

Compte-rendu de la réunion du Conseil syndical du 22 juillet 2017

Membres présents ou représentés : Jo Berthiau, Pierre Copine, Lydie Cordier, Gérard Kauffmann, Gabriele Pestourie, Anne Sauvée, Gisèle Bouvet, Robert Garnier, Yves Cottin, Laurence Blandel

Membres excusés : Henri Rault, Pascale Jehanin

Syndic : Jérôme Lebrun

Informations et décisions

Planning : le Conseil en accord avec le syndic arrête les dates suivantes :

Assemblée générale 2018 : 28 avril à 9 heures

Contrôle des comptes par le CS : 22 février 2018 à 9h30

Prochaines réunions du CS : 26 août (sans le syndic), 28 octobre, 24 février, à 10 heures

Opération débarras des deux locaux vélos : vu l'encombrement de ces locaux, le CS décide de réaliser de nouveau une opération afin d'identifier les objets entreposés que ne sont plus utilisés. Les copropriétaires seront invités à étiqueter les objets qu'ils souhaitent garder. Une première information sera envoyée par le syndic avec l'appel de fonds de début janvier 2018, suivi d'un rappel avec l'envoi de la convocation à l'AG, puis un dernier rappel début juillet. Le délai pour l'étiquetage est fixé au 31 août. Après, les objets non identifiés seront enlevés et offerts à une association.

Le CS rappelle que les deux locaux sont réservés à l'entreposage de vélos, de planches à voile, kayaks et canoës ou assimilés

Réfection des peintures du bâtiment I : les surfaces à reprendre n'ont pas été définies de manière assez précise ; le CS demande donc au syndic de refaire les demandes de devis sur la base du plan établi d'un commun accord.

Derniers appels de fonds reçus : les appels de fonds de début juillet comprenaient les régularisations des budgets décidées lors de la dernière AG. Pour de nombreux copropriétaires, cela signifiait des sommes importantes qui se rajoutaient aux charges courantes.

Le Conseil regrette que ces décomptes n'étaient accompagnés d'aucune explication et invite le syndic à veiller lors d'appels inusuels à une bonne communication.

Portes garages : deux portes piétonnes des garages sont en très mauvais état. Le gardien est chargé de faire une recherche de prix pour leur remplacement. Il assurera l'installation.

Stores banne : le CS constate une grande diversité de formes et de couleurs des stores banne installées par les copropriétaires qui est préjudiciable à l'harmonie de la résidence. Il décide de clarifier les règles et d'écrire un cahier des charges qui sera à valider par les Architectes des bâtiments de France et par l'AG de 2018. Se pose par ailleurs la question des stores en front de mer.

Gabriele Pestourie préparera une première proposition, à discuter lors de la prochaine réunion du Conseil. En attendant, le Conseil demande au syndic de contacter le propriétaire de l'appartement 50 où pour la première fois un store a été installé en étage sur une façade côté mer.

Le syndic et le Conseil rappellent par ailleurs qu'une déclaration de travaux est nécessaire avant toute intervention extérieure sur nos bâtiments.

Portillons des jardinets : le CS regrette le manque d'harmonie des portillons installés. Il est décidé que le vert, utilisé par ex pour la clôture de la piscine et pour un certain nombre de ces fermetures sera la référence.

Terrasses A et B : le CS rappelle qu'il n'y a plus de fuites depuis les derniers travaux. En revanche, l'eau stagnante sur et sous les pavés et rend les accès aux appartements désagréables.

Il décide de confier une étude à un cabinet spécialisé qui devra établir un diagnostic de l'état de ces terrasses, analyser le degré d'urgence de travaux et proposer des technologies pour leur réfection. Le syndic revient vers le CS avec des propositions et des devis. Une précédente étude, menée en 2004, est obsolète et ne traitait pas le problème dans sa globalité. Ce projet est à valider en AG 2018.

Par ailleurs, le CS souhaite que le gardien fasse un deuxième nettoyage à l'eau de Javel à l'automne afin de confirmer (ou non) cette méthode.

Escaliers : le CS a été alerté sur leur aspect peu esthétique. Il est décidé de réfléchir avec le gardien sur les possibilités d'amélioration.

Local piscine : le CS apprécie les travaux entrepris par le gardien, mais insiste sur la nécessité d'une bonne ventilation en présence de produits chimiques dangereux.

Lampadaires : le remplacement des ampoules défectueuses est désormais fait par le gardien – ce qui représente des économies considérables et permet plus de réactivité que l'appel à des

entreprises. Suite à cette évolution, le CS décide d'abandonner pour l'instant le projet d'une refonte générale de notre système d'éclairage. Il est en revanche envisagé de changer au fur et à mesure tous les globes qui se sont opacifiés et pour un grand nombre fissurés.

Equipements du gardien :

- Désherbeur thermique : achat à faire par le gardien
- Souffleur : le CS valide la proposition du gardien sur la base du devis Localoc pour un modèle Greenworks sous réserve : il souhaite confirmation que cette marque est également utilisée par Localoc pour les locations ce qui pourrait être un indice sur la qualité.

Conduites eaux usées des appartements 1003 et 1010 : le CS valide la proposition du syndic de faire procéder à une vérification de ces conduites et attend un devis.

Bâtiment D : de nouvelles fissures ont apparues. Le CS demande au gardien d'apposer des témoins pour suivre de près l'évolution.

Réfection plage de la piscine : le syndic a contacté plusieurs entreprises pour des RV vers le 10 septembre. Plutôt qu'une simple demande de devis, il s'agit de rechercher la meilleure solution technique pour le futur revêtement de la plage. Pour rappel : le budget ayant été voté par l'AG de ce printemps, la réalisation est prévue pour le printemps 2018.

Règlement de copropriété et Règlement intérieur : le Conseil n'a pas vraiment avancé sur le sujet.

Projets de la mairie pour l'aménagement de la zone à proximité de la Pointe de la Varde.

La mairie prévoit un vaste programme d'aménagements afin de sanctuariser le site qui comprend entre autres une piétonisation ainsi qu'une aire de stationnement importante le long de nos bâtiments G, F et E (voir aussi le PLU sur le site de la mairie).

Henri Rault et Gabriele Pestourie ont rencontré début juillet le responsable de la voirie à la Mairie de Saint-Malo pour de plus amples informations et pour faire part de nos préoccupations. Voici le compte-rendu de cette réunion :

« Il nous a confirmé les grandes lignes du projet autour de la Pointe de la Varde :

- mise en zone piétons et vélos d'une partie de l'avenue de la Varde
- création de 2 grands parkings, en revanche, pas de stationnement supplémentaire près de l'ex-camping du Nicet
- planning : le projet pour la Pointe de la Varde rentre tout juste dans la phase d'études, pas de réalisation au plus tôt 2019 ; pas de budget prévu pour 2018.

Concernant nos préoccupations :

- le responsable a exprimé son accord de principe pour une mise de la rue des Cyprès en zone 30 et ceci dès que possible, après la rentrée 2017.

- pour le parking avec ses 100 places à proximité des bâtiments E,F et G :

Confirmation du principe prévu par la mairie d'une voie centrale avec des places en épi entre l'avenue de la Varde (entrée) et la rue des Cyprès (sortie). Il se déclare favorable à la création d'un merlon entre le parking et la résidence et pour un décalage de la sortie sur la rue des Cyprès vers le virage. Ces deux points signifiant que l'ensemble serait un peu plus éloigné de la résidence. Mais cette possibilité dépend selon lui des contraintes du foncier.

- mise en sens unique de la rue des Cyprès : elle serait à voir après la mise en place des nouveaux équipements en fonction des flux de circulation.

Camping cars : ces nouveaux parkings seraient ouverts aux camping cars, tout comme le stationnement avenue de la Varde et rue des Cyprès ; il semblerait que la réglementation ne permet pas d'interdiction. »

Le Conseil est déterminé à s'impliquer fortement dans ce dossier pour défendre les intérêts de notre copropriété. Il a chargé Gabriele Pestourie de prendre contact avec son homologue du Conseil syndical du Domaine de la Varde pour concertation. Il faudra également essayer de s'appuyer sur le Comité de quartier de Rotheneuf. Et poursuivre les démarches auprès de la mairie.

Les membres du Conseil syndical :

Joseph Berthiau (bât G 1010), vice-président

Laurence Blandel (B 177)

Gisèle Bouvet (B 161 et H 603)

Pierre Copine (A 47)

Lydie Cordier (D 301)

Yves Cottin (B 182)

Robert Garnier (F 905)

Pascale Jehanin (E 401)

Gérard Kauffmann (C 210 et 204)

Gabriele Pestourie (B 171), présidente

Henri Rault (F 903)

Anne Sauvée (B 174)

Le site du Conseil syndical : <http://bdc35.free.fr/index.html>

Prochaines réunions du CS : 26 août (sans le syndic), 28 octobre, 24 février, à 10 heures