

Réunion de conseil syndical du 29 mars 2024

Date : 29/3/2024 à 9H

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)		JB	
Pascale JEHANIN (bât E)	X		
Évelyne GERI (bât F)			X
Bruno GAYOU (bât B), vice-président			
Robert GARNIER (bât F)	X		
Yves COTTIN (bât B)	X		
Lydie CORDIER (bât D)	X		
Pierre COPINE (bât A)	X		
Gisèle BOUVET (bât H)	X		
Joseph BERTHIAU (bât G), président	X		
Assistaient à la séance : Claire DANIELLOU, syndic Guillaume COLLOT, maître d'œuvre ADE			
Prochaine réunion : non programmée (fin du mandat)			

1 Façades et boiseries des bâtiments

Nous avons reçu le 25 mars l'estimation **indicative** des travaux nécessaires sur nos bâtiments, incluant la peinture. Le coût total pour l'ensemble de la résidence est estimé à 975 520 € TTC, hors honoraires de maîtrise d'œuvre (10% pour pré-travaux et travaux) et de syndic (à négocier). Il est ventilé par bâtiment et corps de métier.

Estimation hors honoraires	TTC
Bâtiment A	204 537,99 €
Bâtiment B (*)	213 036,98 €
Bâtiment C	108 742,60 €
Bâtiment D	101 789,49 €
Bâtiment E	125 751,95 €
Bâtiment F	49 737,49 €
Bâtiment G	61 820,47 €
Bâtiment H	46 185,61 €
Bâtiment I	30 424,76 €
Bâtiment J	34 770,43 €
Total	975 520,00 €

(*) voir paragraphe Bâtiment B ci-après

M.Collot (ADE) précise que, à ce stade, les parties communes n'ont pas été isolées mais sont incluses dans le total. L'estimation se base plutôt sur une estimation haute, incluant un complément de 10 % pour parer aux découvertes probables en cours de chantier. La plus grosse incertitude repose sur le traitement des liaisons entre l'étanchéité des terrasses et les escaliers. Il note que les boiseries continuent de se dégrader.

Il propose de commencer les travaux par un bâtiment témoin, pour enchaîner ensuite sur les autres, successivement, en bénéficiant de l'expérience du premier. En revanche, pour un bâtiment donné, il ne semble pas possible de procéder en plusieurs tranches.

M.Collot va transmettre sans délai les documents à joindre à la convocation.

Après son départ, il est demandé au syndic de vérifier auprès de lui que la toiture du bâtiment E est bien incluse dans l'estimation.

Les points suivants seront soumis à l'assemblée générale 2024 :

- Compte-rendu de délégation pour les sondages techniques
- Compte-rendu de délégation pour DPE collectif et Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). Nous n'avons à ce jour pas reçu les documents finaux de Socotec. A noter qu'une régularisation de la répartition du coût sera à prévoir pour ne l'imputer que sur les bâtiments concernés par la réglementation. Elle ne sera possible qu'à la fin de la mission Socotec, donc à une assemblée générale ultérieure.
- Régularisation des honoraires ADE de phase 1 (État des lieux), pour régularisation TVA et reventilation au prorata des charges estimées par bâtiment,
- Vote, par bâtiment, des honoraires ADE de phase 2 (pré-travaux), correspondant à 4 % du montant estimé des travaux. Formellement, il ne s'agit pas encore du vote des travaux, mais le vote de cette phase n'a de sens que si l'on envisage les travaux ensuite. C'est pourquoi, **il est demandé au syndic de joindre dès maintenant à la convocation un tableau de ventilation par lot** des coûts estimés (y compris honoraires) de l'ensemble de l'opération (pré-travaux et travaux).

Pour mémoire, si le calendrier est respecté, une assemblée générale extraordinaire sera organisée en janvier 2025, pour le vote des travaux qui pourraient débiter au printemps 2025. Pour bénéficier de la présence de M.Collot, elle sera organisée un jour de semaine. A cette assemblée générale, il sera également demandé au syndic de proposer, avec un partenaire financier, une offre facultative de prêt pour le financement de ces gros travaux.

2 Bâtiment B

Lors des visites techniques pour les façades et boiseries, une fissure importante a été relevée sur un mur porteur dans le sous-sol du bâtiment B, avec 3 étages au dessus. Selon les témoins posés, elle continue de s'élargir. Une étude est absolument nécessaire pour analyser l'impact éventuel sur la structure du bâtiment. Si des travaux de consolidation étaient à réaliser, ils devraient l'être avant la remise en état de nos façades et boiseries.

A l'assemblée générale 2024, **une mission d'études sera donc proposée au vote des copropriétaires du bâtiment B** (hors réunion, reçu une proposition de ADE : 2 000 € HT pour le diagnostic). Si des travaux s'avéraient nécessaires, une autre assemblée extraordinaire des copropriétaires du bâtiment B serait à organiser en cours d'année 2024, pour ne pas compromettre le planning des autres travaux sur ce bâtiment.

3 Bâche de la piscine

Les trois options seront proposées à l'AG en trois sous-résolutions présentées dans l'ordre de leur coût décroissant, la première adoptée étant la bonne :

1. Remplacement par un volet : délégation au conseil syndical pour 26 000 €
2. Remplacement par une bâche neuve : délégation au conseil syndical pour 7 000 €
3. Réparation de la bâche : devis Armor Voiles à 1 096,80 €

4 Curage des canalisations

Nous avons reçu un devis de SARP Ouet qui propose un abonnement pour curage tous les 3 ans, 2 524,50 € TTC par intervention. L'autre devis que nous avons n'est pas sur la même fréquence d'interventions. Si un second devis comparable parvient à temps, les deux seront soumis au vote de l'assemblée générale. A défaut, il serait proposé de donner une délégation au conseil syndical (2 600 €).

5 Rapport d'activité du conseil syndical

J.Berthiau envisage de transmettre la version actualisée le 30 mars. Dans cette hypothèse, le conseil syndical validerait pour le mardi 2 avril, pour transmission du document final au syndic le 3 avril.