

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 10 décembre 2024**Date et heure : 10/12/2024 à 14H30****Lieu : Visioconférence**

Membres participants :	Participants	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)	X		
Henri RAULT (bât F)	X		
Gérard KAUFFMANN (bât C)	X		
Pascale JEHANIN (bât E), vice-présidente	X		
Évelyne GERI (bât F)	Pb technique		
Bruno GAYOU (bât B), président	X		
Robert GARNIER (bât F)	X		
Yves COTTIN (bât B)	X		
Lydie CORDIER (bât D)	X		
Pierre COPINE (bât A)	X		
Joseph BERTHIAU (bât G), secrétaire	X		
Assistait à la séance : Claire DANIELLOU, syndic			
Invité entretien : Pierrick NOUVEL, candidat maître d'œuvre			
Prochaine réunion : 16 janvier 2025 à 14H30 (heure à confirmer)			

Cette réunion exceptionnelle a été organisée suite à l'annonce courant novembre 2024 par le cabinet ADE de son retrait de la maîtrise d'œuvre de notre projet de rénovation des boiseries, peintures et façades de la baie des Corsaires.

1 Maîtrise d'œuvre des travaux Boiseries-Façades-Peintures

Le cabinet ADE a donc annoncé ne pas être en mesure de poursuivre le pilotage de cette opération. Les travaux de phase 2 (cahier des charges puis consultation des entreprises) votés en AG le 4 mai 2024 sont interrompus.

Après un échange non unanime, le conseil s'accorde sur la nécessité d'une nouvelle maîtrise d'œuvre indépendante. Le recours à une entreprise générale unique qui s'occuperait de tout n'offrirait pas suffisamment de garanties. Ni le conseil syndical, ni le syndic n'ont les compétences suffisantes pour gérer les inévitables aléas de l'opération.

Le changement de prestataire, tout étant égal par ailleurs, ne remet pas en cause le vote de l'assemblée générale du 4 mai 2024, qui engageait la phase 2 dite de pré-travaux (résolutions 20). Après sa prise de connaissance du dossier, le nouveau maître d'œuvre reprendra les travaux là où le prestataire défaillant les a laissés, en en récupérant les documents.

Le planning en revanche est fortement impacté. Le conseil syndical maintient le principe d'une assemblée générale extraordinaire dédiée à la restitution de l'analyse des offres des entreprises, distincte de l'assemblée ordinaire. Cette assemblée générale ne pourra pas se tenir en janvier comme il avait été envisagé.

Quatre cabinets ont été ou seront sollicités par le syndic :

- RU Ingénierie Associés (Bruz)
- Mercier Associés (Rennes)
- PN Immobilier (Cancale)
- Batek Emeraude (Saint-Malo)

Même si la phase de suivi du chantier n'est pas engagée à ce stade, dans leur réponse, ces candidats devront impérativement indiquer les taux pratiqués pour cette phase ultérieure.

D'autre part, pour éviter des incompréhensions, le conseil syndical a préparé une note exprimant ses attentes par rapport à cette prestation, expliquant son souhait d'être associé aux principaux choix, aux moments-clés du projet. Il espère en particulier mieux circonscrire le périmètre des travaux potentiels par bâtiment et éviter ainsi, par exemple, des peintures inutiles de façades. Cette note est en voie de finalisation et sera transmise par le syndic aux cabinets dans les tous prochains jours.

Concernant les dossiers « périphériques » (toitures en zinc, bow-windows,...), ils seront évoqués avec le maître d'œuvre retenu. Pour une meilleure maîtrise du projet principal, ils feront l'objet d'un traitement séparé, si nécessaire avec le maître d'œuvre pour une meilleure coordination (contrats séparés).

Le planning suivant est proposé :

- **Candidatures au plus tard pour le 9 janvier 2025 ;**
- Réunion spéciale du conseil syndical le 16 janvier 2025 pour le choix du prestataire.

Le conseil syndical souhaite entendre les candidats avant de prendre sa décision (visioconférences ?). A cet effet, Mme Daniellou a organisé l'audition dès ce jour de M. Pierrick Nouvel, du cabinet PN Immobilier.

2 Audition de M.Pierrick Nouvel (PN Immobilier)

Pierrick Nouvel est un jeune ingénieur. Il a créé son entreprise, basée à Cancale, en octobre 2022, après 5 ans d'activité de gestion de chantiers.

Il est indépendant, seul dans son entreprise, et fait appel à des partenaires pour les investigations nécessitant une technicité ou des équipements particuliers. Il est équipé d'un drone, pour les inspections de toitures par exemple.

A l'échange, il apparaît motivé sur ce dossier. Il a visité la résidence et a indiqué avoir bloqué toute nouvelle prospection client, en attendant la décision de La Baie des Corsaires.

3 Bow-window n°46-47, bâtiment A (Copine-Bocquen)

Pour mémoire, l'assemblée générale a voté le 4 mai 2024 une délégation au conseil syndical d'un montant maximum de 22 000 € TTC pour ces travaux (partie spéciale bâtiment) de réparation du bow-window. Le conseil syndical du 11 juillet 2024 a retenu la proposition de l'entreprise CASEO pour 21 814 € TTC (partie spéciale bâtiment A).

Suite au retrait de ADE, le syndic a repris en direct la gestion de ce dossier. Le 6 décembre, il a informé le conseil syndical d'une plus-value portant le coût à 26 148 € pour couleur non standard, afin de reprendre strictement la couleur précédente et éviter une déclaration préalable de travaux.

Le conseil syndical rejette cette plus-value tardive. Il indique que la couleur standard proposée initialement par CASEO est très proche de la précédente couleur. La différence ne sera pas perceptible et l'harmonie

générale n'en sera pas modifiée. Le conseil syndical demande donc au syndic de revenir à la proposition initiale et de ne pas engager de procédure de déclaration préalable.

4 Bow-Window n°410-412, bâtiment E (Untersee-Bertiau)

Ce bow-window comporte lui aussi des défauts d'étanchéité. ADE avait préconisé son remplacement.

Régine UNTERSEE a obtenu un devis de l'entreprise TERCY-LEVILLAIN pour un montant global de 47 310 € TTC, partie spéciale bâtiment et parties privatives confondues. Une intervention d'un couvreur est, semble-t-il, à prévoir en sus, ainsi peut-être que celle d'un paysagiste pour restaurer la pelouse si l'accès se fait par nacelle.

Nous n'avons, à ce jour, pas de retour sur les devis concurrents demandés par le syndic...

La réfection de ce bow-window sera soumise à l'assemblée générale.

5 SOCOTEC, DPE collectifs

La mauvaise cotation du bâtiment G, classé E, alors que les autres sont classés D, s'expliquerait, selon SOCOTEC, par l'exposition de ce bâtiment (pourtant la même que le E), par sa dalle (la même que les autres) et par le fait qu'une nouvelle visite a été nécessaire (perte chez Socotec des mesures de la visite initiale ?), avec un changement du barème intervenu entre temps (arrêté du 25-/3/2024). SOCOTEC ne révisera pas sa cotation.

Le conseil syndical demande au syndic de se renseigner sur les conséquences pour ce bâtiment de cette différence de cotation.

Le conseil syndical valide le règlement de la facture (8 064.00 €).

6 Pour mémoire : prime exceptionnelle au gardien

Par un vote par voie électronique du 22 novembre 2024, le conseil syndical a accordé à M. Bouville une prime exceptionnelle dite de partage de la valeur, d'un montant net de 1 000 €, exonérés de charges sociales, en remerciement et reconnaissance du travail accompli tout au long de cet année.

Le syndic confirme que le versement sera bien intégré à la paie de décembre.

Cette prime est accordée dans le cadre de la délégation générale (10 000 €) donnée par l'AG au conseil syndical.

7 Contrôles SUEZ, évacuation des eaux

Saint-Malo Agglomération et la société SUEZ ont écrit à tous les copropriétaires et au syndic pour leur demander de prendre rendez-vous pour un contrôle de conformité des évacuations des eaux usées et pluviales. Ces contrôles sont réglementaires. A noter que notre règlement de copropriété précise que nos canalisations cessent d'être privatives dès leur sortie de l'appartement lui-même.

Quelques membres du conseil syndical ont suggéré au syndic de prendre contact avec SUEZ pour organiser des contrôles groupés par bâtiment, comme cela a été fait pour le DPE collectif. En effet, il y a 119 lots différents, plus les bâtiments communs. Chaque rendez-vous doit associer le gardien, lui seul pouvant localiser les regards d'eaux usées et pluviales, tous situés en parties communes. Si chaque copropriétaire prend isolément rendez-vous, ce sera pour le gardien l'équivalent d'une charge de trois semaines de travail (1H perdue par RDV), perlée, échelonnée sur une longue période. Il y aura donc un coût important pour la copropriété. Un regroupement serait bénéfique à tous, copropriété, copropriétaires et Suez.

Le syndic refuse, ne pouvant pas intervenir sur du privatif. Le conseil syndical en prend acte. Les copropriétaires prendront donc individuellement contact avec Suez...

8 Divers

8.1 Armor Voiles, bâche d'hiver

Suite à la délégation au conseil syndical pour un montant maximum de 7 000 € TTC, le conseil syndical a retenu le 11 juillet 2024 la proposition de Armor Voiles (4 400 € TTC).

Une fois installée, la nouvelle bâche a présenté des défauts géométriques. A la demande de la copropriété, Armor Voiles effectue en ce moment les reprises en atelier. Le conseil syndical donne son accord au paiement de 70% de la facture. Les 30% restants seront réglés après constatation des modifications.

D'autre part pour éviter la formation d'une poche d'eau près de l'escalier, le conseil syndical a demandé l'ajout d'une zone grillagée. Le coût supplémentaire sera de 489,60 € TTC.

8.2 Dégâts tempêtes

- **Caetano** : Un arbre déraciné, Intervention de Bucherons BZH pour dégager l'arbre puis extraire la souche, quelques claustras détruites
- **Darragh** : Plusieurs claustras dont celle d'entrée de la résidence en face de la piscine, dégâts de gouttières et de tuiles faitières, vitres porte salle de ping-pong, porte de compteurs ...

8.3 Claustra entrée résidence piscine

Ayant été endommagée, elle va donc devoir être remplacée plus rapidement que prévu.

9 Prochaine réunion

Le 16 janvier 2025 à 14H30 (heure à confirmer) pour le choix du maître d'œuvre