

Conseil syndical du 25 septembre 2020

Lieu : Salle de Ping-Pong

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI	X		
Pascale JEHANIN	Participation très perturbée : dysfonctionnement de la visioconférence		
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente	X		
Anne SAUVEE		GP	
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	Participation très perturbée : dysfonctionnement de la visioconférence		
Yves COTTIN	Participation très perturbée : dysfonctionnement de la visioconférence		
Robert GARNIER			X
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT	X		
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : la date sera fixée après élection d'un nouveau conseil syndical			

La séance prévue pour se tenir à la fois à la salle de ping-pong et en vidéoconférence se tient sans que les trois personnes en visioconférence ne puissent intervenir, le réseau s'étant révélé défaillant (en juillet, cela avait fonctionné).

1 Assemblée générale 2020

Avec l'accord du syndic, compte-tenu des difficultés d'organisation liées à la nouvelle dégradation du contexte sanitaire et pour préserver les copropriétaires et leur entourage, le conseil syndical décide qu'**exceptionnellement, l'assemblée générale 2020 se tiendra par correspondance**. La nouvelle réglementation permet cette formule. La réunion de dépouillement et de rédaction du procès-verbal se tiendra le **samedi 14 novembre à 10 H à Dol de Bretagne**, dans les locaux du cabinet Chateaubriand. Y participeront le président du conseil syndical sortant (Joseph Berthiau) et deux scrutateurs (Lydie Cordier et Gérard Kauffmann). Le secrétariat sera assuré par le syndic. Pour contrôle, la réunion est ouverte aux autres membres du conseil syndical qui le souhaitent (prévenir le syndic à l'avance), éventuellement en visioconférence.

Seuls les points statutairement obligatoires seront inscrits à l'ordre du jour : rapport du conseil syndical (sans vote), comptes-rendus de délégations (lucarnes de toit, lampadaires), approbation des comptes 2019, désignation du syndic, désignation du conseil syndical jusqu'à AG 2021, vote du budget 2021, assurances...

Les points qui méritent un échange plus interactif avec les copropriétaires seront inscrits à l'ordre du jour de l'**assemblée générale 2021, envisagée le samedi 24 avril 2021**.

Un courrier sera rapidement adressé aux copropriétaires pour les informer de cette procédure. Les candidats au conseil syndical (pour la période allant jusqu'à l'AG 2021) seront invités à faire acte de candidature avant la finalisation de la "convocation" (date au plus tard à préciser).

La "convocation" proprement dite, incluant l'ordre du jour définitif et le rapport du conseil syndical, précisera les modalités et les délais d'envoi des bulletins-réponses.

2 Lave-linge

Ce point sera donc soumis à l'assemblée générale d'avril 2021.

Le syndic a transmis au conseil syndical un comparatif entre différents modèles de lave-linge domestiques et de monnayeurs. Il évoque également une possibilité de délégation d'exploitation, sans engagement de volume. Étonnant.

Le conseil syndical lui demande donc de **préciser rapidement les conditions** contractuelles et tarifaires de cette solution éventuelle, ainsi que les pré-requis techniques.

3 Verrouillage de l'accès piscine

Ce point sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale d'avril 2021.

Le conseil syndical proposera la solution Baticlos (serrure électronique sur batterie) avec ouverture par badge ou bracelet électronique : 1 494 € TTC et 16,80 € TTC par badge ou bracelet.

La solution sera complétée par l'acquisition d'une boîte avec brise-vitre (entre 30 et 50 €) pour la clé de l'accès de secours, boîte vraisemblablement positionnée près du portillon de service, et correctement signalée par un affichage approprié.

Il reste au syndic à proposer une politique de distribution des badges et/ou bracelets.

Compte-tenu du délai d'ici avril 2021, une actualisation des tarifs n'est pas totalement exclue.

4 Étude préparatoire à la réfection des terrasses A et B (phase 1)

Le retour sur cette étude et la décision sur l'éventuelle suite est reporté à l'assemblée générale d'avril 2021.

5 Lampadaires

Un compte-rendu de délégation sera soumis à l'assemblée générale 2020.

Les travaux d'installation des nouveaux lampadaires ont commencé. Malheureusement, au démontage, les mâts, qui devaient être conservés, se sont révélés très corrodés, à l'exception des trois situés sur les terrasses A et B. Aucune réserve sur leur état n'avait été formulée par le prestataire retenu ou ses concurrents, ni lors des visites techniques préalables, ni sur les devis. Pour des raisons de sécurité, ils doivent être remplacés.

Après négociation, **le conseil syndical accepte le devis supplémentaire proposé par la société Allez pour 11 mâts (4 356 € TTC)**, sous réserve que le syndic s'assure que le matériau proposé pour ces mâts (acier) est traité correctement pour résister aux conditions climatiques du littoral maritime.

Cette charge supplémentaire pourrait être financée sur le fonds de travaux, donc sans appel supplémentaire, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale 2020.

Cet aléa occasionne un délai d'environ quatre semaines supplémentaires (soit une installation probable vers la fin octobre).

Il est signalé que la lanterne en applique sur le pignon du bâtiment A n'a pas été installée à l'endroit précisé lors des visites (trop haut et pas assez central sur le pignon). Le cheminement du câble est peu soigné et inesthétique. Lors des deux visites techniques, il avait été indiqué que le câble serait posé dans une goulotte à la couleur de la façade. **Le syndic est chargé de demander la correction de ces erreurs** (positionnement et cheminement) **ainsi que la remise en état** du mur à l'emplacement de la première pose.

6 Lucarne de toit

Un compte-rendu de délégation sera soumis à l'assemblée générale 2020 pour la pose de la lucarne de toit installée sur le local technique piscine.

7 Locataire fauteur de troubles

Une démarche a été entreprise auprès de l'assureur "Protection juridique" de la copropriété pour un conseil sur la meilleure démarche à engager pour obtenir le départ du locataire. Alors que le contrat a été souscrit en 2016 et que tous les témoignages attestés et plaintes connus de la propriété se rapportent à des faits survenus entre 2017 et 2020, l'assureur a refusé son concours au motif que les troubles auraient commencé dès 2015, une attestation de témoin pour des faits de 2017 faisant état d'une précédente main courante en 2015.

M.Lebrun précise que le conseil juridique de sa fédération n'intervient que sur des questions immobilières. IL n'est donc pas indiqué dans ce cas particulier.

Le conseil syndical **décide donc de recourir à un(e) avocat(e) pour assister la copropriété** dans ce dossier. Le syndic proposera un rendez-vous prochainement avec le conseil syndical. Le syndic alertera le conseil syndical en cas de risque d'honoraires élevés.

8 Mise en concurrence des assureurs

M. Lebrun n'a pas obtenu le retour des trois assureurs qu'il a contactés pour l'assurance multi-risques. Le conseil syndical lui demande **de relancer et d'élargir la consultation à l'assurance protection juridique, l'actuelle s'étant révélée défailtante** (cf. point précédent)

9 Fuite au 1004 et 1011

Une fuite a été détectée au bâtiment G concernant les appartement 1004 et 1011. Le rapport de recherche de fuite met en cause les bouches d'aérations situées en toiture (privatif).

Pour des raisons esthétiques, le conseil syndical demande au syndic de veiller à ce que **les nouvelles bouches d'aération soient** du même modèle que les anciennes, ou à défaut **en harmonie avec les autres bouches de la toiture.**

10 Bilan d'un été particulier

La principale difficulté était le fonctionnement de la piscine en configuration Covid-19. Globalement, avec des mesures d'hygiène particulières, elle a pu ouvrir le 23 juin (en décalage de 10 jours) jusqu'au

13 septembre, date normale de la fermeture ; sauf du 29 au 31 août où elle a été fermée à cause d'un incident électrique, par malchance survenu le samedi matin et en l'absence du gardien. On signalera quelques incidents : fréquentation trop élevée le weekend du 8 août (il a fallu demander à quelques personnes de sortir) et surtout de très regrettables **incivilités à l'égard de la copropriétaire bénévole** qui assurait la désinfection dans la journée.

Comme les étés précédents, nous avons dû recourir à des copropriétaires bénévoles (M. et Mme Bouvet principalement) pour sortir les poubelles d'ordures ménagères le dimanche soir, moment de la semaine où il est quasiment impossible de trouver un prestataire pour la sortie de ces lourds conteneurs collectifs. Le conseil syndical souhaiterait trouver une alternative à cette mise à contribution. Il demande au syndic de **se rapprocher de toutes les copropriétés du quartier** confrontées à cette difficulté, et d'initier une démarche commune auprès de Saint-Malo Agglomération **afin que le planning de la collecte de ces gros conteneurs collectifs soit modifié.**

11 Boîtes aux lettres

Vu l'état de corrosion importante des blocs de boîtes aux lettres, **une étude est demandée** au syndic en vue d'une éventuelle proposition de remplacement total ou partiel à l'AG 2021.

Cas particulier : la boîte aux lettres du 181 (bât B) gêne l'ouverture des boîtes voisines. Une solution est à trouver pour y remédier dès que possible.

12 Merci à M et Mme Bouvet

Le conseil syndical remercie très chaleureusement M. et Mme Bouvet pour les nombreux services bénévoles rendus à la copropriété dans le courant de l'année, surtout dans le contexte si particulier de cet été 2020 : sortie et rentrée des poubelles les dimanches et lundis, désinfection de la piscine plusieurs fois par jour, fermetures du dimanche soir...

13 Points de l'ordre du jour non traités

Faute de temps, les points suivants inscrits à l'ordre du jour ont pu être évoqués mais n'ont pas été traités :

- Travaux d'hiver et organisation (Liste des principaux travaux et méthode d'organisation)
- Racks extérieurs vélos (faut-il en ajouter ?)
- Cyprès derrière la salle de ping-pong
- Jardins non entretenus du K

14 Points divers

14.1 Aménagement de la Varde

Les travaux de rétrécissement de la portion de l'avenue de la Varde fermée à la circulation sont bien avancés. Ceux du parking des Corsaires n'ont pas commencé.

14.2 Extranet du syndic

L'extranet du syndic a évolué et les membres du conseil syndical ont désormais accès à différents documents financiers, relevés de dépenses et factures en particulier.

14.3 Échanges informels

En fin de réunion, les membres encore présents évoquent quelques sujets dont le conseil syndical pourrait se saisir : opportunité d'un défibrillateur, harmonisation des éclairages privés.

Il est aussi signalé un érable sauvage qui pousse dans le jardinet près du local poubelles B et risque de détériorer le mur si on le laisse se développer. A voir avec le "propriétaire" du jardinet.