

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 16 janvier 2021

en visioconférence, de 10H à 12H30

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	X		
Yves COTTIN	X		
Robert GARNIER	X		
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT	X		
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : 13 mars 2021 (sous réserve)			

1 Mise en concurrence de l'assurance multi-risques

Le contrat actuel est détenu par le courtier Sada et la cotisation 2020 s'élevait à 8 450 € TTC. Il court jusqu'au début février 2021 (7/2/2021 ? **date précise à vérifier**) et a été dénoncé dans les délais contractuels de préavis.

La consultation a été conduite par M.Lebrun. Après négociation, il a obtenu trois réponses et a fourni une analyse comparative détaillée. Au final :

- Courtier Satec : contrat AXA spécial syndicats de copropriété. Cotisation 2021 : 7 325 € TTC
- Courtier Sada : reconduction de la couverture actuelle. Cotisation 2021 : 7 597 € TTC
- Agent AXA : contrat AXA pour copropriétés. Cotisation 2021 : 6 410 € TTC

Les offres Satec/Axa et Axa/direct offrent globalement une bien meilleure couverture que celle de Sada. Celle de Satec couvre sans franchise les dégâts des eaux, un des principaux risques de sinistre, alors que Axa en direct en prévoit une. Mais le tarif de ce dernier est nettement inférieur.

Après discussion, le conseil syndical retient la proposition de l'agent AXA pour 6 410 € annuels TTC. **Le syndic est chargé de signer le contrat avec effet à la date de fin du contrat actuel** (date à vérifier),

Cette mise en concurrence permet une économie annuelle supérieure à 2 000 € par rapport à la situation précédente.

2 Préparation de l'Assemblée Générale 2021

La date prévue (samedi 24 avril 2021) devient improbable, le conseil syndical et le syndic privilégiant une assemblée en présentiel.

Malgré cela, le calendrier est maintenu pour le contrôle des comptes (11 mars 2021) et la prochaine réunion de conseil syndical (13 mars 2021). Les modalités de tenue de ces réunions seront à préciser en fonction de la situation sanitaire. Pour le cas où le contrôle des comptes devrait se faire en visioconférence, l'attention du syndic est attirée sur **la nécessité de disposer en ligne d'un accès aux factures organisé par rubrique du plan comptable**.

Sous réserve de sa tenue en mode présentiel, **les points particuliers suivants (2.1 à 2.8) sont à prévoir à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2021 :**

2.1 Remplacement des lampadaires

Quatre membres du conseil syndical ont participé à la réunion de réception des travaux qui a eu lieu le 15 janvier 2021. La réception a été prononcée sans réserves. Un procès-verbal a été établi. Les équipements sont garantis deux ans. A l'occasion de cette réunion, les participants ont apprécié l'efficacité du nouvel éclairage, sauf à la terrasse du A et au passage devant le J où subsistent des zones sombres.

L'assemblée générale 2021 aura à se prononcer sur le compte-rendu de délégation et le solde comptable.

2.2 Compétences conseil syndical

Depuis juin 2020, la réglementation prévoit que l'assemblée générale a la possibilité de donner une délégation plus importante au conseil syndical en matière de décision de travaux, à certaines conditions (assurance, rapport d'exécution).

Le conseil syndical décide de demander à l'assemblée générale de lui donner **délégation pour un budget cumulé annuel maximal de 10 000 € de travaux**. Cela permettra de décider de petits travaux exceptionnels n'entrant pas tout à fait dans le cadre de l'entretien courant ou, à l'appréciation du conseil syndical, d'engager, à moindre délai, des travaux un peu plus importants qui s'avèreraient nécessaires. Le conseil syndical veillera à ce que cette facilité n'augmente pas les dépenses globales de travaux de la copropriété.

2.3 Verrouillage de l'accès piscine

Le conseil syndical proposera à l'assemblée générale 2021 la solution Baticlos (serrure électronique sur batterie) avec ouverture par badge ou bracelet électronique : 1 494 € TTC et 16,80 € TTC par badge ou bracelet. La solution sera complétée par l'acquisition d'une boîte avec brise-vitre pour un accès de secours.

2.4 Étude pour la rénovation des terrasses Phase 1

Un compte-rendu de délégation avec restitution de l'étude Batek sur l'éventuelle rénovation des terrasses sera proposé à l'assemblée générale.

Les 3 options différentes possibles (exclusives) seront présentées et soumises au vote, au prorata des charges prévisionnelles. **Des simulations individuelles de charges seront jointes à l'ordre du jour, pour chaque option.**

2.5 Règlement de copropriété et jouissance privative

La loi ELAN oblige à un examen des règlements de copropriété pour les clauses se rapportant aux charges spéciales (dont bâtiments), ainsi que celles se rapportant aux parties communes à jouissance privative. Le délai réglementaire pour cette étude est actuellement fixé à novembre 2021.

Une étude juridique pointue est nécessaire pour cet examen. Son coût est estimé à 1 000 € TTC environ pour un examen limité aux clauses ciblées par la loi. Un examen de l'ensemble de notre règlement de copropriété coûterait 2 500 € environ.

Notre règlement est ancien et s'est plusieurs fois révélé inadapté. Sous réserve des propositions réelles des cabinets d'étude, le conseil syndical aurait une préférence pour une analyse complète, au regard de la réglementation et des pratiques. Le choix reviendra à l'assemblée générale.

2.6 Boîtes aux lettres

M.Vermont a fait un état des boîtes aux lettres. Certains blocs sont très dégradés, d'autres restent dans un état correct. Le syndic attend des propositions de fournisseurs. Les modèles proposés devront être conformes aux normes de La Poste, avec possibilité d'ouverture globale du bloc, y compris par le gardien.

Le degré de corrosion étant variable, le remplacement pourrait être partiel. Le vote en assemblée générale se fera donc par bloc, à raison d'une voix par boîte. Les copropriétaires auront connaissance de l'état de leur bloc et se prononceront pour ou contre son remplacement.

La question de la pose n'est pas tranchée à ce stade (par le fournisseur ou le gardien, à voir en fonction des devis). L'opportunité d'une relocalisation du bloc actuellement situé au passage entre les deux bâtiments du B sera étudiée.

2.7 Défibrillateur

M.Lebrun suggère d'équiper la résidence d'un défibrillateur qui pourrait être mis en place à l'extérieur près du local Laverie. Plusieurs propositions ont été reçues. Une solution sera proposée à l'assemblée générale. Le coût est d'environ 2 500 € TTC, plus un contrat de service annuel d'environ 200 €.

Le conseil syndical demande que cette proposition à l'assemblée générale soit enrichie par une proposition de formation ouverte aux copropriétaires qui le souhaiteraient. Une session pourrait être organisée à la résidence en période estivale, après une large communication.

2.8 Points divers Assemblée générale 2021

Il pourrait être opportun d'inscrire en points divers des informations sur :

- les nouveaux lave-linge et sèche-linge et leurs modalités d'utilisation
- la prévision d'éligibilité de nos appartements à la fibre optique et les modalités de déploiement dans la résidence. **Sur ce point, M.Lebrun est chargé de recueillir les informations auprès des opérateurs.**

3 Boiseries du 407

M.Vermont a informé que le garde-corps très endommagé a été remplacé. Sa remise en état avait été exigée par le syndic par lettre recommandée. Le petit volet dégradé a été enlevé, non remplacé à ce jour...

4 Augmentation de capacité des garages à vélos ?

Nos garages à vélos sont saturés. Pour favoriser l'usage du vélo, il faut en augmenter la capacité. En 2020, des racks extérieurs ont été installés et utilisés en été, mais ce n'est pas suffisant.

Une des solutions, suggérée par notre gardien, serait de libérer nos locaux poubelles en obtenant de la Ville et de Saint-Malo Agglomération la création d'un point de collecte des ordures, analogue à celui du Nicet. Ce point pourrait desservir les 250 logements de La Baie des Corsaires et du Domaine de la Varde. M.Lebrun, syndic des deux copropriétés, est **chargé de prendre les contacts avec la collectivité afin de susciter et soutenir ce projet** visant à promouvoir les déplacements à vélo dans notre quartier de la Varde, "Territoire à énergie positive pour la croissance verte".

Le conseil syndical demande également que **M.Vermont recense les éventuelles possibilités dans les espaces perdus des garages A et B.**

A défaut, des solutions de mobilier tirant un meilleur parti du volume des locaux actuels pourraient être étudiées. Le gain de capacité resterait faible.

5 Locataire fauteur de troubles

L'avocate missionnée début octobre 2020 tarde à nous présenter les projets de mise en demeure du propriétaire et de plainte au procureur (cf. conseil syndical du 19/11/2020). Il est demandé à M.Lebrun de la contacter pour faire accélérer la procédure. Le syndic transmettra au conseil syndical une copie des échanges écrits.

6 Reprises de ravalement sous escaliers

L'entreprise SNPR EMERAUDE estime que les désordres se produisent à "*l'interface d'ouvrages annexes au ravalement*". Ils ne peuvent être traités en indépendance. Elle nous encourage vivement à consulter l'avis d'un maître d'œuvre, afin de définir un programme technique complet, impliquant l'intervention de plusieurs corps d'état.

Le coût d'un tel programme risque d'être élevé. Pour l'instant, le conseil syndical propose de se limiter à des réparations ponctuelles visant à gommer les désordres visuels. Pour l'escalier 401-402, l'avis de l'entreprise CP Couverture sera sollicité.

Hors réunion (NDLR) : la fissure en façade du bâtiment G, but initial de la visite de SNPR EMERAUDE, n'a pas été examinée. M.Lebrun doit solliciter SNPR à nouveau sur ce point.

7 Repos hebdomadaire du gardien

Chaque hiver, M.Vermont demande à échanger une partie de ses repos du lundi contre le samedi et cet échange lui est généralement accordé. Pour satisfaire son souhait d'un repos hebdomadaire le samedi, le conseil syndical propose de régulariser la situation et donne son accord à un avenant au contrat de travail en ce sens. Toute l'année, **sauf pendant la période d'ouverture de la piscine**, ce repos sera donc désormais pris le samedi.

8 Travaux divers du gardien

Concernant le programme de travaux du gardien, le conseil syndical demande :

- L'inscription de la réalisation de deux nouveaux points d'éclairage à détecteur(s) de mouvement, l'un au passage boîtes aux lettres du bâtiment B, l'autre au passage boîte aux lettres des bâtiments F et G.
- L'inscription d'une nouvelle inspection des boiseries escaliers et garde-corps pour recensement des réparations nécessaires, curatives et préventives (y compris reprises de peintures dans les points fragiles). Inscription des petites réparations.
- Que la couleur de la peinture des portes d'armoires techniques au pignon sud du bâtiment A s'aligne sur le nuancier de la résidence, au lieu du beige actuel. Le jaune clair du nuancier est suggéré par Mme Pestourie.

9 Points divers, information

9.1 Lave-linge

Le contrat de délégation avec la société Aqualys est signé. Il prévoit la mise à disposition d'un lave-linge et d'un sèche-linge. L'intervention préalable d'un électricien est nécessaire. Un rendez-vous est prévu ce lundi 18 janvier avec un artisan. **Il est demandé à M.Lebrun de veiller à ce que la laverie soit opérationnelle rapidement maintenant.**

L'ancien sèche-linge, qui fonctionne encore, sera retiré. Par sécurité, il est demandé de le stocker, pour le cas où le délégataire se révélerait défaillant.

9.2 Travail isolé

Le logiciel Trackforce, dispositif d'alarme du travailleur isolé, installé sur le smartphone du gardien est désormais opérationnel. Les réglages ont été affinés et ont permis d'éviter les déclenchements intempestifs du début. Un point reste à faire avec le syndic sur le choix et la configuration des numéros appelés en priorité en cas de déclenchement.

9.3 Aménagement de la Varde

Les travaux de création du parking des Corsaires n'ont pas commencé. La date de ces travaux reste incertaine. La dérogation "destruction espèces protégées", impose en effet que les défrichages soient réalisés entre septembre et mars. Il est donc possible que le parking ne soit pas ouvert avant l'été.

Pour évoquer nos préoccupations de circulation et de stationnement dans le quartier, un contact avec la nouvelle municipalité est proposé.

9.4 Autres

Il est demandé au syndic de mettre un **rappel avec le prochain appel de fonds** sur la nécessité de s'adresser à lui dès que l'on envisage de toucher aux parties extérieures (privatives ou communes), pour s'informer sur les contraintes à respecter (respect des couleurs, etc.). La rédaction sera soumise au conseil syndical.

Il est également suggéré de rechercher les possibilités d'optimisation des interventions estivales de week-end (piscine, poubelles...), en coordination avec le domaine de la Varde.