

Copropriété Baie des Corsaires Conseil Syndical

Compte rendu de la réunion du 5 septembre 2009

Membres du Conseil Syndical présents : Joseph Berthiau, Jeanne Blanchard, Anne Chauvel, Myriam Chicoine, Jean-Pierre Houillé, Gabrielle Pestourie, Alain Untersee.

Pour le Syndic LEMOUX SA : Christophe Lemoux.

Lieu : résidence Baie des Corsaires, salle de ping pong.

Début : 10H00. Fin : 11H30.

Ordre du jour :

Cette réunion est convoquée de manière exceptionnelle. Elle a pour objet de conclure la phase de consultation liée au ravalement de la copropriété, et de retenir une entreprise. Deux points ont été ajoutés à l'ordre du jour.

1. Travaux de ravalement : décision.
2. Passage de tuyaux dans le garage de Mr et Mme Blanchard.
3. Liste de points à aborder lors de la prochaine réunion

Travaux de ravalement des façades

Rappel des travaux effectués depuis la réunion du conseil syndical du 1^{er} août 2009 :

- Courant août, les 3 devis restant en compétition ont été analysés par un comité restreint de membres du conseil syndical (Lydie Cordier, Joseph Berthiau, Jean-Pierre Houillé, Alain Untersee). Plusieurs documents d'analyse ont été produits, complétant les documents produits par le syndic Lemoux en juin et juillet. Ils récapitulent les questions à poser aux entreprises pour une parfaite compréhension de leurs offres, et une négociation commerciale juste.
- Le vendredi 4 septembre, les entreprises LUCAS, GAREL et SNPR ont été reçues par Joseph Berthiau, Jean-Pierre Houillé, Gabrielle Pestourie et Alain Untersee, assistés du syndic Lemoux. Elles se sont présentées, ont présenté leurs offres, et répondu aux questions des membres du conseil syndical présents. A l'issue des trois entrevues avec les entreprises, les membres du conseil syndical assistés du syndic Lemoux ont délibéré, et élaboré une proposition de choix d'entreprise, soumise à l'approbation du

conseil syndical ce jour.

Après délibération, le conseil syndical, valablement représentés par les 7 membres listés ci-dessus, approuve la proposition présentée par le comité restreint, et retient l'entreprise SNPR, à l'unanimité des membres présents. Ce choix est motivé par les raisons suivantes :

- Prix en accord avec le budget voté par l'Assemblée Générale du 25 avril 2009, (282 000€ TTC après négociation)
- Prestations plus complètes vis à vis du cahier des charges élaboré par le conseil syndical et le syndic, sur les bases du cahier des charges du cabinet Lanthernier et Thiébart,
- Planning réaliste étalé sur 10 mois,
- Moyens humains affectés au projet plus importants,
- Organisation de chantier claire,
- Meilleures références sur des ouvrages similaires,

Le conseil syndical approuve à l'unanimité la proposition du syndic Lemoux d'utiliser les services d'un maître d'œuvre externe (Mr Kerhella) pour assurer la maîtrise d'œuvre et la réception des travaux. Cette proposition rentre dans le cadre du budget voté (2% du montant TTC des travaux).

Le plan d'action pour formaliser ces décisions est le suivant :

1. Signature du contrat avec l'entreprise SNPR : avant le 15 septembre.
2. Signature du contrat avec le maître d'œuvre : avant le 15 septembre.
3. Dépôt des demandes d'autorisations administratives : avant le 20 septembre.
4. Détermination des appels de fonds individuels : avant le 30 septembre.
5. Information des copropriétaires sur le planning des travaux, les contraintes individuelles (par exemple : ouverture et fermeture des volets, préparation des jardinières), les dates et montants des appels de fonds : début octobre. Un courrier du conseil syndical à l'attention de tous les copropriétaires sera joint à l'appel de fonds du quatrième trimestre 2009.
6. Début des travaux : mi janvier 2010.
7. Fin des travaux : décembre 2010.

Le syndic travaillera en concertation avec le conseil syndical courant septembre pour implémenter ce plan.

Passage de tuyaux dans le garage de Mr & Mme Blanchard

La réparation provisoire effectuée en juin a permis de rétablir l'eau à

l'appartement de 52. Une réparation définitive doit être effectuée avant l'hiver à cause des risques de gel. La seule solution techniquement envisageable est de passer en sous-sol, par le garage de Mr et Mme Blanchard.

Madame Blanchard justifie son refus de donner l'autorisation d'accès à son garage par le fait que deux tuyaux ont déjà été passés dans leur garage, sans leur accord, ce qui est contraire à la loi. Elle considère de plus que ces tuyaux sont gênants pour l'usage normal de leur garage.

Le conseil syndical rappelle que ces désordres sont de la responsabilité du précédent syndic, et que le syndic actuel ne peut en être tenu responsable.

Il propose de trouver un accord raisonnable entre Mr et Mme Blanchard et le syndicat des copropriétaires, qui permette l'exécution de la réparation avant l'hiver.

Le conseil syndical propose à Mme Blanchard le principe d'une indemnité permettant de réaliser des travaux de réaménagement et de coffrage des tuyaux à sa convenance.

Mme Blanchard examinera la proposition. Les parties conviennent de se revoir lors de la réunion du conseil syndical du 3 octobre 2009.

Points à traiter lors de la réunion du 3 octobre

Terrasse Duchemin :

Point sur la remise en état de l'appartement.

Bow Windows des appartements 204/210

Point sur la remise en état de l'intérieur du bow window.

Dysfonctionnements TV

Point sur les relances effectuées auprès des deux entreprises.

Piscine

Consultation à lancer pour le remplacement du liner, réparé de manière provisoire et ponctuelle en juin.

Peintures des boiseries

Relance de l'action suite à la consultation d'un avocat spécialisé.

Terrains en friche côté mer

Lettre faite à la mairie de Saint-Malo. Lettre à adresser au département, qui serait en fait le bon interlocuteur.

Réduction de la vitesse des voitures sur la rue des Cyprès

Demande à faire à la mairie pour un dispositif ralentisseur sur la rue des Cyprès, au niveau du passage pour piétons entre bâtiment B et C.

Point sur le ravalement

Point sur l'accord avec Mr et Mme Blanchard.

Prochaines réunions

- samedi 3 octobre 2009 à 10H00, salle de ping pong. Amener sa chaise.
- samedi 19 décembre 2009 à 10H00.

La présence d'un nombre maximum de membres du conseil est souhaitée.

Rappels :

Affichage des compte rendus de réunion du Conseil Syndical à la loge du gardien.

Adresse email du Conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com

Liste des membres du Conseil Syndical :

- Mme Gabrielle PESTOURIE - bât A
- Mr Jean-Charles CABARBAYE - bât B
- Mr Alain UNTERSEE - bât B
- Mme Anne CHAUVEL - bât C
- Mme Lydie CORDIER - bât D
- Mme Jeanne BLANCHARD - bat E
- Mr Joseph BERTHIAU - bât G
- Mr Jean-Pierre HOUILLE - bât G
- Mme Annick GAUDIN bat H
- Mr Yann MILLET - bât I
- Mme Myriam CHICOINE - bat J
- Mr Patrick GUERIN – bat K
- Mme Sophie LARRIEU – bât K