

Copropriété Baie des Corsaires

Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 25 octobre 2008

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

Membres du Conseil syndical excusés : Sophie Larrieu, Gabrielle Pestourie.

Copropriétaires observateurs présents : Mr Cordier, Mr Guérin, Mr & Mme Massieux, Mr Pasquier.

Lieu : résidence Baie des Corsaires, salle de ping-pong.

Ordre du jour :

1. Point sur les peintures des boiseries
2. Projets de travaux de ravalement et d'étanchéité
3. Coursive au dessus de l'appartement de Mr et Mme Duchemin
4. Dysfonctionnement de la TV
5. Préparation de l'assemblée générale du 22 novembre 2008
6. Modalités de fonctionnement du CS
7. Fixation de la date de la prochaine réunion

Point sur les peintures des boiseries :

Pas d'avancée du côté du syndic, le rapport promis n'a pas été remis encore par le cabinet Lanternier & Thiebart. Le fournisseur des peintures, rencontré sur place par Jean-Pierre Houillé aurait confirmé la sensibilité des couleurs foncées à l'exposition au soleil. Le conseil syndical constate l'irresponsabilité des entreprises et du maître d'oeuvre, et rejette toute idée de négociation commerciale associée à des travaux ultérieurs.

Actions :

- Redemander le rapport de Thiebart sur l'état des boiseries (Alain Untersee).
- Voir s'il serait possible que l'assurance mandate un expert (à ses frais) pour faire un diagnostic. Voir le syndic à cet effet (Alain Untersee).

Projets de travaux de ravalement et d'étanchéité

Ravalement des façades :

Mr Pasquier expose la procédure qu'il préconiserait pour le ravalement des enduits :

1. Traitement des façades :
 - Pulvérisation à basse pression d'un produit de nettoyage traitant la saleté, la mousse, l'oxydation,
 - Rinçage,
 - Pulvérisation d'un produit protecteur hydrofuge.Mr Pasquier présente le catalogue de produits Weber à titre d'exemple.
2. Pause pendant 1 an
3. Réfection des enduits endommagés, par panneaux entiers (grattage et réfection).

Le traitement en phase 1 pourrait être effectué au choix par Mr Dupuy ou par une entreprise. La réfection des enduits nécessite l'intervention d'une entreprise.

Mr Pasquier déconseille vivement de passer une peinture imperméabilisante sur l'enduit.

Le CS propose d'étudier dans le détail cette approche, après l'AG du 22 novembre.

Etanchéité des coursives (terrasses privatives d'accès aux appartements, en étage)

Monsieur Massieux relate avoir procédé à un nettoyage et une inspection complète de sa terrasse. Après dépose des dalles sur plots, il a extrait un volume considérable de boues. Il a procédé à un ajustement des évacuations d'eau (l'une étant inopérante par défaut de réalisation), et n'a constaté aucun dégât sérieux justifiant une réfection de l'étanchéité.

Au vu de cette expérience, et sachant qu'une seule coursive est identifiée défectueuse, le CS considère qu'il serait préférable d'effectuer d'abord une inspection et un nettoyage de toutes les coursives, et en fonction des résultats, procéder à la réfection des étanchéités défectueuses. Le CS propose de faire procéder à une telle inspection, par le gardien ou par une entreprise. A engager en 2009.

Le CS considère que les coursives auraient dû faire l'objet d'un entretien régulier, pour prévenir les problèmes. Il préconise qu'un entretien régulier soit institué à l'avenir, à une fréquence qui sera à définir. Ce nettoyage pourrait être effectué par le gardien, dans le cadre de l'entretien général de la copropriété.

Dans le même ordre d'idée, les puisards d'évacuation des terrasses au-dessus des garages devraient être inspectés et nettoyés au moins une fois par an.

Etanchéité des terrasses au dessus des garages :

Ces réfections seront à considérer après le ravalement des façades et les étanchéités des coursives.

Mr Pasquier propose de contacter les experts étant intervenus pour recueillir leurs avis. Voir Mr Dupuy pour obtenir leurs coordonnées.

En conclusion de la discussion sur les différents travaux, il ressort que le phasage le plus approprié, pourrait être :

1. Inspection et nettoyage des coursives, traitement des enduits des façades (dans cet ordre, ou en parallèle)
2. Pause d'un an
3. Reprise des étanchéités de coursives en défaut, réfection des enduits endommagés,
4. Réfection de l'étanchéité des terrasses au dessus des garages.

La mise en œuvre de ce plan d'action est à déclencher après l'AG du 22 novembre, dans l'hypothèse où les travaux proposés par le syndic sur la base du vote de l'AG du 21 juin ne sont pas votés par l'assemblée.

Coursive au dessus de l'appartement de Mr et Mme Duchemin

Relancer le syndic, qui semble vouloir gagner du temps en attendant un avis de Thiébart, alors que le défaut est constaté et identifié depuis longtemps. Action : Alain Untersee.

Mr Pasquier cite qu'à défaut d'une réparation définitive, une réparation provisoire aurait pu être faite depuis très longtemps.

Problèmes de réception TV :

Le tour rapide réalisé dans les deux dernières semaines fait apparaître le bilan suivant :

- Bâtiment A : quelques problèmes rapportés.
- Bâtiment G : problèmes récurrents confirmés.
- Maison K502 : problèmes récurrents confirmés.

Les faits suivants sont rapportés :

- Changement du câble alimentant la maison K502 il y a quelques années -> bon fonctionnement jusqu'à l'intervention pour la TNT de 2005. Depuis les problèmes sont revenus. Est-ce une coïncidence ?
- Plusieurs antennistes se sont succédés. Le dernier, Emeraude Technologies, a fait faillite.
- Le système de distribution est complexe, il n'y a pas de schéma disponible, rendant les interventions inutilement longues et hasardeuses.
- L'antenne FM a été changée en 1999, alors que le signal FM n'est pas distribué !

Profiter de l'AG pour confirmer les dysfonctionnements par bâtiment, puis faire intervenir un antenniste qualifié.

Assemblée Générale extraordinaire du 22 novembre

Le conseil syndical siègera au complet, aux côtés du syndic, et présentera un rapport à l'ouverture de l'assemblée. Alain Untersee soumettra à tous une proposition de plan de rapport, pour avis, une semaine avant l'AG, et préparera le rapport oral.

Le conseil syndical convient de se retrouver 30 minutes avant l'AG, pour se synchroniser. RV sur place à la mairie de Paramé, à 9H30 au plus tard.

Profiter de l'assemblée pour communiquer l'adresse email du conseil syndical, le nom des 6 conseillers, ainsi que les N° de leurs appartements.

Fonctionnement du Conseil syndical

Point sur les archives récupérées auprès du syndic

Contrat de travail Mr Dupuy :

Récupérés : le contrat de travail de Mr Dupuy et une feuille de paye, l'avenant N°72 à la convention collective des gardiens et employés d'immeuble suite à l'augmentation du SMIC au 1^{er} juillet 2008.

Non récupéré encore : l'avenant au contrat de travail établi il y a quelques années.

Concernant le gardien, le CS a abordé également :

- Le risque d'être attaqué aux Prud'hommes par Mr Dupuy : jugé faible.
- Le départ à la retraite de Mr Dupuy : 2^{ème} trimestre 2010 environ.

Carnet d'entretien :

La loi précise que le carnet d'entretien doit lister tous les contrats d'entretien courants, ainsi que tous les grands travaux réalisés. Il ne constitue en aucun cas un journal de l'entretien courant. Vérifier que celui que nous avons rempli ces critères. S'informer auprès de Mr Dupuy si un journal de l'entretien courant est tenu à jour (Alain Untersee).

Classement de la documentation déjà récupérée auprès de Mr Dupuy et de Mr Pasquier

Il est décidé de recenser tout ce dont nous disposons, sans se préoccuper vraiment de son exhaustivité. Le classeur examiné par Lydie Cordier contient le courrier échangé entre le syndic et les copropriétaires entre 2002 et 2005.

Lydie Cordier apportera le meuble destiné au rangement de la doc le week-end du 8 novembre, chez le gardien.

Prochaine réunion :

Pas de date décidée. A voir à l'issue de l'AG du 22 novembre 2008. Devrait se tenir vers Noël, pour rester sur un rythme mensuel.