

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 12/7/2023**Date : 12/7/2023 à 10H****Lieu : Agence du cabinet Chateaubriand, Saint-Malo**

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)	X		
Henri RAULT (bât F)			X
Gérard KAUFFMANN (bât C)	X		
Pascale JEHANIN (bât E)			X
Évelyne GERI (bât F)		GK	
Bruno GAYOU (bât B), vice-président	X		
Robert GARNIER (bât F)			Pb technique
Yves COTTIN (bât B)	X		
Lydie CORDIER (bât D)	X		
Pierre COPINE (bât A)	Visio		
Gisèle BOUVET (bât H)	X		
Joseph BERTHIAU (bât G), président	X		
Assistaient à la séance : Claire DANIELLOU syndic, David BOUVILLE gardien (points 1 à 15), Nolwenn FROGER, copropriétaire (bât B)			
Prochaine réunion : vendredi 1 ^{er} septembre 2023 à Saint-Malo (agence du cabinet Chateaubriand)			

1. Date de la prochaine réunion

La prochaine réunion de conseil syndical se tiendra le vendredi 1^{er} septembre à Saint-Malo, à l'agence du cabinet Chateaubriand, pour une meilleure qualité de la visioconférence.

2. Éclairages extérieurs

L'entreprise ALLEZ continue de peiner à configurer la programmation de nos éclairages, maintenant installés depuis plus de deux ans. La mise en place d'une horloge astronomique n'a pas solutionné le problème. Un technicien était encore présent le 11 juillet vers 23H30, pour un test, mais sans résultat positif à ce jour.

Deux lettres recommandées ont déjà été envoyées à ALLEZ depuis l'été 2022. Le conseil syndical demande au syndic d'accroître sa pression en **escaladant le niveau hiérarchique des échanges téléphoniques et en écrivant à nouveau pour notifier la date limite du 30 septembre 2023**, au delà de laquelle une démarche contentieuse serait enclenchée.

3. Piscine

M.Patrice Felgerolles, résident à la Baie des Corsaires, a été embauché à nouveau pour assurer la suppléance des jours de repos du gardien en période estivale. Un arrangement a été conclu avec M.Bouville pour un échange de dates pour convenances personnelles de l'un et de l'autre. Il est demandé au syndic et aux gardiens d'acter cet arrangement via un échange écrit (mail).

Les difficultés du début de saison sur la stabilité du taux de chlore se sont estompées. Il est rappelé que le régulateur actuel a été installé à l'été 2021 et qu'il bénéficie d'une garantie de 3 ans, au cas où il se révélerait défectueux.

Lors de l'été 2022, le fonctionnement de la nouvelle serrure électrique d'accès à la piscine n'était pas satisfaisant. A l'ouverture en juin, la réparation hivernale censée y remédier s'est avérée défectueuse. Depuis le 17 juin, nous sommes donc temporairement revenus au fonctionnement historique antérieur. La mise en place d'une nouvelle serrure complète et le rétablissement du contrôle d'accès sont prévus pour le 13 juillet.

A l'été 2021, après concertation avec M.Bouville, le conseil syndical avait différé l'acquisition d'un robot aspirateur de piscine, cette acquisition étant alors estimée non prioritaire. Ce robot faciliterait le travail du gardien et garantirait une qualité minimale de nettoyage pour ses jours de repos. Notre prestataire piscine (Mon Jardin Ma Piscine) a actualisé sa proposition : modèle Dolphin M600 garanti 4 ans à 1750 € TTC ou sa variante Dolphin Premium garanti 5 ans à 1890 € TTC. Le conseil syndical interroge sur la compatibilité avec la bâche d'été, sur les éventuelles contraintes électriques et sur la sécurité antivol. Sans réponse en séance, **il donne son accord à cet achat sous réserve de réponses positives aux questions posées**. Dans cette hypothèse, le choix du modèle est délégué au syndic et au gardien, en fonction de l'intérêt des apports de la version dite Premium. Cette acquisition n'ayant pas été soumise à l'assemblée générale, **la dépense serait imputée sur la délégation générale au conseil syndical de 10 000 €**.

4. Petit équipement

A la demande de M.Bouville, **le conseil syndical donne son accord à l'acquisition d'un sécateur électrique** de marque KPC, incluant deux batteries. Le coût est de 393 € TTC.

5. Réfection du tennis

L'assemblée générale 2023 a voté une délégation de 21 000 € pour la réfection de l'enrobé du tennis. A ce jour, deux sociétés ont répondu (Apoz et SolsTech) et le devis d'une troisième (Vassal) est attendu :

	APOZ	SolsTech	Vassal
enrobé à chaud	20 268 €	« Beaucoup plus coûteux que le béton poreux »	?
enrobé à froid		7 945 €	
béton poreux		29 996 €	
		spécialiste tennis	

Le conseil syndical s'interroge sur le matériau à retenir. Un enrobé à froid est-il suffisant pour un tennis purement loisir ? Des informations complémentaires (NDLR : et/ou des références) sont nécessaires pour décider.

Lorsque le choix du matériau aura été validé, compte tenu des importants écarts dans les deux premières offres, il serait souhaitable d'élargir la concurrence, en se rapprochant d'entreprises qui ont déjà réalisé ce type de réfection, par exemple pour des municipalités (se renseigner auprès des mairies pour connaître leurs prestataires).

6. Boîtes aux lettres du bâtiment E

La façade des boîtes aux lettres du bâtiment E s'envole lors des épisodes venteux. Pour des raisons de sécurité, ces boîtes aux lettres rafistolées doivent être remplacées sans attendre la prochaine assemblée générale. 13 boîtes aux lettres sont concernées.

Les offres connues à ce jour sont :

		Sodebox non posées	PAG non posées	PAG posées	Leroy-Merlin non posées
Decayeux Languedoc Inox 10 ans bord de mer	2x6+1	4 058 €	5 349 €	5 154 €	
Dune traité bord de mer	2x6+1		1 916 €	2 020 €	
Leabox acier galva 10 ans bord de mer	9+4				1 228 €

Les déconvenues de corrosion avec le modèle haut de gamme Decayeux Languedoc retenu au bâtiment B n'incitent pas le conseil syndical à reconduire son choix. Il décide donc de revenir au galvanisé, beaucoup plus économique, sous réserve d'une garantie de 10 ans en bord de mer. Le modèle Leabox (groupe Renz, fabriqué en France) revendu, entre autres, par Leroy-Merlin répond à ces conditions.

Pour masquer les stigmates de l'ancienne pose sur la façade du bâtiment, il sera possible de poser un panneau. A noter que, pour une question d'harmonie globale, le choix du modèle pourrait bien engager les remplacements futurs pour les autres bâtiments, inéluctables.

Il est demandé au syndic de consulter les offres concurrentes (dont Castorama/Brico-Dépôt) sur cette base d'acier galvanisé garanti 10 ans en bord de mer.

A ces conditions, **le conseil syndical donne son accord au remplacement de ces boîtes pour un budget de l'ordre de 1300 € environ** (100 € ramené à la boîte). Le financement de ce remplacement se fera au titre de l'entretien-réparations.

7. Corrosion des boîtes aux lettres du bâtiment B

Ces boîtes aux lettres (Decayeux Languedoc Inox) font l'objet d'un recours traité par le Service Après Vente du revendeur (Sodebox). Une première proposition a été de remplacer les ouvrants. La copropriété l'a refusée puisque c'est l'ensemble des blocs qui est oxydé.

Le syndic est invité à accroître la pression sur ce fournisseur pour obtenir, au titre de la garantie, le remplacement des blocs complets.

8. Clés des portes piétonnes des garages

En points divers de l'assemblée générale, une copropriétaire avait suggéré de remplacer les clés des portes piétonnes des garages pour éviter des intrusions de personnes qui n'ont rien à y faire.

Le conseil syndical estime que l'accès aux circulations dans les garages resterait facile (grandes portes très souvent ouvertes) et **ne donne pas suite** à cette suggestion.

9. Augmentation capacité vélos,

Le syndic est invité à **concrétiser sa prospection sur les mobiliers** permettant d'optimiser le volume (stockage vertical par exemple), **ainsi que sur les structures légères d'abri** qui pourraient être installées, sous réserve des autorisations administratives.

Cet été, les locaux sont saturés avec de nombreux vélos inutilisés depuis longtemps (dégonflés). **Le conseil syndical décide donc de procéder à un nouvel inventaire.** Il va être demandé à chaque propriétaire de déclarer les vélos qu'il stationne dans ces garages communs (en permanence ou temporairement). En échange, une étiquette particulière lui sera remise pour chaque bicyclette. A l'automne, les vélos non munis de l'étiquette nouvelle seront enlevés, après contact avec leur propriétaire si celui-ci est identifiable. **Le**

syndic est chargé de préciser les modalités pratiques du processus, puis d'informer les copropriétaires par courrier (mail si possible) et par affichage sur les locaux concernés et à la loge.

Le syndic est également chargé de **mettre en demeure le propriétaire de l'appartement 40 de cesser son usage abusif** du local commun accolé au bâtiment B.

10. Autorisation au marchand de glaces

Le commerçant ambulant vendeur de glaces dans le quartier a demandé une autorisation pour passer à heure fixe à la piscine en période estivale. Il le fait déjà au domaine de la Varde.

Le conseil syndical donne son accord, sous réserve de ne pas troubler le respect des règles d'usage de la piscine, en particulier l'interdiction de manger sur la plage. Cette interdiction sera remise en évidence à l'entrée de la piscine.

11. Portillons des jardinets

Il est rappelé que les clôtures de jardinets et leur portillon sont autorisés sous certaines conditions (résolution n°8 de l'AG de 1992). Ils doivent être **verts et de hauteur limitée à 0,80m**. Le syndic est invité à rappeler cette règle aux copropriétaires contrevenants.

Délibération de 1992 :

8° Choix d'un type de clôture des jardins privatifs (type entourage piscine).

- L'autorisation de clore est donnée aux propriétaires des R.d.C. ayant des jardins, à la condition suivante :
 - clôture constituée d'un grillage vert de 0.80 m maximum.
 - clôture intérieure par rapport à la haie végétale qui devra être impérativement maintenue en place.
 - un portillon sera intégré à la clôture, permettant l'accès du jardin au gardien de la résidence.
- Approuvé à l'unanimité.

12. Panneaux déjections canines

Six nouveaux panneaux en dibond ont été posés rappelant l'interdiction des déjections canines sur nos pelouses, pérennisant ainsi les affichettes temporaires affichées l'an dernier par M.Bouville.

13. Opportunité d'assermenter le gardien

Cette question, déjà évoquée par le passé, a été posée au conseil syndical pour asseoir la fonction de "police" du gardien (piscine, chiens...). Le conseil syndical n'en perçoit pas le besoin. Il ne donne pas suite.

14. Signalisation stationnement interdit

M. Bouville a posé un panneau sur la pelouse qui fait face à la loge interdisant le stationnement devant cette pelouse. Ce stationnement est en effet très gênant pour le passage du camion-poubelles. S'agissant d'un stationnement sur la voie publique, la question du maintien de notre panneau est posée. Le conseil syndical opte pour le maintien tant que que la ville n'y trouve rien à redire.

15. Triathlon Saint-Malo

Alors qu'ils nous avaient sollicités pour afficher la publicité de leur manifestation, les organisateurs du triathlon du 11 juin ont oublié de nous demander avant d'investir une de nos grandes pelouses, afin d'y

installer la conciergerie en charge des vêtements des athlètes. Les grandes herbes ont été couchées, occasionnant, à raison, le mécontentement de notre gardien. Un contact a été pris par le syndic pour leur demander, à l'avenir, de demander avant de s'installer.

16. Règlement de copropriété

L'assemblée générale a voté le nouveau règlement de copropriété le 29 avril dernier. Il est désormais applicable, mais il ne sera opposable aux nouveaux propriétaires que lorsque l'enregistrement notarial sera effectif.

Le notaire a été missionné. Avant de lui être transmis, **le document doit encore être retouché dans sa mise en page** (marges trop importantes, nombres coupés sur deux lignes, espaces manquants entre mots, titres du tableau récapitulatif non répétés... s'appuyer sur le correcteur du traitement de textes pour les détecter). Le conseil syndical demande à ce que la version retouchée lui soit soumise avant transmission.

17. Maîtrise d'œuvre façades-boiseries-peintures, DPE collectif, PPT

Pour rappel, l'assemblée générale 2023 a voté :

- une délégation au conseil syndical de 4 000 € pour des sondages techniques complémentaires, nécessaire à l'évaluation des travaux par le maître d'œuvre (ADE M.Collot)
- une délégation au conseil syndical de 17 000 € pour l'établissement du DPE collectif et du plan pluriannuel de travaux (PPT) réglementaires

Faute de montant estimé, elle n'a pas pu se prononcer sur la phase dite de pré-travaux de la maîtrise d'œuvre ADE facades-boiseries-peintures.

Une réunion de mise en perspective de ces différentes opérations s'est tenue avec M.Collot, le 28 juin. L'objectif partagé est de présenter à l'AG ordinaire 2024 le résultat de ces études et de lui faire voter une première tranche de travaux. La consultation des entreprises pour les sondages techniques va être conduite par ADE pour la fin de l'été.

Pour ne pas retarder les travaux, le conseil syndical engagera ADE dans la phase dite de pré-travaux (jusqu'à la consultation des entreprises et le dépouillement) dès la connaissance de la première évaluation. Elle pourra être financée sur le reliquat de la phase précédente (environ 2 900 €), complété par un prélèvement sur les délégations générales de 10 000 € de 2023 et/ou éventuellement de 2024.

Pour respecter le planning, le DPE collectif et le PPT doivent être finalisés au plus tard pour le 15 novembre 2023. Nous disposons de trois offres :

Coût TTC	ACE	Socotec	Veritas
DPE collectif	4 988,40 €	8 064,00 €	19 560,00 €
Plan Pluriannuel de Travaux	11 558,40 €	6 360,00 €	
Déplacement	60,00 €		
Sous-total :	16 606,80 €		
Option croquis	3 864,00 €		
Présentation en AG	208,80 €	exclue	exclue
TOTAL :	20 679,60 €	14 424,00 €	19 560,00 €
Possible avant 15/11/23 ?	oui	oui	oui
Commentaires	Option croquis obligatoire si pas de plan coté	pas de pré-requis	Pré-requis : consommations par bâtiment

Le conseil syndical retient l'offre de SOCOTEC et demande au syndic de notifier la commande.

18. Pin près de la salle de ping-pong

Le conseil syndical été alerté par des copropriétaires qui jugent dangereux le pin situé près de la salle de ping-pong et qui préconisent son abattage. La Ville de Saint-Malo a été sollicitée pour un diagnostic. Nous n'avons pas de retour à ce jour...

19. Commande de vinaigre

Le conseil syndical donne son accord au réapprovisionnement en vinaigre blanc, en commun avec le domaine de la Varde, **financé à 50 % chacun** et stocké dans notre garage.

Quelques membres du conseil syndical rappellent la nocivité du vinaigre pour l'environnement.

20. Gestion par le syndic des travaux du gardien

Notre gardien est souvent soumis à des demandes et avis de copropriétaires, injonctions parfois contradictoires, d'où quelques retours d'insatisfaction, sur les espaces verts ou l'entretien des parties communes. Il est rappelé que c'est avec le syndic exclusivement que ses tâches sont définies et organisées.

Tout en lui laissant sa large autonomie d'organisation et d'initiative, le syndic est invité à revoir avec lui le cadre de gestion de ses travaux (tableaux de planning et de suivi), en particulier en y intégrant les travaux récurrents. Ceux-ci doivent le plus souvent rester prioritaires. C'est l'ensemble de ses tâches qu'il convient de gérer avec lui. Les visites mensuelles de la résidence sont essentielles dans cette gestion de travaux.

Concernant les espaces verts, pour l'aider dans ses options, **une commission pourrait être réactivée**, composée de quelques copropriétaires relativement présents à la résidence. Elle pourrait l'aider dans le choix des plantes, les options de taille et de tonte, etc.. Un appel à volontaires est à faire. Gisèle Bouvet a donné son accord pour intégrer cette commission. A suivre...

21. Prises pour batteries auto

Le syndic n'a pas de retour de Enedis qui a été sollicité pour un conseil sur l'infrastructure commune (tableaux à créer, circulations de câbles...) à déployer dans les garages. **Il est invité à relancer.**

A noter que depuis le décret du 21 septembre 2022, Enedis communique sur le rôle qu'il peut jouer dans la mise en place « gratuite » de l'infrastructure commune, en préservant le libre choix du fournisseur d'électricité. Il a édité un dépliant en avril 2023 expliquant les deux démarches possibles : solution privée (du type de la solution Zeplug présentée par le syndic à l'assemblée générale) ou solution Enedis indépendante du fournisseur : <https://www.enedis.fr/media/3450/download>

22. Aménagement paysager Terrasses A et B

L'hypothèse d'un aménagement paysager léger sur les grandes terrasses a été évoqué à nouveau. L'idée serait d'agrémenter ces terrasses avec des végétaux rasants et couvrants, type sedum, de couleurs variées. Cela présenterait également l'avantage de réduire la surface à désherber sur ces terrasses.

Dans un premier temps, une expérimentation peut être envisagée sur une surface réduite pour en évaluer la faisabilité et les avantages et inconvénients. A cet effet, **un contact va être pris** pour un rendez-vous cet été avec une entreprise spécialisée dans la végétalisation des bâtiments. **Il est impératif que cet éventuel aménagement n'ait aucun effet délétère sur l'étanchéité de nos terrasses.**

23. Circulation rue des Cyprès

Suite aux observations d'un copropriétaire sur la vitesse rue des Cyprès, une réunion avec l'ingénieur de la Ville s'était tenue le 2 décembre 2022 à la résidence. Celui-ci nous avait proposé des rappels au sol de la zone 30 ainsi que la pose temporaire d'un radar pédagogique, en juin 2023.

Il ne s'est rien passé depuis. **Le syndic est invité à rappeler à la Mairie les conclusions de cette réunion** (mail JB du 2/12/2023). La peinture de la signalisation actuelle au sol (dont les passages piétons) a également besoin d'être refaite.

24. Faîtage zinc et toiture bât E

L'entreprise CP Couverture, en commentaire d'une facture, nous a signalé en mars que le faîtage zinc et une partie de la toiture [partie en zinc semble-t-il] du bâtiment E sont usés. Des précisions ont été demandées et pas obtenues pour l'instant. Le cas échéant, des travaux devront être intégrés au plan général de travaux à entreprendre sur les bâtiments. **Le syndic est invité à réinterroger CP Couverture.**

25. Appels de fonds

L'appel de fonds du troisième trimestre incluant les appels exceptionnels pour les travaux décidés par l'assemblée générale s'est révélé très difficilement compréhensible, même en s'appuyant sur l'extranet. **Le syndic est fermement invité à améliorer la clarté de ses appels trimestriels, ainsi que de son extranet.**

D'autre part, depuis mars 2022, l'envoi des appels de fonds par mail reste aléatoire. Certains copropriétaires ne les reçoivent pas régulièrement. **Le syndic est invité à remédier définitivement à ces dysfonctionnements.**

26. Expérimentation des haies séparatives

Les haies replantées (*Griselinia Littoralis*) des deux jardinets témoins côté grandes pelouses se développent bien. En revanche, elles ne fleuriront pas et seront donc d'un moindre agrément que les anciennes. Le conseil s'interroge sur l'opportunité d'envisager une diversité d'essences lors du remplacement général de ces haies exposées au littoral.