

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 26 septembre 2015

Membres présents ou représentés : Alain Untersee, Jo Berthiau, Yves Cottin, Lydie Cordier, Anne Chauvel, Pierre Copine, Gabriele Pestourie, Anne Sauvée, Gisèle Bouvet, Robert Garnier

Invité : Jérôme Lebrun, syndic

Informations et décisions

Fin de chantier boiseries - peintures :

Mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement : réunion avec le syndic, le maître d'œuvre (ECB) et le(s) représentant(s) du CS le lundi 28 septembre pour organiser la levée des réserves prononcées lors de la réception des travaux du 5 janvier 2015 et en tenant compte des défauts constatés depuis. Le syndic avertit le CS que si l'entreprise ne donne pas satisfaction, l'introduction d'une action en justice avant la date d'anniversaire de la réception serait nécessaire.

Pour la répartition des coûts, le CS réaffirme que ceux afférents aux parties privatives doivent être facturés aux copropriétaires. Le maître d'œuvre sera chargé de fournir les éléments comptables nécessaires. Il s'agit de déterminer le coût unitaire de chacun des éléments en question (volets, garde-corps, stadips) pour l'ensemble de la résidence et de recenser leur quantité pour chaque appartement.

Souscription d'une assurance Protection juridique

Le syndic soumet deux propositions et en attend une troisième. Les avis des membres présents sont partagés. Il est décidé d'organiser dans les meilleurs délais une consultation générale du CS par mail sur la base des 3 propositions.

Liste des travaux d'hiver du gardien

Le conseil souhaite les réalisations suivantes : peinture grillage piscine, peinture intérieure des portes locaux poubelles et armoires techniques, peinture de la porte de la salle ping-pong, taille radicale de l'arbuste face à la loge, plantations après l'abattage du cyprès près 182, inspection des terrasses et des regards pour vérifier le bon écoulement des eaux pluviales...

Dates réunions :

Réunions du Conseil syndical : 7 novembre, 20 février, 26 mars,

Assemblée générale 7 mai. Le syndic se chargera dès maintenant de la réservation d'une salle.

Préparation AG : mise à disposition du CS des documents comptables sur l'extranet de la résidence début février 2016. Contrôle des comptes au cabinet les 18 ou 19 février (Yves Cottin, Gabriele Pestourie + autres volontaires)

Déchets verts

Le Conseil décide l'installation d'une benne pour les déchets verts non compostables près des garages et autorise le syndic à passer commande dans la limite d'un budget de 1200 € (installation initiale + coût annuel de la location et des rotations). Le CS exprime sa préférence pour une benne avec porte latérale afin de faciliter le chargement.

Le CS valide également le projet d'aménagement d'une aire de compostage élaboré par Lydie et Christian Cordier. Le coût du matériel nécessaire est d'environ 650 €.

Le CS demande une formation du gardien à la gestion des déchets verts.

Piscine : douche à réparer avant la réouverture, photomètre à acheter.

Réfection plage : dans un premier temps, réparation des joints de dilatation avant reprise des éclats du béton et remise en peinture

Abattage cyprès près 182 : le Conseil insiste sur la nécessité de procéder à l'abattage dans les meilleurs délais, conformément à la résolution de l'AG. Le Conseil rappelle que M Cottin a déjà fourni deux devis.

Charges sociales : le syndic a pris contact avec l'URSSAF dans le cadre du contrôle lancé ce printemps. Dossier à suivre. Par ailleurs, la vérification des charges sociales sur salaire du gardien suite aux remarques du CS sera faite par le comptable cet automne.

Position du Conseil vis-à-vis des interventions non-réglementaires de copropriétaires sur les bâtiments :

- Le Conseil syndical a fait inscrire à plusieurs reprises ces dernières années des avertissements concernant les règles à suivre pour les travaux par les copropriétaires. Pour les travaux réalisés récemment sans autorisation de l'AG ou non conformes à la décision de l'AG, le Conseil souhaite que le syndic réclame aux copropriétaires les autorisations de l'Urbanisme et la facturation par un professionnel ou à défaut une attestation de réalisation dans les règles de l'art. Ceci concerne notamment les Vélux des appartements 52 et 306.
- Appropriation de surfaces communes : le CS souhaite que le syndic intervienne auprès des propriétaires du 902 pour qu'ils rouvrent le passage le long de la clôture de manière à retrouver les limites d'origine de leur jardin. Le dossier du 406 est à reprendre.
- les volets supprimés par les copropriétaires des 906 et 1206 sont à remettre ; le syndic est invité à faire le nécessaire auprès des copropriétaires.

Friche près F et G : le CS demande au syndic d'intervenir auprès des propriétaires pour qu'ils assurent un entretien régulier.

Salle de pingpong : le CS constate l'arrivée de fils électriques non sécurisés dans les murs. Il demande l'installation de lampes type hublot (-> syndic et gardien)

Le CS a validé la liste des dossiers à traiter par le syndic (cf ci-dessous), tout en précisant que celui-ci ne pourra pas résorber immédiatement tous les retards accumulés.

Prochaine réunion : 7 novembre à 10 heures

Liste des membres du Conseil syndical :

Pierre Copine (bâtiment A), Gisèle Bouvet (B), Gabriele Pestourie (B, présidente), Anne Sauvée (B), Alain Untersee (B), Yves Cottin (B), Anne Chauvel (C), Lydie Cordier (D), Stéphane Joly (D), Robert Garnier (F), Henri Rault (F), Joseph Berthiau (G, vice-président), Stéphane Bossuyt (I), Stéphanie Perdereau (I), Patrick Guérin (K)

csbaiedescorsaires@gmail.com

Liste des dossiers à traiter par le syndic

Réparations

- **fuites sous escalier 171/172** : en attente devis supplémentaires
- **infiltrations sous les escaliers 401/402** : les recherches de fuites et/ou réparations sont-elles faites ?
- **Fuite dans la véranda du 204** (Anne Chauvel) et celle du dessus (M Kauffmann) : attente devis supplémentaire

Fuite appart 36

- **Façades** : réparation à demander à Mme Blandel (177) ; prévoir un contrôle visuel toutes façades, notamment près des volets : appt 41, 167...
- Cloques jardinières (étanchéité ?)

Curage général conduites Eaux usées et Eaux pluviales

- **Piscine** : Douche, automatisme niveau d'eau, photomètre, mesures bactériologiques
bâche été piscine : à remplacer pour 2016 au plus tard : recherche de prix corrects

Gardien

- Définir les travaux que la copropriété peut lui demander
- escabeau-nacelle pour travaux en hauteur : critères à préciser pour que le gardien puisse travailler en hauteur
- habilitation électricité du gardien
- bulletins salaire : vérification des remarques du CS
- Vérification cotisations AGESEA (actuelles + années précédentes)

Autres

- **taille arbres et arbustes maisons K 501 et 502** : courrier à faire aux propriétaires les invitant à tailler leurs arbres et arbustes avant le 31 décembre 2015; pour 502 : en plus : remise en état de leurs claustras (sans peinture, lasure nature)
- 162 : rappel aux propriétaires pour qu'ils remplacent le claustra entre le 162 et le 163 par un modèle en harmonie avec la résidence (notamment sans découpe)
- recensement des portillons et claustras défectueux + courrier pour remise en état

Abattage cyprès près 182

- jetons sèche-linge

Nota : les sujets en gras sont à traiter en priorité