Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 19/11/2020

Le 19/11/2020 à 10h30 en visioconférence Zoom

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI	Points 6 à 10		Points 1 à 5
Pascale JEHANIN	X		
Gabriele PESTOURIE	X		
Anne SAUVÉE		Gabriele Pestourie	
Joseph BERTHIAU	X		
Pierre COPINE	X		
Yves COTTIN			X
Robert GARNIER	X		
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT		Joseph Berthiau	
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : en janvier 2021, date à préciser			

1 Élection président(e) et vice-président(e) du conseil syndical

1.1 Élection du ou de la présidente

Joseph Berthiau est élu à l'unanimité des présents et représentés

1.2 Élection du ou de la vice-présidente

Gabriele Pestourie est élue à l'unanimité des présents et représentés

2 Retour sur l'assemblée générale du 14 novembre 2020

Cette assemblée générale s'est tenue en visioconférence avec seulement quatre participants : M. Lebrun, syndic secrétaire de séance, les scrutateurs Lydie Cordier et Gérard Kauffmann et le président de séance Joseph Berthiau. Seulement 49 copropriétaires ont exprimé leur vote, exclusivement par correspondance.

Tous les membres du conseil syndical sortant ont été reconduits. Il n'y avait pas d'autres candidatures. Toutes les délibérations proposées, en particulier comptables, ont été valablement adoptées, certaines au "second tour" à la majorité de l'article 24 (majorité des tantièmes présents ou représentés), faute de majorité à l'article 25 (majorité des tantièmes de la copropriété).

Certains propriétaires ont profité du bulletin de vote pour évoquer divers points :

- si une nouvelle assemblée générale devait se tenir correspondance, il est suggéré de fournir un trombinoscope des candidats au conseil syndical.

- la question de l'électrification des garages pour recharge des véhicules est posée. **Le conseil syndical demande au syndic une investigation sur les possibilités.** Un dossier pourrait être soumis à une prochaine assemblée générale.
- un copropriétaire est étonné de la mauvaise gestion de la salle de ping-pong et du tennis fermés pendant le premier confinement. **Le conseil syndical répond que le syndic a mis en place la réglementation alors applicable aux équipements collectifs.**
- il souhaite aussi réactiver le conseil syndical sur la circulation rue des Cyprès et sur une opposition au futur parking des Corsaires, il alerte sur les incivilités sonores, se félicite du projet de verrouillage de l'accès piscine et suggère le chauffage de la douche piscine.

3 Mise en concurrence des assurances

3.1 Multi-risques.

Le contrat actuel (SADA) arrive à échéance fin janvier 2021, à dénoncer avant la fin novembre 2020. La cotisation était de 8 450 € pour l'année 2020. Selon M.Lebrun, il faut prévoir une augmentation proche de 5 % pour 2021.

Trois assureurs ou courtiers ont été sollicités pour une mise en concurrence : SADA, SATEC et AXA.

- SADA a confirmé les bases du contrat actuel
- SATEC propose un contrat AXA spécialement adapté aux copropriétés (8 000 € pour 2021).
- AXA en direct n'a pas encore remis sa réponse.

Le syndic a préparé un tableau comparatif des garanties SADA et SATEC et son analyse est favorable à SATEC.

En attendant la réponse directe de AXA, **le conseil syndical demande au syndic de dénoncer à titre conservatoire le contrat SADA avant le 30 novembre 2020.**

Dès réception de l'offre AXA ou au plus tard fin décembre 2020, M.Lebrun fournira un comparatif décodé et complété avec les montants en € pour les garanties, franchises, etc. Le conseil syndical décidera alors de l'offre retenue.

3.2 Protection juridique

Le contrat actuel (AXA Papail) a été souscrit le 4 août 2016. La cotisation 2020 était de 1527 €. Une seule réponse concurrente a été obtenue : Coprolitis pour une cotisation de 1253 €.

Compte tenu de la non rétroactivité des contrats sur des contentieux nouveaux ayant une origine, même partielle, antérieure à la date de souscription, **le conseil syndical décide de conserver le contrat actuel.**

4 Éclairages

L'installation des nouveaux mâts devait intervenir le vendredi 13 novembre, sachant que les cellules de détection de présence ne seront installées que fin novembre. Nous n'avons pas confirmation de l'installation effective de ces mâts.

Lors d'un séjour mi octobre, un(e) membre du conseil syndical a jugé catastrophique l'efficacité de ces nouveaux éclairages sur la grande terrasse du B et exprimé des craintes pour celle du A. Les accès aux appartements, en particulier les escaliers, sont des parties communes. Ils doivent être

correctement éclairés pour des raisons de sécurité.

A réception de la facture, M.Lebrun organisera une réunion de réception de chantier sur place, de nuit (après 18H en décembre ou janvier). Le cahier des charges initial servira de base à cette réception. **La présence de plusieurs membres du conseil syndical est demandée.**

5 Locataire fauteur de troubles

Suite au précédent conseil syndical (25/9), une avocate a été missionnée pour accompagner la copropriété dans une démarche visant à faire cesser les troubles. Une première rencontre a eu lieu le 5 novembre. Il en ressort que :

- une nouvelle mise en demeure, à en-tête d'avocat, sera adressée au propriétaire, les suites qu'il a données à celle de 2018 n'ayant pas suffi.
- une plainte globale sera déposée au nom du syndicat de copropriété directement auprès du procureur de la République. Elle rassemblera un maximum de plaintes et témoignages individuels.

M.Lebrun s'est chargé du recueil de ces plaintes et de ces témoignages individuels et les a transmis à l'avocate...

6 Lave-linge

Le syndic a adressé au conseil syndical une proposition d'un prestataire (Aqualys) pour une délégation de l'activité de la laverie. La proposition retient toute l'attention du conseil syndical : lavage à 4,50 € (dont 0,50 € de lessive fournie), séchage à 2 €. Paiement par support électronique (carte bancaire, téléphone etc.). Une redevance de 15 % serait reversée à la copropriété pour couvrir les dépenses d'eau froide et d'électricité.

Une modification de l'installation électrique est nécessaire, à la charge de la copropriété. Sauf arrêt définitif du service, cette modification aurait été nécessaire quelle que soit la solution retenue (passage de triphasé à monophasé).

Le conseil syndical demande des précisions au contrat sur la possibilité de fermeture nocturne de la laverie et sur son usage exclusif par les résidents de la Baie des Corsaires. Il note également que le prestataire peut rompre le contrat en cas de non rentabilité. Il conviendra également de vérifier que notre contrat d'assurances est compatible avec nos engagements contractuels avec ce prestataire.

Contrairement à ce qui a été écrit précédemment (rapport d'activité du conseil syndical), le syndic indique que la décision est de la compétence du conseil syndical. Donc, **sous réserve des précisions demandées, le conseil syndical retient cette proposition de la société Aqualys.**

7 Travail isolé

Le logiciel finalement retenu par le syndic et le gardien pour la détection de chute et l'appel au secours est Trackforce. Le contrat est souscrit. En revanche, il ne semble pas installé sur le téléphone de M.Vermont. M.Lebrun se rapprochera de lui pour en finaliser la mise en œuvre et ses modalités.

8 Gardien

Pour remercier M.Vermont des services rendus en cette année très particulière, le conseil syndical

décide de lui accorder une gratification exceptionnelle de fin d'année, d'un montant de 500 € nets (charge pour la copropriété : environ 1000 €). Elle sera versée, si possible, avec le salaire de novembre.

9 Boiseries du 407

Les boiseries privatives de cet appartement, en particulier garde-corps, sont très dégradées. Par lettre recommandée au propriétaire, le syndic en a exigé la remise en état. Selon le propriétaire, un menuisier serait intervenu récemment. En attente de confirmation...

10 Planning des prochaines réunions.

Une réunion sera planifiée pour se tenir en janvier, un samedi matin de préférence. J.Berthiau consultera le conseil pour retenir la meilleure date, en recherchant une proximité avec la réunion de réception des éclairages.

Le syndic proposera une ou plusieurs dates pour le contrôle des comptes 2020 et éventuellement une nouvelle réunion de conseil syndical dans les jours qui suivront (début mars ?), sachant que l'assemblée générale est envisagée le 24 avril 2021.