

# **Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical**

## **Compte rendu de la réunion du 19 décembre 2009**

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Lydie Cordier, Jean-Pierre Houillé, Alain Untersee.

Membres du conseil excusés, suite aux conditions climatiques : Anne Chauvel, Myriam Chicoine, Jean-Charles Cabarbaye.

Copropriétaires observateurs présents : Christian Cordier, Mlle Perdereau et Mr Perdereau (partiellement).

Pour le Syndic LEMOUX SA : Christophe Lemoux.

Lieu : résidence Baie des Corsaires, salle de ping-pong.

Début : 12H15. Fin : 12H30.

### **Ordre du jour :**

1. Points divers :
  - a. Bow Windows des appartements 204/210
  - b. Dysfonctionnements TV
  - c. Piscine
  - d. Peintures des boiseries
  - e. Réduction de la vitesse des voitures sur la rue des Cyprès
  - f. Réparation de l'alimentation en eau de l'appartement 52 via le garage de Mr et Mme Blanchard
  - g. Nuisances sonores créées par un chien
  - h. Cadastre
  - i. Comité de quartier
2. Travaux de ravalement des façades
3. Remplacement du gardien
4. Préparation de l'Assemblée Générale d'Avril 2010
5. Prochaines réunions du Conseil Syndical

## Points divers

### **Bow Windows des appartements 204/210**

La SNPR a procédé à un examen rapide du bow-window lors de la réunion avec l'architecte des bâtiments de France du 3 décembre. Le diagnostic est confirmé. La remise en état sera effectuée par SNPR en même temps que le ravalement du bâtiment C.

Une expertise mandatée par l'assurance de Mr et Mme Kaufmann aura lieu sur place le 17 janvier pour l'évaluation des dégâts causés par l'infiltration récente.

### **Dysfonctionnements TV**

Concernant l'aspect intermittent et aléatoire des problèmes, Alain Untersee a consulté des experts de TDF sur la relation pouvant exister entre conditions atmosphériques et qualité de réception. Ils ont confirmé qu'il n'y a pas d'influence mesurable quand les ondes cheminent au dessus de la terre, ce qui est le cas entre l'émetteur de Saint-Pern (Bécherel) et Saint-Malo. Il peut y avoir une influence quand les ondes cheminent au dessus de la mer (l'onde réfléchiée étant affectée par la hauteur et l'état de la mer), ce qui est le cas pour la TV anglaise venant de Jersey.

Selon les entretiens de Alain Untersee avec l'entreprise Lepage, celle-ci avait avancé deux explications pour l'origine des problèmes :

1. influence variable de la réception des chaînes anglaises sur la réception des chaînes françaises (cette influence pouvant être variable selon la hauteur et l'état de la mer),
2. mauvais positionnement de l'antenne de réception principale (chaînes françaises reçues de l'émetteur de Saint-Pern), avec une réception affectée par des échos. Un déplacement même limité de l'antenne (de l'ordre du mètre) peut avoir une influence forte dans ce cas.

L'entreprise Lepage a effectué à la demande du Conseil Syndical les travaux suivants :

1. remplacement du câble alimentant le bâtiment H,
2. remplacement de l'antenne Canal+ VHF, sérieusement endommagée,
3. débranchement temporaire (du 20 novembre au 15 décembre environ) de la réception de la TV anglaise, pour analyser son influence éventuelle sur la réception des chaînes françaises.

Elle a confirmé qu'il n'est malheureusement pas possible ni d'abaisser l'antenne (une cheminée du bâtiment B la masquerait), ni de l'élever (changement de mat nécessaire).

A la date de la réunion, aucun retour sur l'impact du débranchement de la réception des chaînes anglaises n'a encore été reçu.

Le conseil syndical va solliciter des retours et contacter la Résidence de la Varde pour connaître l'état de la réception TV dans cette résidence.

### ***Piscine***

Trois devis ont été reçus pour le remplacement complet du liner. Le conseil syndical adopte le plan d'action suivant :

1. étude détaillée des devis, demandes d'information complémentaire auprès des entreprises si nécessaire (action conseil syndical, coordonnateur Jean-Pierre Houillé), sélection d'une entreprise,
2. préparation d'une résolution à soumettre à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale,
3. exécution des travaux entre l'AG et l'ouverture de la piscine (mi-juin).

### ***Peintures des boiseries***

Le syndic LEMOUX a fait le point avec l'avocat. Celui-ci recommande de tenter une tractation à l'amiable avec l'entreprise Fougeray et si celle-ci n'aboutit pas, une action en justice contre l'entreprise Fougeray et le maître d'oeuvre Lanternier et Thiebart. Un constat par huissier de l'état des malfaçons est nécessaire, à effectuer avant que les travaux de ravalement ne débutent. Les contacts avec l'entreprise Fougeray seront pris ensuite. Une éventuelle action en justice doit être approuvée par une Assemblée Générale. En conséquence, le Conseil Syndical mandate le syndic Lemoux pour faire effectuer le constat par huissier début janvier, faire établir les contacts avec l'entreprise pour un résultat avant fin février, afin de statuer sur une éventuelle action en justice mi mars.

### ***Réduction de la vitesse des voitures sur la rue des Cyprès***

Le syndic LEMOUX a écrit à la mairie de Saint-Malo. Celle-ci a procédé à des relevés de vitesse entre le 22 et le 30 octobre 2009 et n'a observé aucun excès de vitesse. Elle a par conséquent rejeté la demande de la copropriété. Le conseil syndical constate qu'il est forcé d'abandonner cette idée.

### ***Passage de tuyaux dans le garage de Mr & Mme Blanchard et rétablissement de l'arrivée d'eau de l'appartement 52 (Mr Gautier)***

Mr et Mme Blanchard ont accepté la proposition du Conseil Syndical concernant la mise en coffrage des tuyaux dans leur garage.

Le plombier a été mandaté par le syndic Lemoux pour effectuer la réparation de l'alimentation de l'appartement 52 au plus vite.

La mise en coffrage des tuyaux dans le garage de Mr et Mme Blanchard sera effectuée au printemps 2010.

Un litige est apparu avec le propriétaire de l'appartement 52 (Mr Gautier) qui réclame des indemnités disproportionnées avec la perte de loyer réellement subie. Dans l'attente d'un accord sur celles-ci, il a cessé de régler ses charges. Le conseil syndical mandate le syndic pour recouvrer les charges impayées,

selon les termes du règlement de copropriété.

### ***Nuisances sonores créées par un chien***

Le conseil syndical se propose de contacter informellement le maître du chien, locataire au bâtiment C (action Lydie Cordier).

### ***Cadastre***

Jean-Pierre Houillé s'est rendu au cadastre, mais n'a pu obtenir aucune information sur des projets immobiliers éventuels concernant les terrains limitrophes à la résidence. Dossier classé.

### ***Comité de quartier***

Aucune action concrète effectuée encore, mais le conseil syndical confirme sa volonté de participer à un tel comité, pour échanger avec les riverains.

## **Travaux de ravalement des façades**

L'avancement du dossier est conforme au planning:

- Le courrier d'information des copropriétaires a été diffusé courant octobre.
- Une réunion avec l'architecte des bâtiments de France a eu lieu le 3 décembre 2009. L'architecte des bâtiments de France a proposé deux palettes de couleurs (respectivement pour les façades en front de mer et pour celles en retrait). L'entreprise réalisera des échantillons sur des façades "test". Le choix définitif sera effectué sur place lors d'une prochaine réunion avec l'architecte des bâtiments de France. La date de cette réunion est à confirmer (action syndic Lemoux)
- On clarifiera à cette occasion la demande de l'architecte des bâtiments de France visant à réduire le nombre de couleurs différentes sur les façades, afin de conserver le principe des discontinuités de couleurs, tout en respectant une palette restreinte.

Le conseil syndical et le syndic ont examiné la question adressée par Mlle Perdereau, copropriétaire au bâtiment I, portant sur l'utilité du nettoyage et du traitement hydrofuge des surfaces en pierre de granit. Si cette prestation se révélait inutile, ne pourrait-on pas dispenser la copropriété de la dépense correspondante ? Après discussion, il est décidé que le syndic consultera le maître d'œuvre Kerhello sur cette option, et lui demandera aussi de préciser les conditions de pression maximales à respecter pour le nettoyage de la pierre de granit. Il est convenu que ce point devra en tout état de cause être réglé en accord avec l'entreprise SNPR, avant l'ouverture du chantier (mi-janvier 2010).

## **Remplacement du gardien**

Le conseil syndical assisté du syndic Lemoux a débattu des différents scénarios envisageables pour assurer le remplacement du gardien actuel, à savoir un gardien qui assure la totalité des prestations attendues ou le recours à des prestataires de service extérieurs. Le conseil conclut que compte tenu des spécificités de la résidence (nombre d'appartements élevé, prédominance d'usage en résidence secondaire ou locatif de vacances) il est préférable de continuer avec un gardien qui assure la totalité des prestations souhaitées, pour un rapport qualité / prix maximal.

La priorité est de lancer la recherche de candidats et de d'identifier le type de contrat de travail correspondant aux prestations attendues, en ligne avec les conventions collectives. En accord avec le syndic Lemoux, le conseil syndical décide de lancer début janvier les deux actions suivantes:

1. insertion d'une annonce dans la presse régionale et contact avec le pôle emploi (syndic Lemoux).
2. analyse de la convention collective, recherche du contrat de travail adapté au profil recherché (syndic Lemoux et conseil syndical).

Compte tenu de la difficulté du dossier et de son urgence, le conseil syndical décide une réunion complémentaire en février pour faire le point des actions entreprises en janvier.

## **Prochaine assemblée générale ordinaire**

La date adoptée provisoirement est le 24 avril 2010. Le syndic vérifiera la disponibilité d'une salle de réunion à cette date.

L'ordre du jour inclura notamment les décisions suivantes :

1. remplacement du liner de la piscine,
2. remplacement du gardien,
3. suite à donner pour le dossier des boiseries.

## **Prochaines réunions du Conseil Syndical**

- Samedi 13 février 2010 à 10H00.
- Samedi 13 mars 2010 à 10H00.

La présence d'un nombre maximum de membres du Conseil Syndical est souhaitée.

## Rappels :

Affichage des comptes-rendus de réunion du Conseil Syndical à la loge du gardien.

Adresse email du Conseil syndical : [csbaiedescorsaires@gmail.com](mailto:csbaiedescorsaires@gmail.com)

Liste des membres du Conseil Syndical :

- Mme Gabrielle PESTOURIE - bât A
- Mr Jean-Charles CABARBAYE - bât B
- Mr Alain UNTERSEE - bât B
- Mme Anne CHAUVEL - bât C
- Mme Lydie CORDIER - bât D
- Mme Jeanne BLANCHARD - bat E
- Mr Joseph BERTHIAU - bât G
- Mr Jean-Pierre HOUILLE - bât G
- Mme Annick GAUDIN bat H
- Mr Yann MILLET - bât I
- Mme Myriam CHICOINE - bat J
- Mr Patrick GUERIN – bat K
- Mme Sophie LARRIEU – bât K