Réunion de conseil syndical du 18/7/2020

Date : 18 juillet 2020 à 14H **Lieu : Salle de ping-pong et vidéo-conférence**

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI	X		
Pascale JEHANIN	Vidéo		
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente	X		
Anne SAUVEE			X
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	X		
Yves COTTIN	Vidéo		
Robert GARNIER	X		
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT			X
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : à déterminer			

1 Préparation de l'Assemblée Générale 2020

Compte-tenu de la limitation des salles à 50 personnes maximum et de l'impossibilité de réserver les week-ends de septembre et octobre 2020 dans les salles municipales, **le conseil syndical envisage désormais de tenir cette assemblée générale le samedi 14 novembre 2020 à partir de 9 heures.** Elle se tiendra si possible dans une salle municipale, sinon dans un hôtel.

De nouvelles modalités de vote par correspondance et de participation à distance seront proposées.

M.LebRUN nous fera parvenir prochainement les comptes 2019 ainsi qu'un projet d'ordre du jour.

Quelques points particuliers de l'ordre du jour :

- Retour sur l'étude des terrasses, mais il est probable que le vote sur l'éventuelle suite n'intervienne qu'à l'assemblée générale 2021, pour garantir une plus large participation au vote.
- Verrouillage (ou non) de l'accès à la piscine (cf. ci-après)
- Remplacement (ou non) du lave-linge (cf. ci-après).
- Compte-rendu de délégation sur l'éclairage

En application de la nouvelle réglementation pour les locations saisonnières à Saint-Malo, la Ville a donné son accord à certains propriétaires demandeurs de l'autorisation. La rédaction actuelle du

règlement de copropriété n'y a pas fait obstacle. Il ne semble donc pas nécessaire d'inscrire à l'ordre du jour une modification du règlement pour une formulation plus explicite de l'article 16.

2 Coronavirus et piscine, retour sur premières semaines

Les premières semaines d'ouverture de la piscine, avec des règles d'hygiène Covid, se sont passées sans difficultés majeures. **Il est toujours possible de s'inscrire comme "volontaire référent piscine"**, en particulier pour le dimanche après-midi, pour encourager au respect des mesures barrières.

Un rappel est à faire sur l'importance du respect des **mesures d'hygiène de base : pédiluve, douche et slip de bains obligatoires. Un panneau mettant en exergue ces trois règles sera ajouté à l'entrée.**

3 Verrouillage accès piscine

Une réunion a eu lieu avec la société Baticlos sur place le 3 juillet. La solution proposée a paru intéressante aux participants (accès par badge ou bracelet étanche au choix, solution autonome sur batterie donc facile à installer, gestion individuelle des badges avec possibilité de révocation). Un accès de secours sans badge, avec "bris de glace", serait aménagé au portillon de service, avec une signalisation bien en vue.

Le syndic n'a pas trouvé d'autre solution équivalente, et Baticlos étant le seul distributeur de la marque proposée, nous risquons de ne pas avoir d'offre concurrente.

Le devis est toujours attendu. Il sera soumis à la prochaine assemblée générale.

4 Coronavirus et locaux communs

Le conseil syndical demande à ce que le port du masque soit obligatoire à la loge du gardien.

Pour la salle de ping-pong, la règle définie précédemment est maintenue : porte maintenue ouverte, 10 personnes maximum, respect des gestes barrières. Il est important de maintenir cette salle dans le meilleur état de propreté possible. Il est donc demandé que soient retirés les livres revues et petites mobiliers qui s'y trouvent encore et d'y faire un bon ménage (y compris au plafond avec une tête de loup).

On notera, comme chaque été, la saturation du local poubelle situé près du bâtiment B et la difficulté pour les résidents d'accéder aux conteneurs situés à l'arrière. Le gardien doit veiller à y assurer la rotation des bacs. A saturation, les résidents peuvent aussi se rabattre sur le local situé derrière le local technique piscine, plus vaste et moins saturé.

5 Lave-linge

A la suite de la réunion du 29 mai, il n'a malheureusement pas été possible de finaliser l'acquisition d'un nouveau lave-linge opérationnel pour cette saison d'été 2020. La solution d'un lave-linge domestique, la seule financièrement viable, a l'inconvénient de programmes très longs (3 heures pour une lessive coton), contrairement aux matériels professionnels.

Le syndic interroge le conseil syndical sur l'éventuel achat d'un équipement professionnel, avec maintien d'un jeton à bas prix, achat donc très largement subventionné par la copropriété (de l'ordre de 60%). Le conseil syndical s'y oppose.

Une résolution sera donc proposée à l'assemblée générale sur la base d'un lave-linge domestique, de 120 lavages annuels, amorti sur 5 ans, avec l'inconvénient de la durée des lavages. Le service est techniquement suspendu depuis l'été 2019. Le rejet de la proposition signifierait le prolongement sine die de cette suspension.

6 Assurance dommages-ouvrage au ravalement

Une visite d'expert a eu lieu le 15 juillet pour examiner les dommages aux ravalements susceptibles d'être couverts par la garantie décennale d'assurance dommages-ouvrage. Un rapport sera fourni mais il est très peu probable qu'une suite favorable soit donnée, aucun des dommages n'étant infiltrant.

Dès réception du rapport, il conviendra de **réactiver les tâches qui**, en attente de cette expertise, **avaient été mises en suspens dans la liste du gardien.**

7 Locataire troublant la quiétude des habitants

Ces mois derniers, les troubles liés à ce locataire ont repris. Certaines victimes et le syndic sont en rapport avec la police. Aucune plainte n'ayant été déposée, la copropriété n'a pas de moyens concrets de recours auprès du propriétaire.

Le syndic est chargé de contacter rapidement l'assurance Protection juridique pour un accompagnement sur la démarche la plus efficace pour venir à bout du problème.

8 Espaces verts et organisation des travaux du gardien

Pour une plus grande satisfaction des résidents, le syndic et le président du conseil syndical ont proposé de réactiver une commission espaces verts. Composée de quelques copropriétaires, elle donnerait son avis sur l'entretien (périodes de taille...) et sur les choix paysagers. Le gardien y serait étroitement associé.

S'appuyant sur une expérience précédente non concluante, le conseil syndical estime que cela aurait pour effet de complexifier la gestion du planning. Il ne retient pas la proposition.

L'idée d'un massif buissonnant bas bordant les deux grandes pelouses, pour éviter que des campings-cars s'y installent, est évoquée. Elle n'est pas retenue non plus, le problème ne se posant pas cette année.

Concernant l'organisation générale du travail du gardien, elle est établie entre le syndic et le gardien sur la base d'une liste de tâches, avec date prévisionnelle de réalisation. Le conseil syndical demande à ce que l'ensemble du conseil ait accès en consultation au tableau listant ces tâches. Il demande également au syndic de **traduire ce tableau en macro-planning mensuel** pour une meilleure appréciation de la charge de travail prévisionnelle de M.Vermont.

9 Boiseries du 407

Les boiseries de cet appartement, dont le garde-corps privatif, sont très endommagées. **Un courrier recommandé va être adressé au propriétaire**, attirant son attention sur la sécurité et sa responsabilité

10 Points divers

10.1 Installation des lampadaires

L'installation est prévue pour septembre 2020.

10.2 Arbres et arbustes des maisons 501 et 502

En fin de réunion, une partie du conseil syndical s'est déplacée avec le gardien sur la terrasse du bâtiment B pour examiner l'état des arbres et arbustes de ces deux maisons. Leur taille a été demandée avec insistance mais sans succès. A suivre...

11 Prochaine réunion

J.Berthiau proposera prochainement des dates pour une réunion en septembre, avec pour objet principal de finaliser les préparatifs à l'assemblée générale.