. La commission Organisation travail gardien (Gérard Le Feuvre, Gisèle Bouvet et Gabriele Pestourie) sera le porte-parole du Conseil vis-à-vis du gardien.

Travaux à inscrire au planning d'hiver, en complément des tâches habituelles d'entretien :

Piscine : nettoyage et peinture anti-rouille du grillage ; réparation de la plage.

Nettoyage sous les dalles des terrasses en étage et nettoyage des dalles

Peinture des portes des garages, remplacement des grilles, vérification des poignées des portes...

Entretien des matériels

Nettoyage au Kärcher des terrasses A et B et des passages, nettoyage des regards

Haies : enlever les bois morts, lierres et mauvaises herbes, les tailler court pour les faire repartir et les désépaissir. A prévoir une taille avant l'hiver + un simple rafraîchissement avant l'été (entrées, passages, vue sur mer...)

Massifs : enlever tous les bois morts ; prévoir une taille importante des plantes ayant trop proliféré ; tailler les arbustes pour leur redonner une forme individuelle

Massifs dans les pelouses près avenue de la Varde : enlever les ajoncs et préparer la terre pour des nouvelles plantations (travaux prioritaires). La commission Espaces verts proposera après cette première étape des plantations pour reflleurir ces massifs.

Arbre près tennis à enlever : arbuste près H à réduire en largeur et hauteur (< 2m)

Sujets divers :

Procès verbal de l'AG : à la demande du Conseil, celui-ci est en cours de correction chez le syndic qui enverra la version corrigée et validée par le Conseil à ses frais aux copropriétaires.

Vacances du gardien du 24 septembre au 9 octobre. Dans un souci d'économie et vu la faible fréquentation de la résidence en cette période de l'année, le Conseil demande au syndic de ne pas mandater d'entreprise pour les sorties des poubelles.

Bâche d'hiver de la piscine : elle n'est toujours pas réparée. Le Conseil signale l'urgence des travaux au syndic, la fermeture étant prévue dans trois semaines. La bâche d'été a été réparée par M Rigal et le gardien.

Wifi : Pierre Copine se charge d'une étude sur la faisabilité et les coûts de hotspots Wifi.

Fuites chez M Duchemin et M Corbic : en attente des devis des 3 entreprises consultées.

Prochaine réunion :

Date à fixer rapidement en fonction notamment du planning pour l'appel d'offres boiseries-peintures

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 Houillé (G)

Stéphanie Perdereau (I)

Stéphane Bossyut (I)

Myriam Chicoine (J)

Patrick Guérin (K)

Sophie Larrieu (K)

Adresse mail du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com