

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 16 janvier 2025

Date et heure : 16/1/2025 14H30

Lieu : Visioconférence

Membres participants :	Présents	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)	X		
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			
Prochaine réunion (ordinaire) : samedi 15 mars 2025 à 10H			

Réunion extraordinaire pour le choix d'un maître d'œuvre pour les travaux de boiseries, peinture et façades des bâtiments de la résidence, suite à la défection du cabinet ADE.

1 Vote préalable du bâtiment F

Le conseil syndical est informé que, par un vote électronique, les sept copropriétaires du bâtiment F qui avaient rejeté le projet proposé par le cabinet ADE ont décidé à l'unanimité de réintégrer le projet commun, avec le nouveau maître d'œuvre.

2 Consultation des cabinets de maîtrise d'œuvre en bâtiments

Cinq cabinets ont été sollicités par le syndic :

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

Les cabinets Mercier et Haslé ont indiqué ne pas avoir la disponibilité pour prendre en charge la mission. Le cabinet Batek n'a pas donné suite à la sollicitation.

Deux réponses ont donc été obtenues :

Cabinet Ingénierie-associés (Bruz) (vu en entretien le 9/1/2025) : structure solide (25ans, 5 à 10 collaborateurs), ingénieur très expérimenté, base distante de Saint-Malo. L'entretien n'a pas rassuré sur sa réelle disponibilité ni sur sa connaissance du secteur de la copropriété (et de ses règles).

Honoraires totaux HT : 11% du montant TTC des travaux exécutés, soit sur une base de 900 k€ TTC : **118 800 € TTC** (64 400 € pour la phase 1-2, 54 400 € pour la direction de travaux).

Cabinet PN Immobilier (Cancale) (vu en entretien le 10/12/2024) : ingénieur diplômé indépendant, 5 ans d'expérience, basé à Cancale, disponible. A l'entretien, rassurant sur ses compétences, s'est montré très motivé. Honoraires phase 1-2 : forfait de 36 000 € TTC, direction de travaux TTC : 6,5 % du montant HT des travaux exécutés soit, sur une base de 800 k€ HT (880 k€ TTC) : 52 000 € TTC. Total : **88 000 € TTC**.

On notera que les montants TTC des honoraires ci-dessus sont calculés avec une TVA à 20% qui, en cas d'exécution des travaux, sera ultérieurement régularisée à 10%.

Après avoir pris l'avis du syndic, à l'unanimité des présents, le conseil syndical retient la proposition de PN Immobilier. Cette décision sera régularisée par un vote lors de la prochaine assemblée générale ordinaire (prévue le 3 mai 2025).

Le conseil syndical demande au syndic d'organiser la réunion sur site avec M.Nouvel (PN Immobilier) et une délégation du conseil syndical, pour délimiter plus précisément le périmètre du projet, par bâtiment. La date du 3 février après-midi est suggérée... Cette réunion pourra être l'occasion d'évoquer les dossiers périphériques (toitures en zinc, bow-windows,...), dossiers qui pourraient faire l'objet d'une prestation distincte avec PN Immobilier.

3 Recrutement d'un gardien

Comme suite au départ définitif de M.Bouville qui sera effectif le 18 janvier, le syndic a lancé un appel à candidatures. Plus de 200 CV ont été reçus à ce jour. Après sélection, il verra en entretien une bonne vingtaine de candidats et constituera un dossier pour le conseil syndical. Environ 5 candidatures seront ensuite retenues pour un second entretien, cette fois avec le syndic et une délégation du conseil syndical.

L'objectif est une prise de décision à la mi-mars 2025.

4 Prochaine(s) réunion(s)

La prochaine réunion ordinaire de conseil syndical est prévue le samedi 15 mars à 10H