

Copropriété Baie des Corsaires

Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 27 septembre 2008

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

Membre du Conseil syndical excusée : Gabrielle Pestourie.

Ordre du jour :

1. Point sur la réunion du 23 septembre 2008
2. Préparation de l'Assemblée Générale extraordinaire d'octobre 2008
3. Examen des projets de travaux de ravalement et d'étanchéité
4. Fonctionnement du Conseil Syndical
5. Fixation de la date de la prochaine réunion

Compte rendu de la réunion du 23 septembre 2008 avec l'entreprise Fougeray, le cabinet Thiebart, et le syndic :

Cette réunion a eu pour objet de faire le point sur les dégradations des boiseries, suite aux travaux effectués en 2005-2006.

Le CS a été représenté à cette réunion par Jean-Pierre Houillé et Yann Millet, avec l'appui de Monsieur Pasquier.

L'entreprise Fougeray était représentée par MM. Fougeray et Legrand, Le Cabinet Lanternier-Thiébart par Mr Deslandes, et le syndic par Mr Allouet.

Il a été confirmé par l'entreprise que les prestations de peinture sont garanties cinq ans, mais l'entreprise évoque l'état « ancien » des boiseries pour justifier les dégradations subies, et annuler la garantie.

Le syndic dressera un compte rendu de cette réunion, stipulant les propositions concrètes formulées par les entreprises.

Le CS entérine le fait que l'entreprise ne peut renier ses engagements, qu'elle connaissait les règles d'application préconisées par le fournisseur de la peinture, et avait accepté les supports à peindre en l'état.

Le CS confirme qu'une fuite de l'entreprise devant ses responsabilités la rendrait inéligible pour tous les travaux ultérieurs.

Préparation de la prochaine AG extraordinaire

Le CS décide de retenir le 8 novembre comme date la plus réaliste pour l'AG extraordinaire à venir. Alain Untersee en fera part au Syndic.

D'autre part, compte tenu du refus du syndic de retirer la résolution concernant les travaux d'étanchéité / ravalement, le CS entérine le principe d'adresser au Syndic par courrier RAR une demande pour ajouter une résolution proposant une nouvelle approche pour ces travaux. Sophie Larrieu proposera une rédaction de résolution. Alain Untersee préparera et adressera le courrier.

Le CS demande au syndic de lui soumettre le projet de convocation avant son envoi aux copropriétaires.

Jean-Pierre Houillé mentionne qu'il n'a pas réussi pour l'instant à récupérer auprès du syndic le rapport de diagnostic et le cahier des charges établis par le cabinet Thiebart.

Projets de travaux :

Ravalement des façades :

Une discussion récente entre Mr Pasquier et le gardien a permis d'identifier un scénario de ravalement a priori simple et économique, qui consisterait à faire réaliser le lavage des façades par le gardien. A noter que :

- Ce scénario ne traite pas le problème des façades fissurées ni des couvertines de cheminées manquantes.
- Qu'un outillage adéquat devrait être mis à la disposition de Mr Dupuy,
- Qu'une prime devrait être définie pour ces travaux complémentaires,
- Que les conditions d'assurance de la copropriété vis à vis des accidents du travail de son gardien devraient être vérifiées,
- Qu'il faudrait vérifier que l'achèvement de ces travaux est compatible avec le prochain départ à la retraite de Mr Dupuy.

Le CS entérine que c'est un scénario parmi d'autres, qu'il faudra analyser après qu'un calendrier de travaux en plusieurs phases aura été voté.

Etanchéité des terrasses individuelles en étage :

Pas d'élément nouveau sur ce dossier.

En attente de réaction concrète du syndic vis à vis du problème de la terrasse au dessus de l'appartement de Mr & Mme Duchemin, qui souffre d'infiltrations dans la chambre.

Etanchéité des terrasses sur garages :

Pas d'éléments nouveau sur ce dossier.

Le Conseil Syndical s'interroge sur l'existence éventuelle d'un risque associé à l'état des terrasses. Mandater un expert indépendant serait à considérer dans ce cas.

Alain Untersee cite une copropriété de Rennes qui refait des terrasses au-dessus de garages en bitumant, après réfection de l'étanchéité. Alain Untersee va rencontrer le Conseil Syndical pour avis.

Modalités de fonctionnement du CS.

Archivage de la documentation :

Lydie Cordier propose de prêter au CS une petite armoire métallique, à placer dans un local commun, avec l'accord du gardien (local de la piscine par exemple), pour abriter toute la documentation du CS. Lydie Cordier apportera cette armoire lors de la prochaine réunion. Alain Untersee consultera le gardien pour définir l'endroit le plus approprié.

A l'issue de la réunion Alain Untersee a rencontré le gardien. Il est convenu que le local technique de la piscine ou le garage des outils de jardinage ne peuvent pas convenir car trop humides. Le gardien propose que l'armoire soit rangée tout simplement dans la loge du gardien.

Information des copropriétaires :

Après discussion avec le gardien il est convenu d'afficher le CR des réunions chez le gardien, sur la porte d'accès à la loge

Prochaine réunion :

Samedi 25 octobre 2008 à 10 heures, salle de ping-pong.