

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 20 octobre 2023

Date : 20/10/2023

Lieu : Cabinet Chateaubriand (et visioconférence)

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)			x
Henri RAULT (bât F)			X
Gérard KAUFFMANN (bât C)			X
Pascale JEHANIN (bât E)	X		
Évelyne GERI (bât F)	Visio		
Bruno GAYOU (bât B), vice-président	X		
Robert GARNIER (bât F)	X		
Yves COTTIN (bât B)	Visio		
Lydie CORDIER (bât D)	Visio		
Pierre COPINE (bât A)	Visio		
Gisèle BOUVET (bât H)	X		
Joseph BERTHIAU (bât G), président	Visio		
Assistait à la séance : Claire DANIELLOU (syndic)			
Prochaine réunion : 16 mars 2024 à 10H			

1 Planification

Le conseil syndical arrête les dates des principaux rendez-vous à venir :

- Contrôles des comptes 2023 : le jeudi 14 mars 2024 à 10H au cabinet Chateaubriand (Saint-Malo) avec une délégation du conseil syndical
- Conseil syndical : le samedi 16 mars 2024 à 10H au cabinet Chateaubriand (Saint-Malo)
- **Assemblée générale 2024 : le samedi 4 mai 2024 à 9H** (lieu à réserver, si possible Maison de quartier de Rothéneuf)

Il est demandé au syndic d'adresser sa **proposition de contrat 2024 au conseil syndical pour la fin d'année 2023.**

Par ailleurs, il est probable que des réunions exceptionnelles de conseil syndical (ou d'une délégation) devront être organisées sur des sujets critiques (bâtiments, éclairages...).

2 Façades, boiseries, DPE collectif et PPPT

SOCOTEC a visité la résidence le 18 octobre (PPPT et DPE collectif). Il est demandé au syndic de **se rapprocher de la société pour s'assurer que les rapports seront bien livrés pour le 15 novembre au plus tard.**

Mme Daniellou a rencontré M. Collot, maître d'œuvre ADE, le 11 octobre. Il lui a indiqué que le retour des sondages techniques (amiante-plomb d'une part, boiseries d'autre part) pour le 15 novembre était « jouable ». **Le conseil syndical demande une date prévisionnelle pour la livraison des rapports.**

Une réunion exceptionnelle de conseil syndical (ou d'une délégation) pourrait être organisée après réception des rapports pour faire le point avec M.Collot sur leurs conclusions et sur les orientations à donner à la suite des études.

3 Organisation du conseil syndical sur dossier bâtiments

Étant donnée l'importante charge prévisionnelle sur ce dossier bâtiments, le président souhaite être déchargé, au moins en partie, de son suivi rapproché. **Régine Untersee et Bruno Gayou** acceptent de s'y investir. Il est demandé au syndic de veiller à ce qu'ils soient bien associés à tous les échanges sur ce dossier.

4 Éclairages extérieurs

Malgré l'assurance donnée par la société Allez le 1^{er} septembre que « le manquement serait assumé » courant septembre et malgré des interventions du technicien, y compris nocturnes, nos éclairages ne sont, à ce jour, toujours pas programmés comme demandé.

Il est demandé au syndic d'envoyer à nouveau un courrier ferme à la société Allez et d'organiser à court terme une réunion « de crise » avec le responsable Allez, le syndic et une représentation du conseil syndical.

Il est précisé que lorsque nous aurons obtenu la bonne programmation, un point sera fait pour identifier les besoins complémentaires en éclairages à déclenchement automatique pendant la période d'extinction totale.

5 Prises pour batteries auto

Sur son site, ENEDIS a « *mis la copropriété Baie des Corsaires dans sa liste* » pour l'équipement des garages. **Il est demandé au syndic de le recontacter afin d'en savoir plus et pour trouver un interlocuteur humain.** Les contacts avec ENEDIS n'excluent pas la collecte d'informations auprès de sociétés privées...

Le cas des parkings extérieurs sera également à examiner.

Pour mémoire, lien sur le dépliant ENEDIS : <https://www.enedis.fr/media/3450/download>

6 Blaireaux

Début octobre, à plusieurs reprises, nos espaces verts ont été dégradés par des animaux nocturnes. Via la Ville de Saint-Malo, un piégeur agréé a été dépêché et a identifié les coupables comme étant des blaireaux. Une caméra ad hoc a été posée pour confirmer ce diagnostic (résultat non connu à ce jour). Le blaireau étant une espèce protégée, son piégeage est interdit.

Il semble qu'ils aient cessé de venir et les dégâts restent limités...

7 Travaux d'hiver du gardien

Parmi les travaux d'hiver 2023-2024 du gardien, le conseil syndical met l'accent (ordre non significatif) sur :

- l'installation des boîtes aux lettres bâtiments B et E,
- le nettoyage des terrasses et des garages,
- le nettoyage des rampes et garde-corps des escaliers et terrasses,
- l'entretien du matériel mécanique (et le point sur l'état des outils),
- la peinture de la façade 401-402,
- la pose de piquets de bois supplémentaires,

- le remplacement du robinet des toilettes,
- la tranchée pour l'installation de la prise électrique de la piscine.

8 Sécurité du gardien dans le local technique

Pour la sécurité de notre gardien, en particulier dans son local technique piscine (rdc et sous-sol), le conseil syndical souhaite un nouvel **audit de sécurité sur ce local, à la fois lieu de stockage de plusieurs produits dangereux et poste de travail**. Les principaux résultats attendus sont d'éventuels aménagements à prévoir, ainsi que des conseils pratiques à l'usage du gardien (visée pédagogique). La précédente mission, plus globale, réalisée en 2018 par STSM (Santé au Travail au Pays de Saint-Malo), avait donné lieu à une série d'actions correctives, dont le dispositif d'alerte au travailleur isolé (DATI).

En attendant, une **vérification de la trousse de secours du local** (produits oculaires en particulier) ainsi que du bon fonctionnement de l'application DATI peuvent déjà être faites avec le syndic.

9 Travaux en cours d'instruction

9.1 Réfection du tennis

Ce dossier avance peu. La délégation de pouvoir de l'assemblée générale au conseil syndical a fixé à 21 000 € le montant maximum de dépenses sur cette opération. La consultation de nouvelles entreprises s'est révélée peu fructueuse à ce jour :

Tennis TTC	APOZ	SolsTech	Vassal	Dauguet	Friteau	TSE
enrobé à chaud	20 268 €	> 30 000 €	attente réponse	attente réponse	32 214 €	Ne répondra pas
enrobé à froid		7 945 € (non garanti)				
béton poreux		29 996 €				
		spécialiste tennis				

Le conseil syndical n'a toujours pas de réponse sur la pertinence de la régénération de l'enrobé à froid pour un tennis-loisir (proposé sans garantie par SolsTech). L'enrobé d'origine était-il à chaud ou à froid ? Il demande au syndic de **consulter les entreprises spécifiquement pour des propositions de régénération de l'enrobé à froid**, en leur demandant leur avis.

9.2 Charnières-groom du portail piscine

Le devis de RS Agencement (552 €) prévoyant le remplacement des deux anciennes charnières du portail piscine par des neuves ne correspond pas à ce qui a été demandé. M.Bouville a précisé qu'il fallait prévoir deux charnières neuves **en renfort** des deux actuelles. **Il faut donc demander une nouvelle proposition**, sans le coût de démontage des anciennes charnières.

9.3 Aménagement de la piscine pour le robot

Après un échange avec M.Bouville, le conseil syndical propose d'utiliser les toilettes pour remiser le robot l'été prochain, afin d'éviter la manœuvre difficile de montée et descente des marches du local technique.

L'entreprise d'électricité AUTONHOME a été consultée pour l'installation d'une prise électrique fixe près de la clôture, sans réponse à ce jour (relancer). M.Bouville a demandé à être informé au moins deux semaines avant l'intervention pour qu'il puisse faire la tranchée nécessaire depuis le local technique.

9.4 Aménagement paysager des terrasses A et B

Pour mémoire, l'idée était une expérimentation réversible, sur une surface réduite, de la mise en place sur ces terrasses de végétaux rasants, de type sedum par exemple.

L'entreprise Sauvée est passée le 7 septembre. Nous attendons son retour. Le syndic prévoit de les relancer.

L'entreprise Ecovégétal, également sollicitée, a fait savoir qu'elle avait besoin au préalable d'un projet d'architecte ou de maître d'œuvre. Le conseil syndical rappelle, qu'à ce stade, il s'agit simplement de prospecter sur des solutions légères qui pourraient, sans en compromettre l'étanchéité, limiter l'entretien-désherbage des grandes terrasses et les embellir. Il n'a pas prévu d'engager des frais d'études. Le conseil syndical ne donne donc pas suite au retour d'Ecovégétal.

9.5 Inventaire des vélos

Nous disposons du retour sur le recensement des vélos entrepris cet été. Il en reste 15 non identifiés. 11 ont été enlevés et stockés dans le garage, les 4 autres étant cadenassés aux porte-vélos. Ce sont le plus souvent des vélos récents en bon état.

Il est demandé au syndic de communiquer pour demander aux copropriétaires qui ne se seraient pas manifestés de le faire avant le 31 décembre 2023. Le cas échéant, ils doivent transmettre l'information à leurs locataires...

10 Boîtes aux lettres

10.1 Bâtiment B

La livraison des boîtes Decayeux (remplacement au titre de la garantie anti-corrosion) est prévue le 24 octobre. M.Bouville en assurera l'installation.

10.2 Bâtiment E

Les boîtes Leabox (Renzgroup) ont été commandées chez Leroy-Merlin. Elles seront livrées le 26 octobre. Le coût sera inférieur à 1 300€ TTC, soit moins de 100 € par boîte. M.Bouville en assurera la mise en place.

11 Prêt de la remorque

Le gardien nous a informés être occasionnellement sollicité par nos voisins de la Varde pour le prêt de la remorque. Le conseil syndical donne son accord à ces prêts occasionnels mais **demande au syndic de s'assurer de la bonne couverture assurantielle en cas d'accident de la route.**

12 Compost bio-déchets alimentaires

Le syndic n'a toujours pas d'informations sur les solutions de gestion (collecte ou compostage local) des bio-déchets alimentaires qui seront mises en œuvre pour les immeubles par Saint-Malo Agglomération à compter du 1^{er} janvier 2024...

13 Prime exceptionnelle au gardien

En reconnaissance de la qualité du travail effectué, le conseil syndical décide d'accorder à M.Bouville une **prime de partage de la valeur** (dite prime Macron) **d'un montant de 1 000 € nets**, exonérés de charges sociales. Ce montant pourra être versé dès le salaire de novembre. Il sera imputé à la délégation de dépenses de 10 000€ annuels dévolue au conseil syndical.

14 Appels de fonds par voie électronique

L'envoi par e-mail du dernier appel trimestriel de provisions s'est une nouvelle fois mal passé : document erroné, texte fantaisiste du courrier d'envoi. Malgré un premier signalement, le texte de l'envoi censé être rectificatif n'était pas corrigé. D'autre part, l'appel de fonds lui-même est peu lisible, mentionnant une délégation au conseil syndical sans préciser les travaux auxquels elle se rapporte (problème déjà signalé en 2022).

Au nom du conseil syndical, le président a, le 3 octobre, adressé au cabinet Chateaubriand un e-mail d'insatisfaction, assez ferme, sur sa maîtrise du système d'information et des contrôles qualité. Dans sa réponse du 10 octobre, M. Lebrun a indiqué être la première victime de ces déboires logiciels. Il a souligné la qualité du travail de ses collaborateurs et indiqué que « *le choix final de changement [de logiciel] a été arrêté cet été et la migration s'effectuera au cours du 2^{ème} trimestre 2024* ».

Le conseil syndical prend acte de cette annonce et rappelle qu'un logiciel, aussi bon soit-il, ne donnera satisfaction que s'il est bien maîtrisé par ses utilisateurs...

Pour les libellés des appels de fonds de travaux, Mme Daniellou a indiqué être intervenue auprès du service concerné pour éviter que cela se reproduise. Malheureusement il n'est pas possible, dans le logiciel actuel, de modifier les fiches pour lesquelles des appels ont déjà été engagés.

15 Règlement de copropriété

Le notaire prévoit un enregistrement administratif du nouveau règlement pour la fin de cette année (condition de sa prise en compte dans les actes de vente).

Le nouveau règlement a été publié dans l'extranet copropriétaire. Il est demandé au syndic d'améliorer cette publication, le clic sur « règlement de copropriété » renvoyant encore à l'ancien et à ses modificatifs.

Le nouveau règlement reste également à publier sur le site « Baie des Corsaires ».

16 Actualisation du règlement intérieur

Pascale Jehanin a fait part de sa relecture et de ses relevés de règles votées dans les comptes-rendus d'assemblées générales. Le conseil syndical la remercie et invite les autres membres du groupe de travail à faire de même...

17 Divers

Joseph Berthiau ne sera pas disponible pour la copropriété du 3 au 14 novembre 2023. Bruno Gayou, vice-président, assurera l'intérim.

Suite à la réunion du 01/09/2023, le syndic souhaite rappeler que le gardien ne peut s'auto-remplacer. Il ne pourra donc pas se charger de la piscine pendant ses jours de repos, même bénévolement. Ce sujet des remplacements de week-ends estivaux, déjà évoqué le 1^{er} septembre, sera mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

La bâche d'hiver a été posée mardi 17 octobre, avec l'aide de MM. Bouvet, Tymkow, Felgerolles, et Lebegue, gardien de la Varde. Elle est en mauvais état. Lorsqu'elle ne sera plus utilisable, il conviendra de réfléchir à l'opportunité de son remplacement par un équipement plus commode (volet roulant ?).

M. Bouville a identifié une localisation possible pour un récupérateur d'eaux pluviales, derrière le local vélo F. Après échange, il apparaît que le sujet n'est pas mûr.