

## Compte-rendu du conseil syndical du 15 février 2020

**Date : 15/2/2020**

**Lieu : résidence, appartement 1010**

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI			X
Pascale JEHANIN			X
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente	X		
Anne SAUVEE			X
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	En audioconférence, points 1 à 2.4		
Yves COTTIN	X		
Robert GARNIER			X
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT			X
Assistait à la séance : Jérôme Lebrun, syndic			
<b>Prochaine réunion</b> : non fixée, un nouveau conseil syndical sera élu lors de l'AG du 2 mai 2020			

### 1 Rappel du vote sur projet de contrat de syndic

Entre le 6 au 8 janvier 2020, le conseil syndical a voté par mail POUR la présentation à l'AG d'une offre unique de contrat de syndic, celle du cabinet Chateaubriand (reçue par mail le 18 décembre).

### 2 Préparation de l'assemblée générale du 2 mai 2020

#### 2.1 Planning

L'envoi par le syndic des convocations est prévu un mois avant l'assemblée générale soit vers le 2 avril 2020. Le conseil syndical lui aura fourni son rapport d'activité 2019-2020 dans sa version définitive, au plus tard une semaine avant.

J.Berthiau proposera une première mouture de ce rapport pour la fin février.

#### 2.2 Contrôle des comptes ; budgets.

Le contrôle s'est tenu le jeudi 13 février dans les locaux du syndic. Les participants pour la copropriété étaient Gisèle Bouvet, Gabriele Pestourie, Yves Cottin et Joseph Berthiau. Il a permis quelques correctifs sur des ventilations de charges, ainsi que le traitement de quelques factures 2019 arrivées un peu tardivement. Une bonne nouvelle, nous bénéficions désormais de l'allègement de charges qui a remplacé le CICE (auquel nous n'étions pas éligible), soit une économie, non prévue et probablement pérenne, de plus de 2 000 € sur les charges patronales. Sous réserves, le total des dépenses courantes 2019 devrait s'établir à 94 000 € environ.

Compte tenu en particulier de l'engagement de dépenses conséquentes d'entretien pour 2020 (reprises de goudronnage, mise en conformité de la sécurité électrique), le conseil syndical propose de maintenir le budget 2020 tel que voté en 2019 (110 000 € de dépenses courantes) et propose de le reconduire pour 2021.

### 2.3 Terrasses A et B

Une réunion de présentation du rapport du cabinet Batek s'est tenue à la résidence le 31 janvier. Elle a réuni une quinzaine de copropriétaires. Trois possibilités s'offrent à la copropriété :

1. Réfection totale des terrasses, en dalles sur plots, pour un coût prévisionnel global estimé à 566 300 € (honoraires divers inclus) avec une précision de 15 % (soit entre 480 000 € et 650 000 €). C'est la seule option bénéficiant d'une garantie décennale pour la totalité des travaux.
2. Mesures conservatoires par réfection ponctuelle de l'étanchéité au droit des points de fuites paraissant évidents et/ou création de nouvelles évacuations d'eaux pluviales. 4 mesures ont été identifiées pour un coût total de 63 500 € avec une précision de 15 % soit entre 54 000 et 73 000 €. Ces mesures pourront être décidées au coup par coup quand elles paraîtront nécessaires.
3. Ne rien faire dans l'immédiat : pas de fuite actuellement la solidité de l'immeuble n'est pas compromise. Cette approche nécessite un suivi régulier.

Le conseil syndical propose de faire voter l'assemblée générale d'une part sur la délégation de pouvoir qui lui a été accordée (clôture de la phase 1), et d'autre part sur la poursuite ou non des travaux en vue d'une réfection totale des terrasses. Ce vote ne portera formellement que sur la phase 2 des travaux d'ingénierie confiés à Batek (18 000 € environ), mais il engage de fait aussi sur la réfection totale, soit pour le montant total de 566 300 € plus ou moins 15 %.

Le syndic précise que la dépense relève de 3 imputations différentes : approximativement 55 % en charges générales, 13 % en charges bâtiment A et 32 % en charges bâtiment B. Pour respecter la réglementation, trois votes liés seront donc organisés :

1. vote de l'ensemble des copropriétaires pour la partie charges générales
2. vote des seuls propriétaires du bâtiment A pour la partie bâtiment A
3. vote des seuls propriétaires du bâtiment B pour la partie bâtiment B

**Les travaux étant techniquement indissociables**, un vote POUR de chacun des trois collègues est nécessaire pour engager la poursuite des travaux.

Pour éclairer les copropriétaires, le syndic fournira avec la convocation des fourchettes de coût par type de lot, selon le bâtiment.

Dans l'hypothèse de l'abandon de ces travaux, le conseil syndical n'estime pas nécessaire, en l'état actuel, de proposer la mise en œuvre de mesures conservatoires.

### 2.4 Lave-linge

Le lave-linge est en panne depuis l'été dernier et n'est pas réparable à un coût raisonnable. Compte-tenu du nombre relativement faible de lavages annuels (160 en 2018), le conseil syndical propose de demander à l'assemblée générale une délégation de pouvoir pour l'acquisition d'un bon lave-linge domestique (au lieu d'un modèle professionnel auparavant) et d'un dispositif séparé de monnayeur à

jeton (agissant sur l'alimentation électrique) pour un montant total maximal de 1500 € installation comprise. Il veillera à la possibilité d'un service après-vente local.

Le rejet de cette proposition signifierait l'arrêt définitif du service lave-linge.

## **2.5 Parkings vélos extérieurs**

Le conseil syndical propose de soumettre à l'assemblée générale l'acquisition de deux mobiliers extérieurs pour stationnement de vélos, l'un près du local piscine et l'autre près du parking extérieur côté bâtiment B. A l'occasion de cette résolution, l'ordre du jour pour l'AG rappellera l'interdiction de stationner des vélos sur les espaces communs et surtout de les attacher aux garde-corps, descentes d'eaux ou autres équipements.

M.Lebrun proposera un devis qui sera soumis au vote de l'assemblée.

## **2.6 Autres points particuliers à soumettre au vote de l'assemblée générale**

- compte rendu de la délégation de pouvoir au conseil syndical pour les travaux supplémentaires sur les lucarnes de toit des locaux communs. (rappel de la décision de l'AG 2019 : une seule lucarne au final)
- compte rendu de la délégation de pouvoir au conseil syndical sur les éclairages extérieurs de la résidence. Le rapport du conseil syndical en fera également état.

## **2.7 Points d'information à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale**

- Piscine : dates d'ouverture et verrouillage de l'accès.
- Rappel de la nouvelle démarche pour la location de meublés de tourisme à Saint-Malo (joindre un document de la mairie à la convocation).
- Question diverses : compostage dans la résidence, recherche d'une alternative paysagère sur les terrasses

## **2.8 Points soumis à l'assemblée générale par M.Corbic**

Via le conseil syndical, M.Corbic a demandé l'inscription de deux points particuliers à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 2 mai 2020 :

1. Remplacement de sa boîte aux lettres. M.Lebrun précise que les blocs boîtes aux lettres sont communs mais que les portes sont privatives. Le conseil syndical souhaite qu'il se concerte avec le gardien pour déterminer avec lui ce qui doit être fait. Le gardien se chargera d'une éventuelle réparation du cadre (comme déjà fait ailleurs) et aidera M Corbic pour l'éventuelle partie privative (serrure ?). Ce point ne semble pas relever de l'AG.
2. Remplacement de 3 arbustes dans sa haie. S'il ne l'a pas déjà fait, il revient à M.Vermont de procéder au remplacement de ces arbustes morts. Une délibération en AG ne semble pas nécessaire.

Sur ces deux points, le syndic fera une réponse à M.Corbic, relativement à la demande d'inscription à l'ordre du jour.

## **3 Lampadaires**

Après étude technique et négociation, le conseil syndical entérine le choix de la société Allez. Il valide le dernier devis reçu (total TTC 16 054.50 €), du 10/02/2020. Il demande que la commande soit passée au plus tôt et exprime le souhait que les travaux soient réalisés en avril.

## **4 Piscine**

### **4.1 Dates d'ouverture 2020**

Le conseil syndical retient les dates d'ouverture de la piscine pour la saison 2020 : du samedi 13 juin inclus au dimanche 13 septembre inclus.

### **4.2 Organisation pour les week-ends de l'été 2020**

Mme Béchereau n'ayant pas souhaité renouveler son contrat, de nouveaux prestataires ont été consultés pour la préparation et l'ouverture de la piscine les matins des dimanches, lundis et jours fériés. Le syndic a contacté plusieurs prestataires possibles. Une seule réponse à ce jour, provenant de la société Beau Temps Belle Mer. Elle propose un devis à 3 804 € TTC pour la saison, soit plus du double du tarif de Mme Béchereau (1 800 € TTC en 2019). Ce devis exclut en outre les mesures correctives en cas de mauvaise qualité de l'eau.

Le conseil syndical demande au syndic de rechercher d'autres offres concurrentes. En cas de non-conformité qualitative de l'eau, il souhaite une action corrective et, si vraiment impossible, a minima, une alerte téléphonique et la non-ouverture.

La fermeture du dimanche soir sera assurée par Mme Bouvet ou un membre du conseil syndical.

### **4.3 Verrouillage de l'accès à la piscine**

Le syndic propose désormais une nouvelle solution nommée IESO, serrure électronique à batterie (2 000 € environ HT sans les badges, installation comprise). Les copropriétaires devraient alors acheter des badges ou bracelets étanches (14 € HT le badge). Les badges sont nominatifs et peuvent être invalidés individuellement, par exemple en cas de perte.

Le conseil syndical est intéressé par cette solution. Pour des raisons de sécurité, il souhaite que la sortie soit possible sans le badge. Il demande donc une proposition incluant une barre anti-panique.

## **5 Plaques de regard de garage**

Nous avons reçu un devis de Bretagne Matériaux pour le remplacement des plaques de regard endommagées dans les garages : 574 € TTC pour 5 plaques en fonte de 50x50cm et 1 plaque de 70x70cm.

Le conseil syndical donne son accord, sous réserve de vérification auprès de M.Vermont du nombre et de la dimension de ces plaques.

## **6 Contrat entretien des portes de garage**

Rappel : une délégation a été donnée au syndic lors de la réunion du 9/11/2019 pour le choix entre les offres de OTIS et de ABF35.

M.Lebrun a établi un tableau comparatif des offres. Le conseil syndical souhaitant que le contrat mentionne un délai d'intervention, il donne sa préférence à l'offre ABF35. Il rappelle que le contrat actuel (Elna-Koné de 1992) est renouvelable tacitement au 1/4/2020 pour une période de 2 ans. Il doit être dénoncé avec un préavis d'un mois, soit au plus tard le 29 février 2020.

## **7 Infiltrations aux appartements 37 et 47 (bow-windows)**

En 2017 et 2018, une fuite avait été constatée liée à un joint défectueux sur ce bow-window, causant quelques dégâts dans les parties privatives de ces deux appartements. La copropriété a colmaté la fuite sur le bow-window en octobre 2018.

L'assureur de l'appartement 47 refuse de prendre en charges des dégâts dans cet appartement au motif qu'ils n'ont pas pour origine cette fuite du bow-window, selon l'expert qu'il a mandaté. Le propriétaire conteste et demande à la copropriété de faire procéder à une contre-expertise.

Le conseil syndical ne s'estime pas compétent pour intervenir dans un litige entre un propriétaire et l'assureur de celui-ci.

## **8 Éclairages de sécurité**

6 blocs éclairages de sécurité sont défectueux dans nos garages (autonomie de batterie insuffisante). Ils doivent être remplacés. S'agissant d'organes de sécurités, leur remplacement doit être confié à un professionnel.

M.Lebrun dispose déjà d'un devis qu'il transmettra au conseil syndical.

## **9 Sécurité électrique**

Comme suite à la vérification réglementaire faite par la société Véritas, des travaux de mise en conformité sont nécessaires.

À ce jour, un devis a été reçu, de la société L'Hermitte (2380 € TTC, hors tableau des éclairages). Une mise en concurrence est nécessaire. Trois propositions sont souhaitées, couvrant chacune l'ensemble des travaux préconisés par Véritas.

## **10 Travailleur isolé**

Sur délégation du conseil syndical, le syndic et le gardien ont choisi la solution logicielle Beepiz comme dispositif d'alarme du travailleur isolé (DATI). Le conseil syndical demande un constat écrit du caractère opérationnel du dispositif.

## **11 Dommages aux ravalements.**

De nouveaux dommages aux ravalements ont été constatés, notamment des bulles vers l'appartement 37, des bulles éclatées ouvertes dans différents endroits... Il est nécessaire de suivre de près ces évolutions et de chercher des moyens de réparation afin de garantir l'étanchéité.

## **12 Entretien des terrasses A et B**

Le Conseil confirme l'utilisation du vinaigre blanc pour le désherbage périodique des terrasses. Il demande une application à un rythme rapproché en période de forte croissance.

## **13 Fissures aux bâtiments D et G**

Des fissures évolutives ont été constatées sur ces deux bâtiments. Pour le bâtiment D, il est demandé au gardien de s'assurer de l'évolution ou de la stabilité. L'intervention d'une entreprise a été demandée pour le bâtiment G.

## **14 Végétaux de la maison K 502**

Comme suite à la décision prise en conseil syndical le 9/11/2019, le syndic a adressé, le 6/12/2019, un courrier recommandé au propriétaire de cette maison pour lui demander, sous un mois, de tailler ses végétaux qui empiètent sur la terrasse du bâtiment B. A ce jour, ces travaux n'ont pas été réalisés. Le conseil syndical demande au syndic d'informer ce propriétaire qu'il va maintenant faire réaliser les travaux par une entreprise et les lui facturer, conformément à la décision du conseil syndical et à l'article 39 du règlement de copropriété.