

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 27 août 2011

Membres du Conseil présents : Myriam Chicoine, Stéphanie Perdereau, Gabriele Pestourie, Jo Berthiau, Armelle Jamin, Sophie Larrieu, Anne Chauvel

Membres du Conseil excusés : Gerard Le Feuvre, Patrick Guérin, Anne Sauvé, Robert Garnier, Alain Untersee, Robert Garnier, Lydie Cordier, Pierre Copine

Invités : Christophe Lemoux, Dominique Bak et Metens pour le syndic

Copropriétaires présents : M. Larrieux, M. Jamin

Informations et décisions

Changements concernant le syndic

Christophe Lemoux informe le Conseil syndical qu'il a cédé son cabinet à M. Dominique Bak, pour des raisons de santé. Il assurera pendant une période de transition la bonne transmission des dossiers concernant notre résidence. Le nom du cabinet ainsi que notre contrat avec le syndic restent inchangés.

Dominique Bak se présente comme un syndic indépendant. Son entreprise de 14 salariés gère sur Rennes et sur Saint-Malo environ 5500 lots répartis sur 350 copropriétés. De par son parcours, il a une double expertise immobilière et juridique.

Marie Metens, une professionnelle confirmée de la gestion d'immeubles et adjointe directe de Dominique Bak, est responsable de l'antenne du cabinet à Saint-Malo. Elle sera l'interlocutrice des copropriétaires.

L'antenne malouine se trouve désormais au 33, rue Guillaume Onfroy.

Le nouveau président du cabinet Lemoux fera rapidement une information à tous les copropriétaires avec notamment toutes les infos pratiques (adresse, mail, téléphone, horaires...). En accord avec le Conseil syndical, il participera aux réunions de celui-ci.

Locaux à vélos : aucune réclamation suite à l'évacuation des objets abandonnés. Le syndic préparera un affichage rappelant que la copropriété n'est pas responsable des objets déposés ainsi que les bonnes règles d'utilisation (vélos et planches uniquement, fermer la porte à clé, garer ses vélos correctement et sans gêne pour les autres...).

Changement du raccordement de l'arrivée d'eau de la piscine : fait courant août

Date de fermeture de la piscine : confirmée pour le 19 septembre.

Jetons pour les machines à laver et à sécher : les jetons ne sont plus commercialisés. Un changement des monnayeurs étant trop coûteux, il faudra gérer au mieux la pénurie de jetons. Nous ferons afficher un appel à tous les résidents temporaires de rendre leurs jetons inutilisés qui leur seront remboursés.

Taille des haies : prévoir deux tailles générales par an (mars et octobre) à la hauteur réglementaire d'un mètre partout (pour les haies des jardinets) et en veillant à limiter l'épaisseur. Pour certaines haies, il faudra prévoir une taille de reprise. En début d'été, il faudra juste tailler les branches gênantes.

Boîtes aux lettres : à prévoir : un nouveau nettoyage. Vu leur mauvais état, le syndic préparera un devis pour leur changement, à soumettre à la prochaine AG.

Passage derrière le bâtiment G : il est quasi-impraticable lors de fortes pluies alors que les propriétaires des appartements en étage sont obligés d'y passer pour accéder à leur logement. Le syndic étudiera une solution et préparera un devis, à soumettre à la prochaine AG.

Garage n° 17 (et autres) : vu les fortes infiltrations, le Conseil demande au syndic de préparer un devis pour des réparations d'urgence.

Appt 1011 : dalle à fixer sur la terrasse. Le gardien en sera chargé.

Appt 1002: le syndic enverra un courrier demandant aux propriétaires de mettre fin aux nuisances visuelles causées par leur « parapluie » à linge.

Budget : le syndic est invité à la plus grande vigilance concernant le respect du budget, notamment pour les petits travaux et les dépenses diverses.

Compteurs d'eau : suite à de nouveaux courriers de Veolia reçus par des copropriétaires, il est rappelé que tous nos compteurs d'eau sont déjà équipés de clapets anti-retour. Il est conseillé de ne pas répondre et surtout de ne pas payer.

Il est également rappelé que l'installation de régulateurs de pression relève des équipements privatifs et appartient donc à chaque copropriétaire.

Programme de travaux hors saison : pas de changement au programme habituel des travaux annuels. Pour rappel : le Conseil s'est engagé sur le nettoyage des terrasses des jardins privatifs cet hiver. Les locaux à vélos sont à nettoyer à fond ; pour celui entre les bât A et B, le gardien sera chargé de faire une proposition d'aménagement afin de pouvoir ranger correctement tous les vélos.

Organisation des réunions du Conseil : les réunions du Conseil syndical se tiendront à l'avenir sans le gardien, mais elles seront précédées d'une réunion informelle avec lui d'une demi-heure maximum.

Ravalement : diverses réclamations concernant des défauts ou dégradations ont été remontées au syndic et/ou au Conseil syndical : décollement près des portes des garages, coulures sur les façades près de la loge et derrière la salle de ping-pong, pas de porte de M. et Mme Thomas (bât B), impacts sur le mur côté cour de l'appartement de M. et Mme Schmitz (bât A)... Le syndic lancera un appel à remonter les défauts auprès des copropriétaires et demandera à SNPR d'effectuer les travaux nécessaires.

Par ailleurs, le syndic vérifiera les dates limites pour la garantie biennale de chacun des bâtiments et fera une proposition de contrôle général de la bonne tenue des ravalements.

Boiseries et peintures : l'entreprise retenue pour le diagnostic et la maîtrise d'ouvrage, ECB, a démarré les premiers relevés et reprendra à la rentrée. Le contrat n'est pas encore signé ; le syndic nous le transmettra afin d'intégrer nos remarques faites lors de la réunion du 7 juillet et avec lesquelles ECB était d'accord (cf compte-rendu).

La copropriété demandera à ECB de préparer un appel d'offres avec trois niveaux de prestations :

Boiseries communes seulement

Boiseries communes + volets

Boiseries communes + volets + portes et fenêtres.

Ceci afin de préparer un vote à l'AG conforme à l'art 45 du règlement de copropriété.

Lors d'une première discussion sur les couleurs, le Conseil s'est prononcé pour la reconduction de la gamme actuelle, avec une adaptation pour certaines teintes. Cette préconisation est faite sous réserve de contraintes techniques et de l'accord des Bâtiments de France.

Prochaine réunion du Conseil syndical : 15 octobre

à partir de 10 h 30 dans la salle de ping-pong. Elle sera précédée (à partir de 10 heures), d'une réunion avec le gardien sur les aspects pratiques de la vie de la résidence.

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)

Stéphanie Perdereau (I)

Myriam Chicoine (J)

Patrick Guérin K)

Sophie Larrieu (K)