

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 26/8/2022

Date : 26/8/2022 à 17H

Lieu : Salle de ping pong et visio

Participants :	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Henri RAULT	X		
Gérard KAUFFMANN	Points 1-2		
Pascale JEHANIN	Visio		
Évelyne GERI			X
Bruno GAYOU	X		
Robert GARNIER	Visio		
Yves COTTIN		BG	
Lydie CORDIER, vice-présidente	X		
Pierre COPINE	Visio		
Joseph BERTHIAU, président	X		
Assistaient à la réunion : Claire DANIELLOU (syndic), David BOUVILLE (gardien, points 1 à 4 et 6), Jacques RIGAL (copropriétaire, points 2 à 6)			
Prochaine(s) réunion(s) : Réunion extraordinaire règlement de copropriété : 25 octobre à 14H à la résidence Prochaine réunion ordinaire : 1 ^{er} décembre 10H à 12H en visioconférence.			

1 Éclairages extérieurs

Extrait CR CS du 15 juillet : *Le conseil syndical exprime son fort mécontentement à l'égard de la société Allez d'une part et du Cabinet Chateaubriand d'autre part, ce dernier pour le manque d'efficacité de ses relances. Il exige que ce dysfonctionnement soit rapidement résolu.*

Le syndic a envoyé, le 21 juillet, une lettre recommandée à l'entreprise Allez. Celle-ci reprend le travail le lundi 29 août. **Maintenir la pression..**

L'éclairage à l'entrée du local poubelles A reste allumé toute la nuit. C'est probablement parce qu'il est asservi aux éclairages extérieurs. Il est demandé à M.Bouville de **modifier cette installation** pour un fonctionnement autonome et un déclenchement sur détection de présence (comme il l'a fait pour les passages B et E-F).

2 Bilan piscine 2022

Retour sur le fonctionnement du nouvel accès sécurisé, globalement satisfaisant :

- Fonctionnement de l'application de contrôle d'accès : OK, sauf un déverrouillage intempestif qui ne s'est produit qu'une fois et n'a pas vraiment été expliqué.

- Portillon principal : Souci avec le pêne qui se bloque parfois. Plaque à prévoir en face avant pour empêcher l'ouverture "frauduleuse". En attente d'une intervention de Baticlos.
- Balisage accès de secours : OK pour pérenniser le balisage actuel, sauf pour le barillet du portillon de secours où le point d'insertion de la clé doit être mieux signalé.
- Distribution des badges-bracelets : OK. Un réassort a été fait pour pallier la commande initiale insuffisante.

Fonctionnement de la pompe doseuse. Plusieurs mises en sécurité se sont produites, apparemment intempestives. L'une a causé un sous dosage en chlore relevé lors du contrôle ARS d'août. La correction a été rapidement effectuée et la piscine a pu être maintenue ouverte. Ce dysfonctionnement de la pompe semble réglé suite à des échanges avec M.Lequertier. En revanche, la même pompe a surdosé lors des fortes pluies d'orage dans la nuit du 25 au 26 août. Le niveau de la piscine est monté vite. L'eau de surface recyclée via les skimmers, peut-être insuffisamment brassée, aurait pu tromper la sonde. **A analyser avec M.Lequertier.**

Une modification a été faite au tableau électrique pour ne plus avoir à faire une coupure générale lors des lavages de filtres, ce qui permet de maintenir le bon fonctionnement de la pompe doseuse.

L'entreprise de plomberie Greslé est intervenue pour réparer des raccords qu'elle avait initialement mal montés. La facture reçue est un peu élevée. **Il est demandé au syndic de négociier avant de payer.**

Le conseil syndical donne son accord pour acheter, en dépannage, un jeu de chaussettes pour fauteuil roulant (environ 20€).

3 Bilan de la suppléance de week-end.

Les deux premiers week-ends (en juin) ont été assurés par la société Emeraude Kleaners qui, devant sa difficulté à assurer, a préféré rompre le contrat qui couvrait toute la saison. Le conseil syndical a alors choisi de recruter en urgence un salarié à temps partiel, M.Felgerolles. A ce jour, celui-ci a assuré la prestation, en toute satisfaction.

La copropriété pourrait donc reconduire la formule pour l'an prochain. Mme Daniellou indique que le principe d'un recrutement salarié supplémentaire doit être soumis à l'assemblée générale. **Il sera donc proposé à l'assemblée générale 2023.**

Le conseil syndical donne son **accord au paiement** de la facture remise émise par Emeraude Kleaners pour les week-ends de juin (256 €).

4 Travaux particuliers, d'hiver

Hors tâches récurrentes, quelques travaux particuliers à planifier sont évoqués (non exhaustif) :

- Installation des boîtes aux lettres du bâtiment B
- Travaux de reprise des eaux pluviales (terrasses A et B)
- Attaches des descentes de gouttières
- Nettoyage des boîtes aux lettres

5 Révision du règlement de copropriété

Extrait CR CS du 15 juillet : *Le conseil syndical a tenu le délai, mais à ce jour (15 juillet) et malgré plusieurs relances, les remarques du syndic ne sont toujours pas intégrées et rien n'a été transmis à*

JBR. La date du 10 septembre est fermement rappelée au syndic et il lui est demandé de veiller à ce que cette première mouture soit disponible à temps pour être instruite avant cette réunion.

Aujourd'hui, simultanément à notre réunion, M.Lebrun travaille sur notre règlement avec l'avocat de JBR. La date du 10 septembre pour une réunion extraordinaire du conseil syndical n'est plus tenable, le conseil syndical souhaitant disposer d'un projet au moins un mois avant, pour y travailler et, si nécessaire, échanger avec le cabinet JBR. La mouture attendue devra intégrer l'adaptation de tous les articles qui ne font pas débat (adaptation réglementaire) et poser clairement les alternatives pour les points où des options resteront à prendre. **Le conseil syndical demande donc au syndic une livraison de ce projet pour la mi-septembre 2022 au plus tard.** Il replanifie la réunion extraordinaire du conseil syndical au début des vacances d'automne, soit le mardi 25 octobre à 14H, de préférence en présentiel.

Après cette réunion, il restera au cabinet à finaliser le projet sur la base des orientations retenues ce 25 octobre (une réunion/visio entre l'avocat et une délégation du conseil syndical sera vraisemblablement nécessaire pour expliquer en direct nos choix). Ensuite, le conseil syndical devra valider le projet à soumettre à l'assemblée générale 2023. **Le calendrier est devenu très critique.** (NDLR : Le conseil syndical avait pourtant retenu le cabinet JBR le 19 avril **2021** !)

6 Points divers (avancement)

Haies séparatives : Il est demandé à M.Bouville de **faire venir un pépiniériste local** pour déterminer l'essence qui pourrait remplacer les escalonnias en mauvais état. En front de mer, certains tronçons seraient à refaire complètement. Deux jardinets sont pressentis pour une opération témoin, à mener avec l'accord de leurs propriétaires. Attention ! Les escalonnias ne poussent plus ou poussent trop lentement. Mais ne pas tomber dans l'excès inverse (plantes au développement trop rapide), ce qui pourrait compliquer l'entretien. En fonction des enseignements tirés de cette opération, une généralisation aux haies de front de mer serait proposée à une future assemblée générale.

M.Bouville a transmis un compte-rendu de son activité depuis le début de l'année 2022. Nous disposons désormais d'une année entière (été 2021 à été 2022) pour une macro-analyse du temps qu'il consacre à ses différentes missions.

Le contact reste à reprendre avec l'ingénieur de la Ville de Saint-Malo, pour un bilan d'efficacité de la signalisation mise en place l'an dernier (panneaux et au sol), pour la vitesse et le stationnement dans la rue des Cyprès et l'avenue de la Varde.

Le premier rendez-vous avec le maître d'œuvre ADE pour l'étude de diagnostic sur nos boiseries et façades est fixé au **21 septembre à 8H30 à la résidence**. Mme Daniellou et M. Bouville seront présents. Les membres du conseil syndical qui le souhaitent peuvent y participer.

Les boîtes aux lettres du bâtiment B sont enfin arrivées. M.Bouville va pouvoir les installer très prochainement.

Le garde-corps du 407 est sécurisé mais toujours pas réparé. **Il est demandé au syndic de relancer très fermement l'entreprise Barbé.**

Broyeur de végétaux : suite à l'échange avec M.Bouville, le conseil syndical retient l'option d'un broyeur à moteur thermique. **Le modèle reste à choisir.**

L'envoi défilant des procès-verbaux de notre dernière assemblée générale n'a concerné que les envois simples. Tous les envois en recommandés (copropriétaires absents à l'AG ou ayant au moins un vote différent) ont été reçus dans les délais réglementaires.

Les retours des personnes qui ont suivi les formations aux Gestes Qui Sauvent organisées à l'occasion de la mise en place du défibrillateur sont positifs.

La fibre optique est désormais disponible. Au moins deux copropriétaires ont souscrit un abonnement. Ces raccordements n'ont pas nécessité l'activation de la délégation au syndic votée en AG 2021, pour un éventuel passage de câble par l'extérieur.

L'assurance du vieux tracteur tondeuse a été résiliée avec effet au jour de sa cession.

Quatre entreprises ont été sollicitées pour un devis (pour voir) sur un éventuel nouvel enrobé pour le tennis. Deux ne souhaitent pas répondre, on attend les réponses des deux autres (Glémot et Apoz).

Le conseil syndical (ré)évoque très rapidement la question des vélos-ventouses et d'éventuels locaux légers...

7 Prochaines réunions

Réunion extraordinaire règlement de copropriété : 25 octobre à 14H à la résidence

Prochaine réunion ordinaire : 1^{er} décembre 10H à 12H en visioconférence.