

# **Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical**

**du 26 janvier 2013**

Membres du CS présents : Gabriele Pestourie, Stéphanie Perdereau, Lydie Cordier, Jo Berthiau, Alain Untersee, Anne Chauvel

Membres représentés : Pierre Copine, Anne Sauvée, Gisèle Bouvet, Armelle Jamin, Robert Garnier, Stéphane Bossuyt, Jean-Pierre Houillé

Membres excusés : Sophie Larrieu, Patrick Guérin, Gérard Le Feuvre

Copropriétaire présente : Madeleine Berthiau

## **Informations diverses**

- La déclaration des travaux de boiseries et de peinture a été déposée en mairie début janvier. Décision sous un mois.
- Le gardien a réalisé de très nombreux travaux d'hiver. Parmi les plus importants : réparation d'une rampe d'escalier et d'une rambarde de terrasse, dalles et pas japonais posés près des boîtes aux lettres du bâtiment F, escaliers et terrasses supérieurs nettoyés, nettoyage approfondi des grands massifs (piscine, pelouses) avec suppression des végétaux envahissants, taille de repousse des haies et suppression des pieds morts, des lierres et mauvaises herbes (à noter : les pieds supprimés seront remplacés avant le printemps)...
- Débouchage des tuyaux d'évacuation d'eaux pluviales dans les garages.
- Le Conseil constate une amélioration de la collaboration avec le syndic suite au changement de gestionnaire. Gabriele Pestourie rencontre Claire Lemancel lundi 28 janvier pour un point global.

## **Peintures et boiseries**

Deux entreprises de peinture parmi les mieux placées ont complété leurs devis suite à nos demandes. En attente : les devis supplémentaires demandés pour les réparations des boiseries et une analyse de l'ensemble par le cabinet ECB. Prochaines étapes : étude complète par ECB, y compris sur les références manquantes des entreprises, étude lors d'une réunion de la commission travaux (Gabriele Pestourie avec Stéphane Bossuyt, Alain Untersee, Jo Berthiau, Mr Rigal, Anne Chauvel) et audition des entreprises sélectionnées. Planning à revoir.

Avoir avec le syndic : la répartition exacte des coûts, notamment en ce qui concerne les locaux communs. Et par la suite, demande de précision des devis en fonction de la ventilation.

**Curage des réseaux d'eau:** le conseil rejette les propositions d'un entretien annuel. Il rappelle néanmoins que le curage est à prévoir tous les 5 ans, donc le prochain en 2016.

**Dégâts des eaux Duchemin / Corbic / Thomas :** les rapports d'expertise précisent l'origine des fuites. Le syndic doit lancer un appel d'offres pour les réparations sur la base de ces rapports pour procéder rapidement aux réparations.

**Fuites dans les garages :** Le Conseil retient la proposition du cabinet Puiseux et le mandate pour une expertise. L'expert doit se prononcer sur les réparations nécessaires de l'étanchéité de la jointure des terrasses A et B au niveau de la rampe et statuer sur la nécessité de travaux supplémentaires.

**Remplacement tracteur-tondeuse :** lors de son entretien, le prestataire a prévenu que celui est en fin de vie. Le Conseil décide de faire voter le budget nécessaire lors de la prochaine AG, mais de ne procéder au remplacement seulement en cas de nécessité. A vérifier : l'entretien peut-il être fait par le gardien ?

**Devis pour taille de l'arbre** entre le bâtiment H et le trottoir de la rue des Cyprès : il a été refusé par le Conseil qui souhaite une prise en charge de ces travaux par le gardien. A voir avec le syndic, notamment par rapport aux règles de sécurité.

**Haies :** après la taille et le nettoyage, les trous doivent être comblés par de nouveaux plants. Le gardien et Gabriele Pestourie feront le décompte et Christophe Trochu procédera aux plantations avant le printemps. Il sera chargé de veiller à la bonne prise des nouveaux pieds et à leur arrosage.

**Jardinières :** pour des raisons de sécurité, les îlots centraux sur les terrasses A et B sont à remplacer de manière urgente. Le Conseil décide de dissocier ce remplacement de la question des jardinières délimitant les terrasses privatives. Le projet envisagé: des grandes jardinières (en béton ou autres, selon les contraintes techniques), de préférence rondes, avec un arbuste persistant et des fleurs annuelles.

Pour les jardinières des terrasses privatives : le Conseil envisage deux hypothèses :

leur remplacement global avec l'achat simultané de toutes les jardinières nécessaires (32) et leur mise en place progressive par le gardien, le matériau (résine ?) restant à déterminer. Dans ce cas, reste à régler la question de leur stockage. Ce projet devrait être voté en AG.

Ou le remplacement des jardinières défectueuses (7 pour l'instant) par des modèles équivalents à l'existant au fur et à mesure de leur dégradation (budget travaux d'entretien).

Le syndic est chargé de chiffrer les différentes hypothèses et en priorité les jardinières centrales.

**Nettoyage des terrasses A et B :** le Conseil décide de ne pas faire procéder au nettoyage total au Kärcher, mais seulement à celui des parties les plus salies, à déterminer par le gardien.

**Commission économies eau / électricité :** après une analyse détaillée des factures par Jo Berthiau et Robert Garnier, le Conseil demande au syndic de contacter EDF et la RME pour optimiser les abonnements et éventuellement regrouper des compteurs, les frais fixes étant pour certaines très (trop) importants. Certains lampadaires pourraient être supprimés car ils font double emploi avec l'éclairage public. A noter que la réglementation change avec des nouvelles contraintes écologiques.

La commission a constaté des pénalités pour retard de paiement de certaines factures qui devront être prises en charge par le syndic.

### **Préparation de l'AG du 4 mai**

Ordre du jour : à préparer sur la base des acquis de 2012. A prévoir en plus : budget travaux étanchéité des garages, budget remplacement tondeuse-tracteur, conseils pour gérer l'humidité et la bonne utilisation de la VMC

A prévoir par le syndic : suivi informatique de l'AG, des présences et des votes.

Contrôle des comptes chez le syndic le 22 février. Lydie Cordier, Jo Berthiau et Gabriele Pestourie sont volontaires, mais un autre expert serait le bienvenu. Le Conseil demande les documents complets pour le 11 février. Gabriele Pestourie transmettra auparavant une première série de remarques sur le relevé des dépenses.

Préparation du budget : mars

Envoi des convocations : fin mars.

Contrôle du contrat de syndic début février avec une validation de la proposition du syndic en Conseil du 23 février.

**Formation du gardien** sur la sécurité et l'électricité en vue de son habilitation: le Conseil valide la proposition du syndic

**Assurances :** appel d'offres à prévoir en 2013 pour le contrat 2014/15. Le syndic doit renouveler les recherches du contrat actuel.

**Dossier Prodhomme :** Alain Untersee fera un point avec le syndic .

**Prochaines réunions : 23 février avec le syndic et 13 avril, toujours à 10 heures appt 171**

**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)

Jean-Pierre Houille (G)

Stéphanie Perdereau (I)

Stéphane Bossuyt (I)

Patrick Guérin (K)

Sophie Larrieu (K)

A noter : Myriam Chicoine a quitté le Conseil syndical suite à la vente de son appartement. Le Conseil tient à la remercier de son aide précieuse, de son efficacité et de sa gentillesse.

Adresse mail du Conseil syndical : [csbaiedescorsaires@gmail.com](mailto:csbaiedescorsaires@gmail.com)

Info parvenue après la réunion du Conseil : l'allée derrière le bâtiment G a été goudronnée le 28 janvier