

Réunion de Conseil syndical du 24 août 2019

Date : 24/08/2019 à 10H

Lieu : Salle de Ping-pong

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI	X		
Pascale JEHANIN	X		
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente		LC	
Anne SAUVEE		LC	
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE		JB	
Yves COTTIN	X		
Robert GARNIER		HR	
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT	Points 1 à 16		
Assistaient à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic Jean-Baptiste VERMONT, gardien, points 1 à 7			
Prochaine réunion : <u>Vendredi 8 novembre 2019 à 10H</u> (lieu à préciser)			

1 Troubles de voisinage

Un nouvel incident a été signalé, attribué au locataire à l'année déjà mis en cause l'an dernier. Dans sa réponse à la propriétaire qui l'a alerté, le syndic a conseillé de porter plainte et de lui adresser copie de cette plainte afin de consolider le dossier visant à obtenir son départ. D'autres faits sont évoqués et pourraient consolider le dossier en suivant la même démarche.

Si les faits graves reprochés sont avérés, le conseil syndical suggère aux plaignants de s'organiser en collectif pour porter plainte.

2 Travaux d'hiver du gardien.

Le syndic préparera avec le gardien une première liste qu'il soumettra au conseil syndical pour amendement. Le prochain conseil syndical (début novembre) décidera des priorités.

3 Protection du travailleur isolé

Comme suite à la recommandation de la médecine du travail, le conseil syndical décide d'équiper le gardien avec un système de protection du travailleur isolé (alerte à la demande, détection de chute ou immobilité, géolocalisation uniquement pour l'alerte). Après avoir pris l'avis de M.Vermont, le conseil syndical retient le principe d'une application installée sur son smartphone, avec appel de numéros

pré-enregistrés, vraisemblablement 3 en cascade. Sous réserve des contacts à prendre, les numéros suivants sont évoqués : gardien du domaine de la Varde, syndic, voisin résident à l'année.

Le syndic se charge de la recherche de la solution.

4 Rôle du gardien dans l'entretien des jardinières

Point inscrit à la demande M.Lebrun, suite au constat par quelques propriétaires d'abandon de certaines jardinières. Pour mémoire, une partie de ces jardinières (contenants) sont communes (jardinières d'étage en béton, jardinières au centre des grandes terrasses), les autres sont le plus souvent mitoyennes (soit entre un copropriétaire et la copropriété, soit entre deux copropriétaires).

Pour préserver l'harmonie générale de la résidence, le conseil syndical souhaite que, comme pour les jardins à jouissance privative, le gardien en assure en cours d'année - en l'absence des occupants et en bonne intelligence avec eux - un entretien suffisant pour préserver les plantations, quel que soit le statut de la jardinière, en particulier l'arrosage et, si nécessaire au passage, l'enlèvement des herbes indésirables. Le gardien respectera les arrêtés préfectoraux d'interdiction d'arroser en période de sécheresse.

Il est demandé à tous de privilégier les plantes qui demandent peu d'eau.

5 Piscine

Un incident technique (insuffisance de chlore libre) est survenu le lundi 19 août en milieu de journée, détecté au moment du passage du contrôleur de l'ARS. La piscine a dû être fermée quelques heures. On note que les taux de chlore mesurés par la prestataire du week-end étaient encore conformes les matins du dimanche et du lundi.

Notre gardien est intervenu aussitôt, sur son jour de repos. Il a diagnostiqué et remédié à une cristallisation excessive de sels de chlore obstruant une canule de la pompe d'injection du produit. A sa reprise du travail à 18H30, les taux étaient redevenus conformes et la réouverture a été possible. Un conseil du pisciniste a permis de définir un procédé pour éviter la reproduction du phénomène.

Concernant les incivilités d'usage de la piscine, il est précisé que la règle pour l'accès à la plage est de le faire pieds nus et après passage obligatoire dans le pédiluve. L'obligation du maillot de bain, excluant donc le bermuda ou la combinaison, vaut pour la baignade elle-même, après passage sous la douche.

Pour pallier la détérioration du revêtement de la plage par les ressorts de la bâche d'hiver, le pisciniste propose de les ensacher dans des manchons faits de la même matière que le liner. En revanche, la remise à neuf des points abîmés l'hiver dernier ne semble pas possible. La fourniture de ces manchons sera gratuite.

Le pisciniste n'a pas de solution à proposer pour remplacer le dispositif actuel de sécurité d'ouverture par un système équivalent qui fonctionnerait avec clé. La création d'un sas d'accès est évoquée avec un premier portail fermant à clé (budget environ 1500 € si posé par le gardien). Nous restons en attente de propositions précises et chiffrées.

6 Projet de jardin partagé

M.Vermont présente son idée, déjà soumise lors de son entretien d'embauche. Il s'agirait de mettre un bac potager à la disposition des résidents qui pourraient à loisir planter et récolter pour la communauté.

Une fois mis en place, le fonctionnement serait autonome sans intervention du gardien. Un tel projet suppose un noyau suffisant de personnes intéressées.

Le conseil syndical décide donc de sonder les copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale sur leur intérêt pour ce projet.

7 Compostage

M.Vermont confirme que le petit bac situé près de son grand compost (vers les entrées de garage) peut recevoir tout déchet compostable, en particulier alimentaire. Il propose de mettre un second bac à déchets compostables dans le local poubelles situé derrière le local piscine.

Le conseil syndical valide cette démarche. Des affiches seront préparées précisant les consignes d'utilisation de ces deux bacs. Une communication sera faite auprès des copropriétaires.

8 Audit sécurité incendie des garages

Comme suite à la décision prise lors du dernier conseil syndical, demandant de nouvelles propositions pour cet audit demandé en 2017 ainsi qu'une information sur nos obligations, le syndic nous indique être toujours en attente.

9 Contrat d'entretien des portes de garage

Comme suite à la décision prise lors du dernier conseil syndical, demandant une mise en concurrence du prestataire Koné (contrat datant de 1992), le syndic nous indique avoir demandé une proposition aux sociétés Otis et Lekieffre. Une proposition est également souhaitée de la part de Koné, au moins.

Il est précisé qu'un critère important de choix sera le tarif de la main d'œuvre et autres frais pour les réparations non incluses dans le forfait. Ces tarifs devront figurer au contrat.

10 Propositions risque électrique gardien

Rappel du précédent Conseil syndical : *Le conseil syndical demande instamment au syndic :*

- *de lui préciser la règle sur la seule base des textes applicables, en dehors de tout lien commercial . [...]*
- *de demander plusieurs devis pour un éventuel contrôle isolé.*

On a reçu deux devis, Apave et Veritas. On en attend encore au moins un. À défaut de proposition plus intéressante sous un mois, le Conseil syndical retient la proposition de Veritas (612 €).

11 Aménagement de la Varde

L'avis de mise à disposition du public portant sur le dossier de demande de permis d'aménager pour l'aménagement de la pointe de la Varde et de l'ancien camping du Nicet est paru (affichage depuis quelques jours et dans Ouest-France du 24 août). Le dossier sera consultable à la direction des services techniques et sur le site internet de la Ville de Saint-Malo du 9 septembre au 9 octobre 2019 (rubrique PRATIQUE/ESPACE PUBLIC). Les propriétaires et occupants de la résidence sont tous invités à en prendre connaissance et, éventuellement, à y déposer leurs observations et propositions.

Au nom de la copropriété, le conseil syndical y mettra ses propres observations et propositions.

Le projet d'aménagement n'impliquant pas de modification du PLU, il s'agit d'une simple mise à disposition du dossier et non d'une traditionnelle enquête publique avec commissaire enquêteur

indépendant. La synthèse des observations sera donc réalisée par la Ville elle-même et le délai de publication de l'arrêté municipal donnant permis d'aménager pourra être très court après le 9 octobre 2019.

Plusieurs associations, citoyennes ou de préservation de l'environnement, locales ou plus larges, sont actives et vigilantes sur l'évolution de ce projet, ouvertes à tous les copropriétaires qui le souhaitent. Le conseil syndical ne s'estime pas légitime pour favoriser telle ou telle ou y adhérer au nom de la copropriété.

12 Étude sur les terrasses A et B

Le devis de CD ingénierie pour une étude de charge nécessaire au cabinet Batek (cf. précédent conseil syndical) est arrivé le 23 juillet et a été accepté le jour même (720 € TTC).

Pas d'autres nouvelles en ce mois d'août.

13 Goudronnage des allées

Comme suite à la décision précédente du conseil syndical, la commande a été passée auprès de l'entreprise Glémot (4 845 € TTC), assortie d'un plan réalisé par M.Vermont localisant les reprises nécessaires.

Il est rappelé que ces travaux devront être réalisés en présence de M.Vermont, donc planifiés après coordination avec lui.

14 Boiseries privatives dégradées

Les boiseries privatives (volet, garde-corps...) de l'appartement n° 407 sont très endommagées et nuisent à la sécurité des occupants et à l'harmonie du bâtiment. Il est demandé au syndic d'en exiger la réparation auprès du propriétaire, conformément au règlement de copropriété (article 39). Une vitre est également cassée depuis quelque temps.

15 Congés du gardien

Le conseil syndical rappelle que les congés sont soldés chaque année au 31 mai et que les jours non pris ne sont théoriquement pas dus. Pour éviter d'avoir à appliquer cette règle, il est demandé au syndic de veiller à ce que le solde des congés non pris par notre gardien se réduise progressivement. En particulier la durée du congé annuel principal devra respecter les durées minimales réglementaires.

16 Organisation des travaux du gardien

Les reports de tâches dans le planning du gardien sont jugés trop fréquents. Quelques personnes s'interrogent sur l'organisation et la planification de ses travaux. En particulier un temps suffisant est-il consacré à l'entretien courant des espaces verts, en particulier en été ?

Il est donc demandé au syndic de rechercher avec M.Vermont des améliorations dans cette gestion du temps (passage à une planification hebdomadaire ?).

17 Devenir de la prestation lave-linge et sèche-linge

Le lave-linge est en panne. Au lieu de nous envoyer un devis de réparation, la société Miele nous a transmis une proposition de remplacement par un modèle neuf, mais inadapté.

Le devis de réparation va être demandé mais il est à craindre qu'il ne soit trop élevé au regard de la vétusté de notre machine (plus de 25 ans de service, comme le sèche-linge toujours opérationnel).

La question se pose donc de la reconduction de ce service avec des matériels neufs. Le conseil syndical demande que lui soient fournies des statistiques : nombre approximatif de lavages et de séchages annuels, estimation du nombre d'appartements utilisateurs, éléments financiers (recette annuelle, coûts d'entretien, coût des jetons, coûts de l'eau et de l'électricité, prix du service...)...

La décision pourrait être soumise à l'assemblée générale 2020.

18 Fibre optique (accès internet)

La copropriété a déjà été sollicitée par un propriétaire pour l'installation de la fibre optique dans son appartement. L'offre n'est pas encore disponible chez les opérateurs internet mais pourrait l'être prochainement. Une délégation a été donnée à notre syndic par l'assemblée générale 2016 pour se prononcer sur toute proposition émanant d'un opérateur et pour contractualiser avec lui. A ce jour, il n'y en a pas eu.

Le conseil syndical craint des câblages anarchiques, par facilité, en particulier sur les façades de certains bâtiments. Sauf impossibilité, il demande au syndic d'exiger du ou des opérateurs et de leurs sous-traitants la réutilisation des gaines et chemins utilisés pour le câblage téléphonique actuel. En cas d'impossibilité technique vraiment avérée, les câbles desservant les différents appartements seront regroupés dans des cheminements les plus discrets possible. Des chemins de câbles dédiés peuvent être créés dans les garages, par exemple. Le projet doit être traité globalement par bâtiment, dès le premier abonné. Le conseil syndical souhaite être informé.

19 Remerciements à M et Mme Bouvet

Le conseil syndical remercie M. et Mme Bouvet pour les services bénévoles rendus à la copropriété tout au long de l'année et en particulier pour avoir assuré, cet été encore, la sortie des poubelles et la fermeture de la piscine le dimanche soir ainsi que la rentrée des poubelles le lundi matin.

20 Points divers

Désherbage des grandes terrasses : un essai de désherbage mécanique va être fait avec du matériel de location.

Lampadaires : une note de cadrage a été transmise aux entreprises consultées (réponse demandée pour le 5 septembre).

21 Planning des prochaines réunions

La prochaine réunion de conseil syndical est prévue le vendredi 8 novembre à 10H à la résidence.

Sous réserve de confirmation, les dates suivantes sont envisagées :

- Jeudi 13 février 2020 matin : contrôle des comptes
- Samedi 15 février 2020 à 10H : conseil syndical
- Samedi 2 mai 2020 à 9H : assemblée générale

Le syndic se charge de la préparation logistique de l'assemblée générale.