

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SXM - Année 2010

Présentation du Conseil Syndical :

Equipe historique constituée de 2 membres –investisseurs propriétaires depuis l'origine

Le Président Ch. JACQUEMOT suit les finances et le juridique principalement.

Equipe des résidents à St. Martin – 5 membres élus en 2010 – qui s'est principalement occupée cette dernière année du grand chantier de tuyaux d'eau et des travaux de maintenance de la Résidence.

Elle vous présente son rapport d'activité.

CHANTIER :CHANGEMENT DES TUYAUX D'EAU

Au cours de la dernière Assemblé Générale du 28/05/2010, nous avons exposé que des fuites d'eau fréquentes sur les canalisations se situant entre les compteurs d'eau et les appartements avaient été constatées.

Afin de remédier à ce problème notre Assemblée a adopté une résolution visant à procéder à des travaux de réfection des alimentations individuelles pour un montant maximal de 200 000€.

Notre Assemblée a par ailleurs donné mandat au conseil syndical et au syndic pour étudier et choisir les entreprises qui réaliseraient ces travaux

Ce chantier a beaucoup mobilisé l'énergie de notre équipe ; au début, vu la complexité du chantier, il a été envisagé de prendre un Bureau d'Etudes pour faire la définition des travaux et le suivi. Devant la difficulté de trouver cette compétence sur l'île et les informations des artisans, nous avons procédé par nous même comme suit :

Juin/juillet : Rédaction d'un cahier des charges pour chaque corps de métier.

Juillet/septembre : Recherche et consultation d'artisans, visite du chantier.

Septembre/novembre : Réception, étude des devis et visite de chantiers similaires.

Parallèlement, études pour la **fourniture du tuyau** : sujet délicat car les fabricants n'ouvrent pas facilement leurs portes aux particuliers pour donner des informations techniques fiables. La problématique pour simplifier : Dans les îles (Réunion, Martinique, Guadeloupe...) l'eau obtenue par désalinisation de l'eau de mer est traitée au chlore à des dosages beaucoup plus élevés qu'en Métropole et est distribuée à des températures fort élevée 25° environ voire plus. Les tuyaux traditionnels – PEHD - qui équipent la Résidence actuellement ne résistent plus et sont détruits chimiquement par l'intérieur, ce qui conduit dans le temps à des fuites. Après 6 mois de recherches nous pensons pouvoir proposer un choix fiable aux copropriétaires après également élimination des autres solutions qui bien qu'économiquement intéressantes, ne présentent aucune garantie technique. La société VEOLIA-Générale des Eaux a financé des recherches avec plusieurs fabricants, et l'un d'eux a mis au point un tuyau en co-extrusion présentant un matériau à l'intérieur en PVDF totalement résistant à la chimie des traitements chlorés et à l'extérieur en PEHD pour garantir les contraintes de pression et mécaniques de pose.

Malheureusement ce produit vaut environ 10 fois le prix d'un tuyau basique.

Cela explique que toute l'énergie que nous avons mise à optimiser les devis des artisans soit consommée par l'achat du tuyau. Les relations directes avec les fournisseurs nous permettent d'obtenir un prix compétitif car ce chantier sera une première à Saint-Martin et le producteur a bien voulu nous aider pour avoir cette première référence.

Synthèse :

PLOMBIER	5 consultations : retenu LUBRANI = 63 K€
ELECTRIEN	4 consultations : retenu DEP-ELEC = 16 K€
PLAQUISTE	4 consultations : retenu Mr. Do-it = 26 K€
TUYAUX	EXCEL+ (GLYNWED) / SOPSA = 37 K€

GROSFILLEX Achat direct Usine = 12 K€ (estimation)
SOMME A VALOIR (Imprévis) = 17 K€
A.M.O. Assistant Maître d'Ouvrage (à voter en A.G.) = 8 800 €

BUDGET TOTAL = 180 000 €

Votre équipe qui a travaillé sur ce dossier souhaite présenter la **prestation A.M.O.** au vote à l'A.G. En effet la consultation des Syndics dans le cadre du renouvellement nous a conduit à les interroger sur leur organisation : Qui fait le suivi et l'encadrement d'un tel chantier qui va s'étaler sur 4 à 6 mois ? Les réponses sont toujours : nous externalisons cette prestation. Nous avons recherché et sommes en attente de trois devis, mais nous pensons qu'une base calculée sur 5% du montant du chantier est valable. Il est bien évident que sur un tel chantier, le travail ayant été fourni par votre conseil syndical, le syndic choisi pour 2011 ne percevra aucune « rémunération tiers intervenant ».

Le devis PLOMBIER a été étudié pour raccorder chaque appartement jusqu'au niveau de l'arrivée du tuyau dans l'appartement sans y pénétrer. Chaque propriétaire a le choix ensuite de demander le raccord jusqu'à son robinet d'arrivée et le remplacement de ce dernier par une vanne neuve. Ces travaux réalisés sous réserve de faisabilité sans destruction est à la charge de chacun. A titre d'exemple, pour un studio le prix annoncé par le plombier serait de 120,00€. Pour les appartements T2 / T3 des devis spécifiques doivent être étudiés à la demande de chacun.

Calendrier : Début des travaux : ~~fin avril~~ fin mai - début Juin -

Autres chantiers 2010 :

Local poubelles & local scooters : Chantier terminé en septembre.

Nous avons maintenant 3 conteneurs poubelles, bien rangés dans leurs cases et ne traînant plus sur le trottoir. Pour le local scooters un règlement est rédigé et sera mis en place avec le nouveau syndic.

Eclairage plage et jardins : Chantier en partie réalisé en 2009 (plages) et terminé en 2010. Semble donner totalement satisfaction et sécurise la Résidence la nuit.

Travaux de sécurisation de la Résidence : Généralisation des clefs, réparations des portes, nombreuses réparations sur le portail d'entrée et la serrure à code. Problème provisoirement traité mais un nouveau portail devra être installé prochainement.

Demande de résolution de Monsieur JACQUEMOT

Monsieur JACQUEMOT, en sa qualité de Président du conseil syndical, a présenté au cours de notre dernière assemblée, comme indiqué précédemment, un rapport au nom de notre conseil faisant état des fuites sur les canalisations d'eau. Il est d'ailleurs rappelé que Monsieur JACQUEMOT a voté favorablement pour l'adoption des résolutions visant la réalisation des travaux à effectuer pour la réparation de ces canalisations.

Aujourd'hui, pour des motivations qui nous échappent, Monsieur JACQUEMOT porte devant notre assemblée plusieurs projets de résolutions visant à remettre en cause les décisions prises par celui-ci en ce qui concerne ces travaux.

En effet, ces résolutions visent d'une part à annuler les décisions prises par notre assemblée quant à la réalisation des travaux, d'autre part à requalifier les tuyaux objets desdits travaux de parties privatives et enfin, nonobstant cette demande, d'imputer leur coût de réalisation à chaque copropriétaire en fonction de la longueur de son branchement entre son appartement et le compteur.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous désapprouvons ces propositions, qui ne sont en aucun cas faites au nom du conseil syndical, mais au nom personnel de Monsieur JACQUEMOT.

Nous souhaitons également vous apporter les précisions suivantes sur la validité de ces propositions :

Sur l'annulation des résolutions portant sur la réalisation des travaux :

GROSFILLEX Achat direct Usine = 12 K€ (estimation)
SOMME A VALOIR (Imprévis) = 17 K€
A.M.O. Assistant Maître d'Ouvrage (à voter en A.G.) = 8 800 €

BUDGET TOTAL = 180 000 €

Votre équipe qui a travaillé sur ce dossier souhaite présenter la **prestation A.M.O.** au vote à l'A.G. En effet la consultation des Syndics dans le cadre du renouvellement nous a conduit à les interroger sur leur organisation : Qui fait le suivi et l'encadrement d'un tel chantier qui va s'étaler sur 4 à 6 mois ? Les réponses sont toujours : nous externalisons cette prestation. Nous avons recherché et sommes en attente de trois devis, mais nous pensons qu'une base calculée sur 5% du montant du chantier est valable. Il est bien évident que sur un tel chantier, le travail ayant été fourni par votre conseil syndical, le syndic choisi pour 2011 ne percevra aucune « rémunération tiers intervenant ».

Le devis PLOMBIER a été étudié pour raccorder chaque appartement jusqu'au niveau de l'arrivée du tuyau dans l'appartement sans y pénétrer. Chaque propriétaire a le choix ensuite de demander le raccord jusqu'à son robinet d'arrivée et le remplacement de ce dernier par une vanne neuve. Ces travaux réalisés sous réserve de faisabilité sans destruction est à la charge de chacun. A titre d'exemple, pour un studio le prix annoncé par le plombier serait de 120,00€. Pour les appartements T2 / T3 des devis spécifiques doivent être étudiés à la demande de chacun.

Calendrier : Début des travaux : ~~fin avril~~ fin mai - début Juin -

Autres chantiers 2010 :

Local poubelles & local scooters : Chantier terminé en septembre.

Nous avons maintenant 3 conteneurs poubelles, bien rangés dans leurs cases et ne traînant plus sur le trottoir. Pour le local scooters un règlement est rédigé et sera mis en place avec le nouveau syndic.

Eclairage plage et jardins : Chantier en partie réalisé en 2009 (plages) et terminé en 2010. Semble donner totalement satisfaction et sécurise la Résidence la nuit.

Travaux de sécurisation de la Résidence : Généralisation des clefs, réparations des portes, nombreuses réparations sur le portail d'entrée et la serrure à code. Problème provisoirement traité mais un nouveau portail devra être installé prochainement.

Demande de résolution de Monsieur JACQUEMOT

Monsieur JACQUEMOT, en sa qualité de Président du conseil syndical, a présenté au cours de notre dernière assemblée, comme indiqué précédemment, un rapport au nom de notre conseil faisant état des fuites sur les canalisations d'eau. Il est d'ailleurs rappelé que Monsieur JACQUEMOT a voté favorablement pour l'adoption des résolutions visant la réalisation des travaux à effectuer pour la réparation de ces canalisations.

Aujourd'hui, pour des motivations qui nous échappent, Monsieur JACQUEMOT porte devant notre assemblée plusieurs projets de résolutions visant à remettre en cause les décisions prises par celui-ci en ce qui concerne ces travaux.

En effet, ces résolutions visent d'une part à annuler les décisions prises par notre assemblée quant à la réalisation des travaux, d'autre part à requalifier les tuyaux objets desdits travaux de parties privatives et enfin, nonobstant cette demande, d'imputer leur coût de réalisation à chaque copropriétaire en fonction de la longueur de son branchement entre son appartement et le compteur.

Nous attirons votre attention sur le fait que nous désapprouvons ces propositions, qui ne sont en aucun cas faites au nom du conseil syndical, mais au nom personnel de Monsieur JACQUEMOT.

Nous souhaitons également vous apporter les précisions suivantes sur la validité de ces propositions :

Sur l'annulation des résolutions portant sur la réalisation des travaux :