

Compte rendu du conseil syndical du 13/7/2019

Date : 13/7/2019 10H

Lieu : Salle de ping-pong

| Membres participants : | Présents | Absents représentés par | Absents/excusés |
|---|----------|-------------------------|-----------------|
| Lydie CORDIER | X | | |
| Évelyne GERI | X | | |
| Pascale JEHANIN | | | X |
| Gabriele PESTOURIE, vice-présidente | X | | |
| Anne SAUVEE | | GP | |
| Joseph BERTHIAU, président | X | | |
| Pierre COPINE | | JB | |
| Yves COTTIN | X | | |
| Robert GARNIER | X | | |
| Gérard KAUFFMANN | X | | |
| Henri RAULT | X | | |
| Prochaine réunion : 24 août 2019 à 10H la résidence | | | |

1 Étude sur les terrasses A et B

Dossier qui s'éternise...

Suite au sondage fait en assemblée générale, l'hypothèse de la réfection complète semble devoir être écartée. Une réunion avec le cabinet Batek s'est tenue le 10 mai. On s'orienterait vers des réparations ponctuelles ou vers une surcouche sur les pavés actuels. Une étude de charge est indispensable avant d'envisager cette surcouche. Malgré plusieurs relances, nous sommes toujours en attente d'un devis du cabinet CD Ingénierie pour cette mission. Le rapport de Batek sera finalisé en tenant compte du résultat de ces travaux. **Merci à M. Lebrun de faire le maximum pour finaliser au plus tôt ce dossier.**

A noter que, pour d'autres raisons, Henri Rault a l'opportunité de rencontrer prochainement un autre cabinet spécialisé sur ces calculs. Recours possible en cas de difficultés avec CD Ingénierie ?

2 Éclairages extérieurs

L'assemblée générale a voté une délégation de 15 000 € pour la réfection de nos éclairages.

Pour obtenir des propositions, trois rendez-vous ont été programmés le 23 juillet 2019 avec des entreprises qualifiées : Hulbert (14H30), Duguet-Triélec (16H) et Allez (17H). Prévoient d'y participer : Lydie Cordier, Evelyne Géri (à confirmer) et Joseph Berthiau, ainsi que le syndic.

Il n'a pas été fait d'étude préalable et il est nécessaire de clarifier nos attentes dans une note de cadrage à transmettre à ces sociétés, à l'occasion de ces rendez-vous. Un point devra être fait sur l'état des mâts et des circuits électriques, sur les horloges et sur les emplacements à conserver ou modifier. Idéalement, pendant la période éteinte, les éclairages hauts (certains au moins) devraient

s'allumer au passage de nuit. La réparabilité sera un critère, ainsi que l'exposition au vandalisme.

Selon les possibilités techniques, un éclairage complémentaire - à détection automatique - de la partie mal couverte de nos circulations piétonnes pourrait être nécessaire, dans une opération qui pourrait être séparée.

Joseph Berthiau et le conseil syndical mettront au point une rédaction de cette note, avant le 23 juillet.

On note qu'actuellement un éclairage est inefficace sur la terrasse B, masqué par un érable. **Le syndic est chargé d'en demander l'élagage au propriétaire.**

3 Boiseries d'escaliers

Notre gardien a fait l'essentiel des réparations de boiseries d'escalier (masticage, peinture), à l'exception des deux escaliers près des logements 41 et 38 (bâtiment A), pour lesquels il ne disposait pas des outils nécessaires à une intervention vraiment à l'état de l'art.

Pour ces deux escaliers, le devis Tercy-Levillain (757 €) a été jugé élevé, au regard des travaux à effectuer. Devant l'impossibilité d'obtenir des offres alternatives (5 autres entreprises ont été contactées en vain), le conseil syndical estime que la réparation provisoire (pose de pattes métalliques) précédemment effectuée sur l'un l'a très bien consolidé et que le poteau de l'autre, certes endommagé, peut encore tenir. La sécurité des usagers est assurée. **Il sera donc simplement demandé au gardien de gratter, mastiquer et repeindre.**

4 Reprise de goudronnage dans nos allées

7 entreprises ont été consultées, 2 réponses obtenues seulement en un an, pour la réparation des allées en divers endroits, dont devant le 301, devant le local poubelles près D et près des boîtes aux lettres du B (en tout 95 m²). :

- Glémot : 4 845 € TTC
- Daniel Moquet : 7 287 €

Le conseil syndical retient l'offre de Glémot (4 845 €) sous réserve de vérifier qu'elle inclut bien la remise à niveau des grilles et bouches, en particulier près du local poubelles D. Le syndic aura au préalable confirmé la compétence du conseil pour engager cette dépense pour des travaux d'entretien et de sécurisation. L'état de ces allées a déjà provoqué plusieurs chutes de personnes, enfants et adulte.

A noter que le calendrier des travaux devra tenir compte du planning du gardien, sa présence étant indispensable.

5 Portes piétonnes de garage

Après avoir visité et devant la difficulté à obtenir des devis de réparation à tarif raisonnable, **le conseil syndical décide de confier leur remise en état à notre gardien** (travaux d'hiver).

La porte principale d'accès aux garages du B (près parking rue des Cyprès, largeur du tableau 95 cm) sera remplacée par une porte en bois de dimension standard (largeur tableau 95 ou 90 cm), complétée si nécessaire par un habillage bois. La serrure anti-panique actuelle devrait pouvoir être récupérée.

Les autres portes semblent encore réparables : remplacement d'un gond, nettoyage et traitement anti-rouille des parties métalliques, réparation des bois abîmés. Le conseil syndical attire l'attention sur la

nécessité d'entretien régulier (lubrification) de la serrurerie.

6 Règlement intérieur

Pour pallier sa forme peu avenante, le conseil syndical a précédemment décidé de préparer une fiche synthétique résumant les principaux points du règlement intérieur à mettre en avant.

Un membre du conseil indique que le fait de ne pas reprendre l'intégralité du règlement le dénature et nécessiterait l'aval de l'assemblée générale. Cet avis n'est pas partagé par tous, si la synthèse précise bien qu'il s'agit d'extraits et si elle comporte un renvoi au règlement complet.

Le travail se poursuit cependant pour identifier ces points à souligner. **Les membres du conseil syndical qui n'ont pas encore répondu au sondage interne sont invités à le faire.** La décision sur la suite sera prise lors d'un prochain conseil syndical.

7 Audit sécurité incendie garage

Cet audit, suggéré par le syndic, a été demandé en 2017 (autre dossier qui s'éternise). La proposition reçue en octobre 2017 (Apave 840 €) en excluait la partie électrique, d'où le refus d'alors du conseil syndical.

En juin, le syndic nous a proposé de redemander une proposition à l'Apave. **Il convient qu'il sollicite également d'autres prestataires.**

Au-delà de l'intérêt intrinsèque de cet audit, le conseil syndical demande une **information précise sur les obligations réglementaires de la copropriété dans ce domaine.**

8 Blocs autonomes d'éclairage de sécurité

Lors d'une visite en avril, la société R2S, par ailleurs vendeuse de ces blocs autonomes d'éclairage de sécurité, a recensé dans un rapport écrit 1 bloc non satisfaisant aux garages du bâtiment A et 5 au bâtiment B, toutes pour des problèmes d'autonomie de batterie.

Notre gardien pour sa part certifie que tous les blocs actuels sont en bon état.

Le conseil syndical estime que lorsque le gardien détectera un bloc défaillant, il pourrait procéder lui-même à son remplacement, après acquisition du bloc chez un revendeur aux tarifs concurrentiels.

9 Risque électrique gardien

Ce point fait suite au rapport de la médecine du travail évoquant le contrôle périodique impératif des installations électriques prévu par le code du travail, sans préciser la nature et la fréquence de ces contrôles.

En retour à nos interrogations (dès février), le syndic nous a fait parvenir une proposition de l'Apave pour un abonnement de 3 ans à un contrôle annuel (3 fois 1074 €), assorti d'une note de l'Apave indiquant leur interprétation de la règle.

Certains membres du conseil syndical ont une lecture différente du texte réglementaire. Ils estiment ne pas avoir reçu à ce jour de réponse satisfaisante à leurs retours.

Le conseil syndical demande instamment au syndic :

- de lui **préciser la règle sur la seule base des textes applicables,** en dehors de tout lien commercial . En particulier :
 - nous ne sommes pas une entreprise, sommes-nous tenus de faire ce contrôle ?
 - à quelles conditions ce contrôle peut-il être effectué par notre gardien lui-même comme

- prévu par le texte ?
- quelle en est la fréquence, en fonction des résultats des précédents contrôles ?
- etc.
- de **demander plusieurs devis pour un éventuel contrôle isolé.**

10 Protection du travailleur isolé

Dans son rapport, le médecin du travail a également indiqué comme "souhaitable" pour notre gardien un dispositif DATI (.Dispositif d'Alarme du Travailleur Isolé), dispositif qui alerterait par téléphone un numéro préenregistré dans des situations de malaise ou accident affectant notre gardien, souvent seul dans la résidence. Les principales fonctionnalités sont, selon les solutions : alerte à la demande (bouton SOS), détection de chute ou d'immobilité prolongée, géolocalisation. Les dispositifs possibles sont variés : téléphone spécial, badge à porter sur soi, montre, logiciel pour smartphone équipé d'un gyroscope (fonction courante sur les smartphones actuels)... Les équipements peuvent être acquis seuls ou couplés à l'abonnement à un prestataire, par exemple un assureur.

Le syndic n'a à ce jour transmis qu'une seule proposition au conseil syndical. La solution est basée sur un téléphone spécifique aux fonctions basiques, avec bouton SOS (Sté Magneta, 299 €), sans abonnement ni géolocalisation (pas de GPS dans l'offre proposée, possible en option). Ce téléphone remplacerait le smartphone actuel du gardien. A ce stade, l'avis de M.Vermont n'a pas été recueilli.

Il est donc **demandé au syndic d'analyser plus précisément le besoin**, en relation avec M.Vermont et avec le conseil syndical. Ensuite, en fonction des orientations retenues, le produit sera choisi.

11 Verrouillage accès piscine

Le conseil syndical a précédemment demandé au syndic de rechercher une solution simple, par exemple un verrou mécanique utilisant la clé de nos locaux communs. Pour la sécurité des usagers, il doit être possible de sortir sans utiliser la clé.

L'entreprise MIB, consultée, nous demande si nous en avons vraiment le droit et nous indique ne pas avoir de bonne solution : elle peut installer un verrou mais il serait très mal commode car il faudrait manœuvrer à la fois le bouton haut actuel et le verrou bas (grand écart entre haut et bas).

Le conseil syndical s'étonne de cette absence de solution. **Il demande au syndic de réinterroger notre pisciniste** pour qu'il nous oriente vers une solution sûre avec clé qui se substituerait au dispositif actuel, dans le respect des règles de sécurité.

12 Contrat d'entretien des portes de garage

Titulaire du contrat d'entretien, la société Koné a un quasi monopole de fait sur les réparations hors contrat. La relation n'est pas très confiante. Les tarifs pratiqués nous semblent devenus très élevés. Le contrat date de 1992. Une remise à plat semble opportune.

Le conseil syndical demande donc au syndic d'instruire et de consulter pour une mise en concurrence. La négociation portera sur le contrat d'entretien mais aussi sur les conditions des prestations non couvertes.

13 Aménagement du quartier de la Varde

Le plan, présenté en assemblée générale, du parking projeté près de notre copropriété a été joint au dernier appel de fonds.

Hors réunion, Henri Rault, suite à un contact avec la Ville (le 15/7), précise que ce plan (inchangé) est

actuellement soumis à l'Autorité Environnementale. L'enquête publique suivra et sera dématérialisée. Elle devrait être accessible à partir de la fin août. Chacun pourra apporter sa contribution.

Un panneau "Territoire à énergie positive pour la croissance verte" (Ministère de la Transition écologique et solidaire) a été posé à l'angle de la rue des Cyprès et de l'avenue de la Varde. Il correspond à un programme de subventionnement dans lequel s'est inscrit le projet d'aménagement de la Varde, dont le futur parking (non bétonné, non goudronné).

Globalement, la vigilance reste de mise, en particulier sur le plan de circulation pour lequel nous avons moins d'informations.

14 Projet de jardin partagé

M. Vermont nous a fait part, via le syndic, de sa suggestion de créer un jardin partagé entre les occupants de la résidence.

A noter que cela suppose une certaine continuité de participation pour les volontaires, depuis la plantation jusqu'à la récolte, du printemps à l'automne. A noter aussi que le règlement de copropriété, en son état actuel, interdit "formellement" le potager dans les jardinets (art 19).

M. Vermont sera invité à nous présenter son idée lors de notre prochaine réunion.

15 Divers et informations

Pour réduire nos déchets, il pourrait être opportun de promouvoir le compostage dans le bac mis à disposition près des entrées de garages. A voir avec M.Vermont.

Les ressorts de la bâche d'hiver ont endommagé la plage de la piscine. **Il conviendrait de faire réparer la couche de finition** et, pour le prochain hivernage, **de mettre en place une protection des ressorts** (ensachage ou autre) qui évitera que cela ne se reproduise.

Quelques plaques en béton des regards d'eaux usées sont endommagées dans les garages. Elles seront remplacées après la saison d'été par des plaques en fonte (Bretagne Matériaux, 522 €).

Le Vélux du local technique a été posé (décision AG 2019).

Lors de la visite, en fin de réunion, il a été constaté qu'une cloison parpaing au garage 133 était désolidarisée du pilier. La réparation et le contrôle des autres garages sont à mettre au plan de travail du gardien.

L'attention des loueurs de meublés est attirée sur le changement de règles à Saint-Malo à partir de janvier 2020 : le numéro INSEE devra figurer sur les annonces et la ville souhaite mettre en œuvre le dispositif de déclaration de changement d'usage déjà obligatoire dans les grandes villes. (cf. page 7 du Malo Mag de juillet-août-septembre). **Il est demandé au syndic d'informer les bailleurs.**

Dates de présence du syndic à la résidence pour rencontre avec les propriétaires qui le souhaitent :
vendredi 26 juillet à 11H, vendredi 23 août à 11H

Prochaine réunion : samedi 24 août à 10H