

Réunion de conseil syndical du 31/10/2018

Date : 31/10/2018

Lieu : appartement 1010

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents excusés
Lydie CORDIER	X		
Pascale JEHANIN	X		
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente	X		
Anne SAUVEE		GP	
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	X		
Yves COTTIN	X		
Robert GARNIER		GP	
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT		JB	
Assistait à la séance : Jérôme LEBRUN, syndic			
Prochaine réunion : 9 mars 2019 à 9H (horaire et lieu à confirmer en fonction de l'ordre du jour)			

1 Étude d'étanchéité des terrasses des bâtiments A et B

A la demande du conseil syndical, le cabinet Batek a transmis un rapport très provisoire sur les travaux d'étanchéité à prévoir pour les terrasses des bâtiments. Des réserves y figurent : consultation de l'architecte conseil de la ville, visite des pompiers, résultat du repérage amiante.

Le diagnostic amiante spécifique est prévu dans la semaine du 5 novembre.

Les premières évaluations financières sont plus élevées que ce que nous espérions...

Le diagnostic est présenté sous forme de graphiques commentés, recensant en particulier les nombreux points d'infiltration. L'auteur propose le remplacement par une terrasse en finition "dalles sur plot". La proposition d'aménagement paysager (îlots à base de gazon synthétique et de sedum) est diversement appréciée. Plusieurs points restent à développer ou préciser, pour satisfaire aux demandes du conseil syndical exposées dans la note de cadrage acceptée par le consultant. Il n'est en particulier pas présenté de solutions alternatives.

Les membres du conseil syndical (NDLR : et M.Lebun) sont invités à lire ce rapport et **à transmettre à Joseph Berthiau leurs remarques et interrogations pour le 15 novembre**. Une copie de ce rapport a également été transmise à un copropriétaire, architecte de profession. Les questions seront organisées et transmises à Batek en vue d'une rencontre pour échanges avec une délégation de la copropriété. La présence de personnes des bâtiments A et B est souhaitée. **M. Lebrun est chargé de l'organisation de cette rencontre qui devra intervenir pour la fin**

novembre au plus tard, à Saint-Malo.

L'étape suivante pourrait être une réunion de synthèse avec une délégation du conseil syndical.

Le conseil indique que le vote devra se faire au prorata des participations financières prévues par les grilles de répartition du règlement de copropriété (étanchéité : 80 % bâtiment - 20 % charges générales ; finitions : 100 % charges générales ; mitoyenneté éventuelle : 50/50 entre bâtiments A et B). Au vu de la complexité, **il est demandé au syndic d'anticiper pour l'organisation de ce vote particulier**, lors de l'assemblée générale 2019. **Des simulations financières individuelles devront être jointes à la convocation.**

2 Rapport de M.Lebrun sur la ventilation des charges garages

A l'occasion du dernier changement de syndic, il est apparu que la ventilation spécifique de certaines charges garages (portes en particulier), telle que pratiquée jusqu'alors dans l'esprit d'une loi de 1965, n'était pas conforme au règlement de notre copropriété. Depuis l'exercice 2017, le règlement est appliqué à la lettre.

A la demande du conseil syndical de l'an dernier, M.Lebrun, avec l'aide de sa juriste, a établi un rapport sur cette question. Il précise qu'une modification du règlement créant une grille de répartition pour ces charges spéciales devrait se faire à l'unanimité des copropriétaires (**tous les copropriétaires** devraient être présents ou représentés, et voter unanimement). Cela paraît impossible.

Dans le cas d'une **suspicion** d'illégalité du règlement, il reprend les conclusions de sa juriste : "*un syndicat des copropriétaires doit appliquer les clauses du règlement de copropriété même s'il les estime illégales et non écrites, tant qu'un juge ne les a pas déclarées comme telles ! (1) Cass. 3e civ. 28 avril 2011, n° 10-14298. (2) Cass. 3e civ. 21 juin 2006, AJDI 2008, 398*". Seule la saisine d'un juge, par exemple par un copropriétaire, pourrait donc faire évoluer nos grilles de répartition des charges garages, avec une issue incertaine, selon M.Lebrun.

Le conseil syndical décide donc de continuer à appliquer le règlement actuel.

3 Opportunité d'un toilettage de nos règlements

3.1 Règlement de copropriété

Bien que n'ayant globalement jusque là pas trop gêné le fonctionnement de la copropriété, notre règlement comporte certaines règles qui pourraient être améliorées à la majorité simple des copropriétaires (précisions, actualisation réglementaire...).

Pour ce faire, la démarche serait de faire voter en AG 2019 un devis de conseil et, un an plus tard, de soumettre à l'assemblée générale les améliorations proposées. Considérant l'impossibilité de toucher aux ventilations de charges garages, l'ampleur de la tâche, les difficultés à prévoir, le coût du conseil et l'instabilité du cadre réglementaire (décrets d'applications de la loi ELAN à venir), **le conseil syndical décide de ne pas engager ces travaux.**

3.2 Règlement intérieur

Le règlement intérieur a moins de valeur contraignante mais il est beaucoup plus simple à modifier.

La version actuelle (2010) est mal appliquée, mal connue probablement. Sa présentation actuelle n'est pas très agréable. Il est disponible sur le site de la résidence : <http://bdc35.free.fr/index.html>

La question qui se pose est de savoir s'il faut amender le règlement ou simplement créer une ou des présentations (supports de communications) plus incitatives. **Les membres du conseil sont donc invités à le relire et à faire leurs remarques et propositions.**

4 Troubles de voisinage

Comme suite à la décision prise lors de réunion du 18/8/2018, le syndic a préparé un courrier très circonstancié mettant en demeure le propriétaire de faire cesser le trouble et demandant fermement le départ du locataire mis en cause. Pour l'aider dans sa démarche, le syndic tient à la disposition du propriétaire les témoignages écrits des victimes.

Ce courrier sera expédié à partir du lundi 5 novembre 2018.

5 Périodicité de curage des canalisations d'eaux usées

Le 26 janvier 2013, le conseil syndical avait retenu une périodicité de 5 ans pour le curage des canalisations d'eaux usées. A notre connaissance, depuis 1990, ce curage n'a été effectué que deux fois : en 2011 et 2016.

Le syndic nous sensibilise au risque de non prise en charge de sinistres éventuels s'il n'est pas effectué plus souvent. Les assureurs recommandent une fois par an. Le coût de l'opération en 2016 a été de 1 650 € pour l'ensemble de la résidence. Le conseil syndical décide de l'effectuer dorénavant **tous les deux ans**, délai tolérable. Les prochains travaux sont à prévoir pour le début 2019. Le syndic est invité à consulter les prestataires potentiels.

6 Nouvelle communication mensuelle des dépenses par le syndic

Le syndic nous communique désormais mensuellement un état des dépenses, ainsi que le relevé bancaire. C'est une avancée qu'il convient de saluer dans la coopération entre le syndic et le conseil syndical. Cela facilitera le contrôle des comptes.

Il est noté que la présentation du relevé des dépenses mériterait d'être améliorée, par exemple dans la ventilation propriétaire-locataire des salaires et charges. Le logiciel ne permet pas mieux pour l'instant.

7 Opportunité d'une visite "sécurité au travail" de notre local piscine

Le conseil syndical souhaite s'assurer que le local technique piscine (en sous-sol) satisfait aux contraintes de sécurité au travail de notre gardien. Il s'interroge en particulier sur l'efficacité de la ventilation passive actuelle, haute et basse.

M.Lebrun a proposé l'organisation d'une visite technique gratuite par un organisme compétent. Il a pris contact et attend la réponse.

8 Travaux du gardien

Travaux prioritaires du gardien :

- Cloques des jardinières : les deux jardinières "témoin" ont été traitées. Si le résultat s'avère

satisfaisant, les autres le seront au printemps.

- Boiseries d'escaliers : il semblerait que le gardien n'ait pas terminé ses reprises de peinture. Lors de son inspection, il a repéré deux défauts qui devront être traités par un professionnel. Nous sommes en attente des devis.

Cerclage des arbres pour lutter contre les chenilles processionnaires du pin : le prix de revient est de 30 à 50 € par arbre infesté. Pour l'instant, nous ne savons pas encore si nos arbres sont touchés...

Un lampadaire est de nouveau en panne (près de l'appartement 162, côté mer). Il convient de le réparer dès que possible, pour des raisons de sécurité.

Vêtements de travail : notre gardien a besoin de vêtements de travail, une veste et un (ou deux) pantalon. Le conseil syndical donne son accord pour l'achat dans la limite de 200 € pour l'ensemble.

9 Dossiers qui avancent trop lentement

- Lampadaires : reçus devis Duguet-Trielec, Hulbert et Tabur. Manque encore Technic Elec. Depuis juillet. Une analyse technique sera nécessaire.
- allée devant le 301 : reçu devis GLEMOT , attente de devis Potin et Bouteloup, depuis juillet
- portes piétonnes de garages : attente devis MIB depuis juillet
- fuites sous escaliers : attente d'un devis CP couverture depuis juin
- boiseries d'escaliers : attente d'un devis Dauvergne et d'un autre au moins depuis août.

Le syndic nous fait part des difficultés à obtenir des devis auprès des entreprises, depuis plusieurs mois. Elles ont déjà été relancées et **vont l'être à nouveau.**

10 Chantier tabatières de toit des locaux communs

Suite à la demande par la ville d'un plan plus précis, nous sommes encore dans la période de deux mois d'instruction par les services municipaux. Cette période se termine début novembre.

Il est demandé au syndic de se rapprocher de la société CP Couverture pour définir dès à présent la date de réalisation des travaux, en anticipation d'un accord probable tout proche.

11 Aménagement de la Varde

Nous n'avons pas de retour récent sur ce projet. Notre courrier de l'été à la mairie reste pour l'instant sans réponse.

Il est suggéré que le conseil syndical se rapproche du comité de quartier...

12 Retour sur ressenti sur le tennis, recueilli par notre gardien cet été

Il ressort de ce sondage que personne ne demande de travaux sur le tennis mais tout le monde constate qu'il est fatigué. Seules 2 ou 3 personnes ont déclaré ne plus l'utiliser aussi souvent du

fait de son état...

Sans suite pour l'instant, vu le contexte global des travaux à réaliser.

13 Clastra près du bâtiment F

Un clastra de la copropriété, situé à l'angle du bâtiment F (près du 902), a été détruit par le coup de vent survenu dans la nuit du 6 au 7 octobre. Il a été enlevé et son remplacement ne paraît pas nécessaire. Notre gardien nous a suggéré d'installer un massif à cet endroit. Proposition adoptée par le conseil syndical après transport sur les lieux.

14 Prospection sur faisabilité du chauffage de la piscine (cf. CR du 21/7/2018)

G.Kauffmann a commencé à se renseigner sur les solutions possibles. Le chauffage solaire ne l'est pas (pas de place pour les panneaux). L'installation d'une pompe à chaleur air-eau suffisante pour réchauffer la piscine à 27-28°C coûterait entre 12 et 15 000 €, l'inconvénient principal étant le bruit. Il va continuer son investigation (solutions géothermie ?). Il regardera également les coûts d'usage. A noter que, cet été, notre gardien a établi un relevé quotidien des températures de l'eau de la piscine. Il va lui être demandé de le communiquer au conseil syndical.

15 Points divers

Des erreurs de destinataires se sont produites lors d'envois de mails aux membres du conseil syndical, à cause de la trop grande proximité entre l'adresse du groupe et celle de la boîte mail du conseil, destinée aux copropriétaires. Cela s'est traduit par des messages transmis un peu plus tard à certains membres du conseil. Pour limiter ce risque de confusion, il est proposé de changer l'adresse du groupe.

E-mails non sollicités : Certains propriétaires ont reçu récemment par mail des publicités pour l'agence immobilière du Cabinet Chateaubriand. M. Lebrun indique qu'il s'agit d'une erreur et présente ses excuses. Il est rappelé que, sauf accord explicite individuel, les adresses mail fournies par les copropriétaires sont destinées uniquement à son exercice de sa mission de syndic. Il lui est donc demandé de "désinscrire" les personnes concernées de ses listes de diffusion.

Opération de libération des locaux à vélo en cours : pas de retour...

Sécurité de la piscine : il y a quelque temps, des propositions avaient été demandées pour un audit de sécurité de la piscine, pour vérifier la conformité à la réglementation et se rassurer. S'agissant d'une piscine collective de copropriété privée, cette réglementation est imprécise et les prestataires potentiels contactés ne souhaitent pas s'engager. Le syndic n'en avait donc pas trouvé. Il conviendra d'examiner l'opportunité de réactiver cette démarche.

Bouée de la piscine : des propositions ont été demandées pour son remplacement éventuel, la bouée actuelle étant défraîchie.

16 Calendrier préalable à l'AG du 4 mai 2019

Le calendrier suivant est arrêté :

- Contrat de syndic 2019 : afin de laisser un délai suffisant pour une éventuelle mise en concurrence si la négociation avec le Cabinet Chateaubriand n'était pas fructueuse, le syndic transmettra au conseil syndical sa **proposition pour la mi-décembre 2018**. Il lui est également demandé de nous fournir la fiche descriptive de la copropriété.
- Terrasses : il serait souhaitable de disposer d'un **rapport Batek quasi définitif pour la fin de l'année**.
- Contrôle des comptes : fourniture au conseil syndical d'un premier état provisoire des comptes 2018 vers le 1^{er} février 2019, fourniture d'un état consolidé pour le 28 février, session de **contrôle des comptes le 7 mars à partir de 9H dans les locaux du Cabinet Chateaubriand**.
- **Conseil syndical le 9 mars 2019 à la résidence**. L'horaire pourrait être avancé à 9H, en fonction de l'ordre du jour.