

Compte-rendu de réunion du conseil syndical

Date : 11/12/2021

Lieu : Dol de Bretagne

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Henri RAULT	Visio		
Gérard KAUFFMANN	Visio		
Pascale JEHANIN	Visio		
Évelyne GERI		HR	
Bruno GAYOU	Dol		
Robert GARNIER	Visio		
Yves COTTIN		GK	
Lydie CORDIER, vice-présidente	Dol		
Pierre COPINE	Visio		
Joseph BERTHIAU, président	Visio		
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : 26 mars 2022 à 10H			

1 Prime exceptionnelle au gardien

M.LebRUN informe de la possibilité pour le conseil syndical d'accorder à notre gardien, à titre exceptionnel, une prime défiscalisée et exemptée de charges (dite prime Macron).

Le conseil syndical, en reconnaissance de la qualité du travail fourni depuis son arrivée (21 juin), **décide donc de lui accorder une prime exceptionnelle de 500 € nets.**

Le conseil syndical rendra compte de cette décision lors de la prochaine assemblée générale.

2 Procès-verbal d'assemblée générale 2021

Suite aux remarques d'une copropriétaire, le syndic confirme la validité du procès-verbal de cette assemblée générale.

3 Assemblée Générale 2022

Le conseil syndical propose la date du **7 mai 2022** pour sa tenue.

Le contrôle des comptes 2021 est prévu le 24 mars 2022 à 9H dans les locaux du syndic. Les documents devront être transmis au conseil syndical largement avant cette date pour en permettre une analyse préalable complète.

Le conseil syndical se réunira le 26 mars 2022 à 10H.

4 Diagnostic façades et boiseries (délégation)

L'assemblée générale 2021 a délégué pouvoir au conseil syndical pour une mission de diagnostic sur les façades et boiseries de nos bâtiments, pour un budget maximal de 5 000 € TTC

Six cabinets d'architecture ou de maîtrise d'œuvre ont été consultés et trois ont répondu :

- Cabinet d'architecture Haslé (2 200 € TTC pour diagnostic et 2 200 € TTC pour avant-projet (estimation des travaux))
- Cabinet d'ingénierie ADE (1 900 € HT pour état des lieux visuel, 4 % pour pré-travaux (consultation des entreprises) avec minimum 2 000 € HT, 6 % pour direction des travaux avec minimum de 3 000 € HT
- Cabinet d'architecture Piel (5 000 € HT pour phase 1 - diagnostic, état des lieux et chiffrage), 9 % du montant des travaux (minimum 3 150 €) pour phase 2 (consultation des entreprises, suivi et réception des travaux), hors assurance (0,555 %).

Sur la base d'un retour positif d'expérience de M.Lebrun avec ce cabinet et **sous réserve de tarifs concurrentiels pour la phase 2 éventuelle** (consultation des entreprises, suivi et réception des travaux), **le conseil syndical retient la proposition du cabinet Haslé (4 400 € TTC).**

Il est donc demandé à M.Lebrun de se mettre en rapport rapidement avec l'architecte pour connaître ses conditions financières pour l'éventuelle phase 2. Si elles sont satisfaisantes, il déclenchera la mission après concertation avec le conseil syndical.

Une livraison des résultats complets pour soumission du projet à l'assemblée générale 2022 prévue le 7 mai sera négociée. En cas d'impossibilité (probable), une estimation indicative sera demandée afin d'informer les copropriétaires dès cette assemblée 2022.

5 Modification du règlement de copropriété

Par la délibération prise en assemblée générale, le cabinet JBR Avocats, auteur de l'audit initial, a été missionné pour la mise en conformité réglementaire et la clarification de notre règlement de copropriété.

En complément de l'audit, les remarques de plusieurs membres du conseil syndical ont été regroupées dans un document commun géré par le syndic. Il en manque encore quelques unes, ainsi que celles, très attendues, du syndic. Elles seront intégrées dans la semaine. **M.Lebrun transmettra aux avocats le document après mise en forme, avant la fin décembre.**

Un premier retour du cabinet JBR pourrait ensuite servir de base à une séance de travail réunissant l'avocat, le syndic et une délégation du conseil syndical.

Le conseil syndical exprime sa volonté de préserver l'entretien par notre gardien des jardinets et des haies séparatives.

6 Litige avec la société Confiez-nous

Ce prestataire était en charge de la tonte des pelouses pendant la vacance du poste de gardien, entre le 26 avril et le 21 juin et également, cet été, de la piscine et des poubelles les dimanches et lundis.

Plusieurs manquements sérieux ont été constatés, tant sur la tonte que sur la gestion de la piscine. Le total facturé s'élève à 4 145 € TTC.

Les factures de mai, juin et juillet ont été réglées en totalité. Le 20 août, le conseil syndical avait demandé à ce qu'une retenue de 50 % soit effectuée sur celles d'août et septembre (1 273 € facturés). L'entreprise a persisté à nier les manquements mais a consenti une remise de 20 % sur ces deux dernières factures.

L'enjeu financier est faible. Pour s'éviter toute procédure hasardeuse, **le conseil syndical** accepte les conditions proposées et **autorise le syndic à régler les 30 % restants** sur les deux dernières factures (soit 382 €). **Il décide de ne plus jamais solliciter cette entreprise.**

7 Éclairages extérieurs

Un doute subsiste sur la résolution effective de deux anomalies présumées dans l'installation :

1. allumage intempestif en plein jour, toute une journée cet été. L'incident ne s'est jamais reproduit.
2. l'éclairage à seulement 30 % entre minuit et 6H30 ne serait pas effectif.

Sur le premier point, l'entreprise Allez se dit dans l'incapacité technique de réparer si le défaut ne se reproduit pas.

Sur le second, les membres du conseil syndical présents à la résidence sont sollicités pour vérifier le fonctionnement de cette atténuation de l'éclairage en pleine nuit.

8 Piscine

Le conseil syndical fixe la période d'**ouverture de la piscine pour l'été 2022 : du samedi 18 juin 9H au dimanche 18 septembre 20H.**

Le conseil syndical demande au syndic de **déclencher la commande** du dispositif de verrouillage retenu par l'assemblée générale et son installation, ainsi que celle du boîtier de secours, près du portillon de service. M.Lebrun propose, pour le premier été, d'expérimenter une signalisation provisoire (impression plastifiée). **Les copropriétaires seront interrogés sur leur choix** (bracelet ou badge, quantité) via un formulaire à joindre à l'appel de fonds de décembre 2021. Tous les copropriétaires sont concernés. Une vingtaine de badges et/ou bracelets supplémentaires seront commandés pour satisfaire les demandes ultérieures.

Plusieurs suggestions de copropriétaires, du syndic ou de fournisseurs sont évoquées :

- **chauffage solaire de la douche** : une précédente recherche avait abouti à une capacité insuffisante des douches solaires pour notre piscine collective. Il est demandé au syndic de réexaminer les possibilités, sachant qu'on peut tolérer une eau plus froide, voire froide, les jours d'affluence, au final peu nombreux. L'avantage espéré serait un usage plus assidu de la douche, donc une meilleure qualité de l'eau.
- mise en place d'une alarme piscine, en supplément des sécurités actuelles. Le conseil syndical n'est pas convaincu...

- **robot nettoyeur** : d'un coût de l'ordre de 2 000 €, il faciliterait le nettoyage quotidien de la piscine par notre gardien. Les week-ends, il garantirait un niveau minimum de propreté quand la qualité de service du prestataire n'est pas satisfaisante. **Il est demandé à M. Lebrun d'en évoquer l'opportunité avec M. Bouville...** Une décision sera prise au prochain conseil syndical pour inscription éventuelle à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

9 Boîtes aux lettres du bâtiment B

L'assemblée générale a délégué au conseil syndical le remplacement des blocs de boîtes aux lettres du bâtiment B, avec un budget unitaire de 220 € soit un total maximum de 5 500 € (25 boîtes). Trois prestataires (Barbé, PAG, Aber sécurité) ont répondu sur la base d'un remplacement général sur toute la copropriété, une confirmation de leur offre serait nécessaire pour le seul bâtiment B. A titre de comparaison, des tarifs (hors pose) ont également été relevés sur Internet :

Modèle :	Decayeux Languedoc Inox		Corail Cahors composite		Leabox.com (acier galvanisé)
garantie anti-corrosion :	10 ans		10 ans, qualité marine		10 ans
Assemblage :	2x12 + 1x3		4x6 + 1x3		3x9
Offres via syndic :	hors pose	posé	hors pose	posé	Livré, hors pose
Barbé		6 144 €		5 265 €	
PAG			4 968 €	env 5200-5300 €	
Aber sécurité		5 538 €			
Internet :					
site lesboitesauxlettres.fr	3 053 €		3 520 €		
Leroy-Merlin					2 547 €

La réduction du périmètre permet d'envisager la pose par notre gardien. Sous réserve de faisabilité, le conseil syndical opte donc pour un achat livré mais non posé. M. Gayou, seul membre du conseil syndical présent et concerné dit sa préférence pour un modèle Inox. Il est demandé au syndic de vérifier la faisabilité de la pose auprès du gardien puis de fournir des propositions.

10 Prestataire pour l'été 2022

Le conseil syndical demande au syndic de lancer la consultation pour une prestation d'ouverture et fermeture de la piscine pendant le repos hebdomadaire de notre gardien et pour les jours fériés. L'ouverture de la piscine est prévue du 18 juin au 18 septembre. (NDLR : penser aussi aux poubelles à sortir le dimanche soir et rentrer le lundi)

Deux entreprises sont à ce jour pressenties : Beau Temps Belle Mer qui a assuré l'été 2020 (bonne prestation mais coût élevé et n'assurant pas le dimanche soir) et Émeraude Cleaners (qui a déjà travaillé pour notre syndic). Il serait intéressant d'en solliciter au moins une supplémentaire pour une mise en concurrence plus efficace...

En fonction des réponses, une rencontre pourrait être sollicitée avec le prestataire pressenti pour tenter d'en estimer le sérieux.

11 Défibrillateur

L'assemblée générale a décidé la mise en place d'un défibrillateur dans la résidence, fourni par l'entreprise SERENYS (2 022 €) et livré. Pour son installation, un devis d'électricien (470 €) a été soumis au conseil syndical. Plusieurs membres sont surpris, cet équipement étant normalement doté

d'une batterie à autonomie longue (4 ans), vérifiée très régulièrement (deux fois par an). M.Lebrun évoque l'alimentation de l'armoire abritant l'appareil, pour la maintenir en température...

Le conseil syndical lui demande d'instruire la nécessité effective de cette installation électrique, au regard en particulier des conditions climatiques naturellement tempérées à la résidence.

La localisation précise de l'équipement est laissée à l'appréciation du gardien et du syndic.

L'organisation des formations estivales aux premiers secours n'a pas été évoquée.

12 Clastra du 908

Mme Geri (908) demande s'il est possible de démonter le claustra mitoyen avec la copropriété (en bon état apparent) pour le réutiliser de l'autre côté en mitoyenneté avec le 907, en remplacement de celui qui a été cassé par la tempête.

Le conseil syndical ne donne pas suite à cette demande. Mais pour bénéficier de conditions plus favorables, il demande au syndic de **contacter tous les propriétaires concernés pour coordonner un achat groupé des claustras** destinés à remplacer ceux qui ont été endommagés.

13 Descentes de gouttière

M.Lebrun souhaite un avis du conseil syndical sur place pour l'adaptation par M.Bouville des descentes de gouttière, pour tenter de limiter les flaques d'eau sur les grandes terrasses. Un rendez-vous est proposé dans les prochains jours entre une délégation du conseil syndical, MM.Bouville et Lebrun.

14 Tondeuses

Le tracteur tondeuse est vétuste. Un entretien lourd (1 500 €) serait nécessaire pour aborder la saison, sans garantie. Le conseil syndical demande au syndic d'engager la consultation pour son **remplacement au plus tôt. (profiter des tarifs hivernaux).** Il se rapprochera du gardien pour définir le besoin. L'acquisition se fera dans le cadre de la délégation de compétences au conseil syndical pour travaux. Le conseil syndical indique sa préférence pour un artisan local (Saint-Malo ou environs) assurant le service après vente et l'entretien.

Le conseil syndical est informé que la petite tondeuse est actuellement en panne...

15 Bornes de recharge voitures et vélos électriques

M.Lebrun est chargé de prendre les contacts avec les prestataires possibles (dont Enedis) pour le prééquipement des garages de la copropriété.

Il est rappelé que le déclenchement de travaux suppose au préalable au moins une demande formelle de raccordement par un bénéficiaire de garage.

16 Ex-locataire fauteur de troubles

Nous n'avons pas de retour de l'avocate sur la procédure.

17 Clé des communs

Un copropriétaire a suggéré en assemblée générale de changer les clés des communs, qui ne l'ont pas été depuis plus de 30 ans. Le conseil syndical est d'accord sur le principe mais une majorité souhaite

pouvoir conserver la compatibilité avec la clé de l'appartement. Une proposition est donc demandée au syndic sur cette base

18 Vie privée des membres du conseil syndical

L'extranet actuel proposé par le syndic ne permet pas la confidentialité de certaines informations personnelles relatives aux membres du conseil syndical. Le syndic a déjà vainement demandé une modification à son éditeur de logiciel. Pour appuyer sa démarche, le conseil syndical lui adressera un courrier demandant le respect de la réglementation générale de protection des données (RGPD).

19 Points divers

M. Bouville a largement entamé les travaux de rénovation du rez-de-chaussée de son appartement. Le travail réalisé est de qualité selon les membres du conseil syndical qui l'ont visité. La question du remplacement du four de la cuisine est à évoquer avec lui.

Points non évoqués, faute de temps : garages à vélos, circulation rue des cyprès (en AG, demande d'un ralentisseur), tennis, élagage.