

**Compte rendu de réunion de conseil syndical du 11 juillet 2024****Date : 11/07/2024****Lieu : Cabinet Chateaubriand à Saint-Malo**

Membres participants	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)	X		
Henri RAULT (bât F)		RG	
Gérard KAUFFMANN (bât C)	X		
Pascale JEHANIN (bât E), vice-présidente	Visio mais mauvaise qualité		
Évelyne GERI (bât F)			X
Bruno GAYOU (bât B), président	X		
Robert GARNIER (bât F)	X		
Yves COTTIN (bât B)	Problème technique, connexion impossible		
Lydie CORDIER (bât D)	X		
Pierre COPINE (bât A)	Visio		
Gisèle BOUVET (bât H)		LC	
Joseph BERTHIAU (bât G), secrétaire	X		
Invités :			
Claire DANIELLOU (syndic) :	X		
David BOUVILLE (gardien) :	X (sauf point 1)		
Prochaine réunion : le 23 août 2024 à 10H, au cabinet Chateaubriand à Saint-Malo			

Depuis l'adoption par le cabinet Chateaubriand d'un nouvel outil de visioconférence (Microsoft Teams au lieu de Zoom), certains membres du conseil syndical rencontrent des difficultés, voire une impossibilité de connexion. Le conseil syndical demande un mode d'emploi pour les prochaines réunions (en particulier les pré-requis techniques).

**1 Élections et organisation du conseil syndical**

Après discussion pour trouver une meilleure répartition de la charge de travail entre les membres du conseil syndical,

- **Bruno GAYOU est élu président,**
- **Pascale JEHANIN est élue vice-présidente,**
- Joseph BERTHIAU est élu secrétaire.

Pour les travaux, des délégations sont constituées. Les délégués désignés, en lien avec le président, représenteront le conseil syndical dans les relations avec le syndic, le maître d'œuvre et les entreprises en charge des travaux.

- Pour les travaux des bâtiments sous maîtrise d'œuvre ADE, la commission constituée en 2023 est confirmée : Régine UNTERSEE, Bruno GAYOU et Joseph BERTHIAU. La déléguée est Régine UNTERSEE.

- Pour les travaux du bâtiment F, le délégué est Henri RAULT.
- Pour les travaux du bâtiment H, la déléguée est Gisèle BOUVET.
- Pour le diagnostic structurel du bâtiment B, le délégué est Bruno GAYOU,
- Pour les travaux particuliers sur le bow-window du bâtiment A (Appartements 46 et 47), le délégué est Pierre COPINE

Une discussion est engagée sur les moyens de limiter les sollicitations du président, en particulier pour les validations des nombreux devis et factures (montants seuils ? Délai de validation tacite ? Validation par le gardien de la conformité de la réalisation par rapport au devis ?). A suivre...

Pour les travaux courants, le conseil syndical souhaite que le gardien soit mis en copie des devis acceptés par le conseil syndical, avant l'intervention de l'entreprise.

## **2 Travaux de la phase 2 de la maîtrise d'œuvre ADE**

Ils concernent les travaux de peinture, boiseries et façades de tous les bâtiments, y compris locaux communs, à l'exception des bâtiments F et H dont les propriétaires ont rejeté le projet soumis en assemblée générale. La phase 2 est celle qui aboutira au choix des entreprises par l'assemblée générale.

Le cabinet ADE a été informé par mail de la décision de l'assemblée générale adoptant sa proposition de contrat mais la commande formelle ne lui a pas été passée. Le syndic n'engage en effet la copropriété qu'au terme d'un délai de deux mois après réception du procès-verbal, pour se prémunir contre un éventuel recours contre cette décision. Faute de contrat, le dossier est donc suspendu depuis le 4 mai. Cette précaution est contraire au planning adopté avec le syndic et ADE le 31 janvier 2024 (cf. compte-rendu de cette réunion du 31/1/2024), planning qui prévoyait une consultation des entreprises avant l'été.

**Le conseil syndical demande que le contrat soit notifié sans délai maintenant au cabinet ADE** (en précisant que les honoraires seront au final calculés sur la base des devis des travaux effectivement retenus par l'assemblée générale – cf. PV de l'AG).

Dans les échanges avec ADE qui ont eu lieu depuis l'AG, M.Collot (ADE) a indiqué qu'il ne voyait pas l'intérêt de la nouvelle réunion de cadrage souhaitée par le conseil syndical. Il attend en revanche des copropriétaires une feuille de route précise, regrettant leur insatisfaction et leur indécision.

Le conseil syndical a donc préparé une note qui pourra être jointe au contrat ADE, précisant ses attentes sur cette phase 2, en particulier sur la gestion du planning et sur la validation du périmètre des travaux. Cette note lui a été transmise, ainsi que les contributions du conseil syndical et des copropriétaires qui ont fait suite à la sollicitation en assemblée générale. ADE rédigera un cahier des charges sur la base de son diagnostic et de ces contributions. Ensuite, avant le déclenchement de la consultation, **le conseil syndical demande une visite sur place pour validation définitive du périmètre des travaux, par bâtiment et pan de façade.**

L'interlocuteur pour la planification de cette visite sera Régine UNTERSEE.

## **3 Travaux des bâtiments F et H**

Les copropriétaires disposent déjà des premiers devis de peinture, de menuiserie et de maçonnerie. Le syndic a pour sa part consulté ses propres entreprises pour la mise en concurrence obligatoire. Il n'a pour l'instant pas de prévision de date de retour.

Pour le bâtiment F, une réunion informelle des copropriétaires est prévue vers la mi-août.

Une réunion en assemblée générale sera nécessaire pour retenir les entreprises. Elle pourrait être commune aux deux bâtiments. Compte-tenu des délais de consultation des entreprises et de dépouillement, elle pourrait se tenir vers la fin de cette année 2024.

Les délégués du conseil syndical sur ces dossiers sont Henri RAULT pour le bâtiment F et Gisèle BOUVET pour le bâtiment H.

#### **4 Diagnostic structurel du bâtiment B**

Ce diagnostic spécial lié à une fissure sur un mur porteur a été décidé en assemblée générale qui a accepté la proposition de ADE. Pour les mêmes raisons que la maîtrise d'œuvre, le contrat n'a pas encore été formellement signé. **Le conseil syndical demande que le contrat soit notifié sans délai maintenant au cabinet ADE.**

Le cabinet ADE fera probablement appel à un ingénieur béton. Un mandat de délégation au conseil syndical a été voté par l'assemblée générale pour cette éventuelle prestation supplémentaire.

Si le diagnostic révélait une nécessité de travaux de consolidation, ceux-ci devraient être effectués avant les travaux généraux sur les boiseries et éventuellement façades. Une assemblée générale spéciale « bâtiment B » pourrait alors être nécessaire pour ne pas retarder les autres travaux.

Bruno GAYOU se chargera directement du suivi de ce dossier, pour le conseil syndical.

#### **5 Délégation bow-window du 46-47 (bâtiment A)**

Le conseil syndical a été mandaté par l'assemblée générale pour le remplacement de la partie fixe du bow-window des lots 46 et 47 (22 000 € TTC maximum pour la partie fixe).

Trois devis nous sont parvenus :

- Tercy-Levillain : 28 415 € TTC, partie fixe (imputation bâtiment A) et parties privatives cumulées,
- Caséo : 23 152 € TTC dont 21 814 € TTC partie fixe et 1 338 € parties privatives
- Lenormand : 28 663 €, partie fixe et parties privatives cumulées,

M.Collot pour ADE a confirmé sur place la nécessité du remplacement. Il a examiné les trois devis, techniquement équivalents selon lui.

**Le conseil syndical retient donc la proposition de l'entreprise Caséo pour 21 814 €.**

**Le syndic est chargé de recueillir l'accord formel des deux copropriétaires concernés pour leur part privative puis de commander les travaux.**

A noter que ces travaux donneront lieu à des honoraires ADE qui seront intégrés à ceux des travaux généraux sur les façades, boiseries et peintures du bâtiment.

Pierre COPINE est le délégué du conseil syndical pour le suivi de ces travaux.

#### **6 Délégation bâche d'hiver de la piscine**

Le conseil syndical a été mandaté par l'assemblée générale pour le remplacement de la bâche d'hiver de la piscine (7 000 € maximum).

Deux devis nous sont parvenus :

- Armor Voiles : fabrication d'une bâche sur mesure : 4 400 € TTC, reprenant les points de fixation actuels, matériau de la bâche non précisé,

- Mon Jardin Ma Piscine : 6 750 € TTC pour une couverture standard d'hivernage en propylène 135g/m<sup>2</sup>.

Le conseil syndical dit sa préférence pour la solution sur mesure Armor Voiles. **David Bouville est chargé d'organiser un rendez-vous** à la résidence avec cette société pour évoquer les aspects pratiques : le bon compromis poids-durabilité en fonction du matériau, l'intérêt de la doter de poignées pour faciliter le bâchage et le débâchage, etc.

**Sous réserve d'une issue positive à cette visite et sans remise en cause fondamentale du devis, le conseil syndical donne son accord à la proposition de Armor Voiles.**

## **7 Délégation curage des canalisations EU**

Le conseil syndical a été mandaté par l'assemblée générale pour la mise en place d'un contrat d'entretien et de curage des canalisations d'eaux usées (2 600 € maximum).

Le curage est demandé une fois tous les trois ans. Deux devis nous sont parvenus :

- Société SARP : 2 524 € TTC par intervention,
- Société ADS : 1 650 € TTC par intervention

**Le conseil syndical retient la proposition de la société ADS.**

## **8 Carte bancaire du gardien**

Pour ses dépenses courantes pour la copropriété, notre gardien a besoin d'une carte bancaire. Le syndic a fait les démarches pour l'obtenir auprès de la banque de la copropriété. Pour des raisons réglementaires, cette carte doit être adossée à un compte distinct de celui des dépenses du syndic.

Le coût annuel du compte et de la carte bancaire est évalué à 150 € annuels, variable selon l'activité de ce compte (135 € minimum annoncés).

**Le conseil syndical donne son accord à son ouverture et à la fourniture d'une carte bancaire nominative à M. Bouville.** Le syndic en arrêtera les modalités précises d'usage (plafonnement).

## **9 Formation SST du gardien**

La formation SST (Sauveteur Secouriste du Travail) doit être renouvelée cette année.

**Le conseil syndical donne son accord à la proposition du syndic : une journée de formation, 160 € TTC.**

Le syndic décidera de la date de cette formation avec le gardien.

## **10 Actualisation du règlement intérieur**

Le groupe de travail décidé en conseil syndical le 1<sup>er</sup> septembre 2023 doit être réactivé (Lydie CORDIER, Evelyne GERI, Pascale JEHANIN, Gérard KAUFFMANN). Il est demandé d'y associer M. BOUVILLE en particulier sur les aspects liés à la piscine.

Lydie CORDIER va organiser une réunion.

## **11 Porte du garage A**

La société PORTIS qui assure l'entretien de ces portes préconise le remplacement d'un module « d'accouplement » de cette porte de garage (1 205 € TTC).

Faute d'explications suffisantes, le conseil syndical reporte sa décision à la prochaine réunion. **Il demande au syndic de lui fournir les éléments qui lui permettront de décider.**

## **12 Tennis**

Les travaux de régénération du tennis ont été effectués (coût 8 460 €). Ils devraient suffire pour un tennis loisirs...

En revanche, les poteaux métalliques du filet sont complètement corrodés. Il faut envisager leur remplacement. **Le syndic est chargé de recueillir des devis.**

Le tennis étant un peu plus utilisé, sans revenir au système de réservation obligatoire de créneaux du passé, il est proposé de mettre à l'entrée du tennis un petit tableau blanc où les résidents qui le souhaitent pourront réserver un créneau d'une heure maximum par jour. **M. Bouville est chargé de l'achat du tableau.**

## **13 Claustres de l'entrée principale**

Les claustres de l'entrée principale ainsi que les jardinières qui les soutiennent sont très vétustes.

**Le syndic est chargé de recueillir des propositions pour un dispositif plus qualitatif pour les remplacer.**

## **14 Chauffage de la douche de la piscine**

En assemblée générale, la question d'une douche solaire a, à nouveau, été posée par un copropriétaire.

L'entreprise Irrijardin propose des solutions mais, semble-t-il, plutôt destinées à des piscines privées de particuliers. Elle les vend mais ne les installe pas.

Notre prestataire piscine habituel, Mon Jardin Ma Piscine, nous indique ne pas disposer, pour notre piscine, de douche fiable et spécifique bord de mer...

## **15 Points divers ou d'information**

### **15.1 Boîte à idées**

Une boîte à idées a été installée au sein des boîtes aux lettres du bâtiment B, destinée à tous les usagers de la résidence. Ils pourront l'utiliser pour formuler une idée susceptible d'améliorer quelque chose au sein de notre résidence. La collecte des idées sera faite conjointement par le syndic et le gardien, à l'occasion de leurs points mensuels.

Une information spécifique des copropriétaires a été faite par le syndic le 3 juillet dernier. Il y est rappelé que toutes éventuelles observations concernant le gardien ne doivent pas lui être faites directement mais doivent passer par le syndic. Le conseil syndical précise que les éventuels messages anonymes ne seront pas traités.

**Il est demandé à M.Bouville d'afficher à la loge cette information sur la boîte à idées.**

### **15.2 Règlement de copropriété**

La signature chez le notaire du règlement voté le 29 avril 2023 a eu lieu seulement le 17 juin dernier. Nous attendons désormais l'enregistrement administratif qui pourrait intervenir vers la fin de l'année.

### **15.3 Prestation estivale Acticlean**

La société Acticlean assure l'ouverture et la fermeture de la piscine ainsi que la gestion des poubelles les dimanches et lundis, pendant les repos de M.Bouville. Sa prestation, à ce jour, n'est pas satisfaisante, pour

la piscine au moins. Les horaires ne sont pas respectés le matin et la qualité de la préparation est insuffisante.

Le syndic est invité à une ferme mise au point avec ce prestataire, lui rappelant que deux heures de travail sont prévues le matin avant 9 heures et une demi-heure le soir.

#### **15.4 DPE collectif et PPPT de SOCOTEC**

Il nous manque toujours le DPE du bât G et l'ensemble des PPPT, ceux qui nous avaient été transmis n'étant pas recevables. Le paiement du solde est bloqué.

Madame Daniellou nous informe que la société SOCOTEC nous a crédité d'un avoir de la totalité du paiement initial et qu'elle « reprend à zéro ». A suivre donc...

#### **15.5 Dossier Enedis (prises de recharge dans les garages)**

Mme Rochelet a envoyé le 23 mai un appel pour recenser les copropriétaires intéressés par une prise individuelle de recharge dans leur garage. Elle a reçu deux retours positifs.

**La convention avec Enedis peut donc être signée.**

#### **15.6 Planification d'une réunion extranet**

Cette réunion qui aura pour objet principal l'examen des possibilités de publication des documents du conseil syndical, en remplacement du site actuel, sera organisée à l'automne.

D'ici là, Joseph BERTHIAU collectera les observations du conseil syndical sur le contenu du nouvel extranet.

#### **15.7 Signalisation rue des Cyprès**

Le radar pédagogique est en place depuis fin juin et les passages piétons ont été repeints.

### **16 Prochaine réunion**

Le 23 août 2024 à 10H, au cabinet Chateaubriand à Saint-Malo
--