

Compte-rendu de la réunion de conseil syndical du 1/12/2022

Date : 1/12/2022

Lieu : Visioconférence et Dol de Bretagne

| Membres participants (prévision) : | Participants | Absents représentés par | Absents/excusés |
|---|--------------|-------------------------|-----------------|
| Henri RAULT | | | X |
| Gérard KAUFFMANN | | | X |
| Pascale JEHANIN | X | | |
| Évelyne GERI | | | X |
| Bruno GAYOU | X | | |
| Robert GARNIER | | | X |
| Yves COTTIN | X | | |
| Lydie CORDIER, vice-présidente | X | | |
| Pierre COPINE | X | | |
| Joseph BERTHIAU, président | X | | |
| Assistait à la séance : Claire DANIELLOU, syndic | | | |
| Prochaine réunion ordinaire : 4 mars 2023 à 10H (lieu à préciser) | | | |

1 Maîtrise d'œuvre façades et boiseries

Une première visite du maître d'œuvre (ADE) a eu lieu le 21 septembre. Il a proposé, sans surcoût, une inspection des toitures, à l'aide d'un drone. Il convient cependant qu'il se concentre en priorité sur les boiseries, motif premier de la prestation, en préalable à la réfection des peintures.

La seconde visite est prévue cet après-midi du 1^{er} décembre.

Il peut examiner les quatre maisons K, mais, les murs étant privatifs, la copropriété ne les intégrera pas au programme de ses travaux.

Le conseil syndical demande au syndic d'être **vigilant sur le respect du calendrier** de remise du rapport de diagnostic, initialement prévu en novembre. Le projet de travaux sera soumis à l'AG 2023.

2 Gardien

La semaine dernière, Mme Daniellou a fait le point avec M. Bouville. Elle a transmis au conseil syndical le compte-rendu de son activité depuis le début de cette année, temps passé par type de tâche. En revanche, le conseil syndical n'a pas reçu le tableau de gestion des différents travaux non récurrents.

Sur les travaux d'hiver, les modifications des gouttières des grandes terrasses n'ont pas été évoquées. Il convient de réactiver ce point.

En remerciement pour la qualité du travail fourni et dans le cadre de sa délégation de dépenses, le conseil syndical décide d'octroyer à M. Bouville une "prime de partage de la valeur" (prime Macron) de 1 000 €, exonérés de charges. Il souhaite le versement de cette prime sur le bulletin de salaire de décembre 2022.

M.Bouville a souhaité que ses factures d'électricité soient intégrées à ses avantages en nature. La rédaction actuelle du règlement de copropriété est ambiguë sur les obligations de la copropriété sur ce point, mais elle le permet, ainsi que la convention collective. Pour 2022, la facture annuelle était de l'ordre de 900 €. Ce coût devrait subir une nette augmentation en 2023. Il est donc demandé au syndic d'obtenir une estimation de sa consommation annuelle en kwh. Le conseil syndical décide de soumettre à l'assemblée générale 2023 cette éventuelle prise en charge, qui serait limitée aux tarifs réglementés.

3 Haies des grandes pelouses

Les haies des jardinets situés côté mer (grandes pelouses) sont très endommagées. Elles ont plus de 30 ans et ont souffert en cet été 2022. Leur réfection est à envisager.

A titre expérimental, les haies du jardinet 301 ont été refaites par M.Bouville. L'essence choisie est le *Griselinia littoralis*, pour sa résistance en milieu côtier. Le conseil syndical souhaite attendre une année au moins pour juger de la pertinence de ce choix. La réfection de ces haies serait donc soumise au plus tôt à l'assemblée générale 2024.

Il n'est pas possible de confier cette réfection générale à M.Bouville (difficile arrachage des escalonias). Préalablement à cette AG, un diagnostic complémentaire et une mise en concurrence de paysagistes seront nécessaires.

4 Règlement de copropriété

Une réunion extraordinaire du conseil syndical s'est tenue le 25 octobre à la résidence (cf. compte-rendu). Les observations du conseil syndical et du syndic ont été transmises au cabinet JBR à la mi-novembre.

Une visioconférence (syndic, délégation CS et avocat) est prévue le 13 décembre à 17H. **Un retour de l'avocat est nécessaire pour le 6 décembre au plus tard.**

L'objectif final est une validation du projet complet de résolution par le conseil syndical lors de sa réunion (4 mars 2023) de préparation de l'assemblée générale.

Ce n'est que lors de la réunion du 25 octobre que le syndic a indiqué la nécessité du recours à un géomètre. Trois cabinets, dont Forgeoux qui connaît déjà notre règlement, ont donc été sollicités dès le 26 octobre. Les devis sont encore attendus. **Le travail du géomètre devra être remis au cabinet JBR au plus tard mi-janvier. Il est fermement demandé au syndic de veiller à la tenue de ce calendrier.**

5 Politique du conseil syndical pour les travaux des copropriétaires

Contrairement aux volets roulants et aux stores bannes, la copropriété n'a pas défini de règles d'harmonie à respecter par les copropriétaires dans le cas de réfection de terrasses ou de remplacement de menuiseries. La question posée est celle d'une définition, a priori ou non, de règles générales pour ces aménagements.

Mme Daniellou rappelle que tout ce qui modifie l'aspect extérieur doit être soumis à l'assemblée générale.

Après discussion, le conseil syndical préfère ne pas soumettre de règles a priori. Il saisira l'opportunité des demandes pour généraliser la résolution, afin qu'elle s'applique également aux projets équivalents futurs.

Lorsqu'elles existent, ces règles d'harmonie sont inscrites aux procès-verbaux d'assemblées générales dont les futurs acquéreurs n'auront pas forcément connaissance. Mme Daniellou indique qu'elles sont mentionnées au carnet d'entretien qui est transmis au notaire par le syndic. Ce document restant peu connu des copropriétaires, il paraît opportun d'envisager également leur inscription au règlement intérieur qui pourra être revu après l'adoption de la révision du règlement de copropriété.

Les critères de l'obligation du passage en assemblée générale d'un projet soumis aux règles d'harmonie déjà votées doivent être plus explicites au règlement de copropriété.

6 Devis préventif pour le remplacement de la porte du garage A

Pour la deuxième fois, l'entreprise ABF, titulaire de l'entretien des portes de garages, a envoyé un devis "préventif" pour le remplacement de la porte du garage A (5 995 € TTC).

Elle invoque d'une part un supposé problème réglementaire avec ce type de porte et d'autre part la difficulté à trouver les pièces de rechange. Elle serait intervenue 4 fois en un mois sur des défauts répétitifs de carte et de débrayage moteur, laissant actuellement la porte en panne. Aucun devis de réparation n'a été transmis au syndic.

Le conseil syndical demande au syndic d'obtenir **au moins deux devis pour la réparation de cette porte**. Le remplacement complet ne pourra être envisagé qu'après connaissance du coût de la réparation. Dans l'hypothèse du remplacement, une mise en concurrence devrait être effectuée avant le passage en assemblée générale.

7 Préparation de l'assemblée générale 2023

Sous réserve de confirmation, le conseil syndical retient la date du **samedi 29 avril 2023 pour l'assemblée générale** (réserver salle).

Le jeudi 2 mars est retenu pour le contrôle des comptes et le conseil syndical se réunira le samedi 4 mars.

Les points suivants seront inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée :

- Règlement de copropriété
- Travaux de peinture et éventuelles autres réparations bâtiments
- Avantage en nature du gardien
- Possibilité d'emploi d'un second salarié (temps partiel) en période estivale

Une information sera faite sur :

- Les haies des grandes pelouses

Points conditionnels :

- Préréquipement pour électrification des garages (cf. ci-après) : seulement si nécessité d'appel à un prestataire
- Porte du garage A : seulement si remplacement nécessaire (selon devis)

- Tennis : seulement si devis pour réfection enrobé (et sous réserve de l'avis du conseil syndical sur ce ou ces devis).

8 Préréquipement des garages pour prises électriques

Pour éviter des trajets anarchiques de câbles, **le conseil syndical souhaite une proposition** pour un prééquipement par un chemin de câble au plafond des circulations des garages. La pose, dans chaque bâtiment, d'un tableau vierge destiné à recevoir ultérieurement les équipements du ou des fournisseurs d'électricité serait également bienvenue (emplacement à déterminer).

La pose par M.Bouville est envisagée. En cas de difficultés, des devis de prestataires pourraient être soumis à l'assemblée générale 2023.

9 Points divers

La suggestion de pose de panneaux photovoltaïques sur les grandes terrasses A et B n'est pas retenue par le conseil syndical. En revanche, l'hypothèse d'un aménagement paysager léger sur les grandes terrasses, à base de sedum par exemple, pourra être révoquée avec M.Bouville.

La copropriété s'est dotée d'un broyeur de végétaux (1 188 €), auprès de RS Motoculture, artisan à Saint-Coulomb. Cela limitera grandement le recours à la benne à déchets verts. Le broyeur s'est avéré très efficace pour les grosses branches (muriers) mais peu adapté au broyage des résidus de taille de nos haies séparatives (bourrages). Cet usage était pourtant un des arguments du vendeur. M.Bouville devait le revoir pour remédier à ses difficultés.

Comme suite à la demande d'un copropriétaire en assemblée générale, une réunion sur site est prévue le 2/12/2022 avec l'ingénieur de la Ville en charge de la voirie. Les points abordés seront la vitesse rue des cyprès, ainsi que le stationnement sauvage sur le trottoir.

Un retour sur les possibilités de structure légère de garages à vélos est demandé au syndic (cf. réunion du 15/7/2022).

Un membre du conseil syndical évoque une possible gêne due à la croissance importante de l'érable du jardin de la maison 502. A voir avec M.Bouville et le propriétaire, le plus important étant de ne pas gêner l'éclairage du lampadaire situé sur la grande terrasse.

L'érable sauvage qui pousse sur le jardinet de l'appartement 170, le long du mur du local poubelles est également évoqué. En croissant, cet arbre risque d'endommager le mur. Il est rappelé que les plantations d'arbres dans les jardinets des appartements sont interdites par le règlement de copropriété.