

**Rapport moral du Président du Conseil Syndical
A.G. du 28/03/2015**

Chers Copropriétaires,

Votre conseil syndical constitué de 7 membres s'est réuni 7 fois depuis la dernière A.G., avec une moyenne de cinq membres à chaque réunion. Je souligne la qualité des travaux de cette équipe et l'unité puisque les décisions que nous arbitrons sont toujours prises à l'unanimité des présents ; notre objectif est la défense de notre patrimoine dans le cadre d'une gestion stricte confiée à notre Syndic. Ce rapport moral est la synthèse de nos travaux pendant l'année 2014.

Concernant la collaboration avec notre Syndic IMMO-DOM, je peux reprendre mot pour mot mes écrits de l'an dernier à la même époque : très bonne collaboration dans les trois domaines de compétence :

- Gestion des comptes copropriétaires et contentieux divers,
- Comptabilité et suivi des engagements budgétaires,
- Co-gestion des chantiers et travaux. Toujours des frictions sur certains chantiers mais globalement, raison et modération reprennent le dessus.

GRANDS FAITS MARQUANTS 2014 :**- Chantier du toit-terrasse :**

Dernière tranche de la réfection des étanchéités pour un budget de 12,390,00 €.

Chantier réalisé en juin 2014. Je pensais en 2014, que cette tranche serait la dernière, mais j'avais oublié le toit du petit bloc de quatre appartements dans le jardin qu'il reste à traiter en 2015.

Budget de 1 976,00 €... Je pensais aussi nos problèmes de toiture réglés pour une dizaine d'année ; le cyclone GONZALO nous a durement rappelé à l'ordre.... J'en reparlerai plus loin.

- Chantier Deck piscine :

Ce chantier commencé mi septembre a duré 5 semaines de plus du fait principalement des conditions météo (GONZALO 13/10 + l'onde tropicale du 07/11). Peu de dépenses d'imprévus ce qui nous a permis d'acheter 10 transats de qualité sur le budget voté.

Depuis la fin des travaux et la livraison des transats, la fréquentation de la piscine a été globalement multipliée par quatre ; nombreux sont les usagers qui expriment des commentaires positifs et encourageants pour notre travail.

- Chantier espaces verts :

Les conditions météo de l'automne n'ont pas permis l'achèvement de ce chantier qui a été commencé et sera probablement terminé à la date de l'A.G.

Des vasques (6) en corail ont été achetées, implantées sur le trottoir devant la Résidence, et plantées de fleurs pour décorer l'entrée, mais surtout pour améliorer la sécurité sur le trottoir en limitant la circulation des vélos et scooters ; ces vasques très volumineuses interdisent aussi le stationnement des véhicules sur ce même trottoir devant le portail.

Résultats satisfaisants même s'il est impossible d'empêcher totalement la circulation des vélos.

- Contrat d'entretien annuel de la Résidence : PROBAT / Cyril

Nous pouvons faire un bilan sur une année complète des prestations de cette entreprise et de son collaborateur détaché 3h. /jour sur notre site. Ce contrat représente le deuxième poste de dépenses dans notre budget, ce qui explique notre vigilance régulière. Détail des missions de ce prestataire :

Piscine : Entretien de la piscine : 3 fois par semaine et surveillance de la « machinerie » piscine.
Gestion des produits chimiques et contrôles de la qualité du traitement de l'eau : une fois par semaine, analyse chimique de la qualité de l'eau garantissant toute dérive bactérienne.

Espaces verts : taillage des arbres, nettoyage des plantations, taille de la pelouse, et cette année, retourner toute la terre + enrichissement avec 1t. de terreau...

Plage : nettoyage chaque semaine et ratissage complet, taille des arbres si nécessaire.

Petits travaux divers : graissage des serrures, changement d'ampoules, préparations cycloniques, etc...
Globalement le Résidence est bien entretenue et le travail est correctement fait. Les résidents expriment régulièrement leur satisfaction sur cette prestation.

En plus Cyril fait remonter toute information de dysfonctionnement à IMMO-DOM.

Sécurité : l'affaire de tous

Devant les actes d'incivilité, la recrudescence des agressions sur la voie publique, les vols ou détériorations de voitures sur les parkings, nous avons entrepris des démarches auprès des autorités : préfecture, C.O.M. et député. Les premières démarches en février 2014 n'ont donné aucun résultat et une deuxième campagne est en cours. Pour sécuriser les abords de la Résidence, nous avons amélioré l'éclairage du trottoir .

Une campagne de communication auprès des résidents est en cours par tous les moyens à notre disposition, y compris internet.

Cyclone GONZALO 13/10 & onde tropicale 07/11.

Probablement l'ensemble de phénomènes météorologiques les plus intenses pour notre Résidence de ces dix dernières années . Principaux dommages enregistrés et déclarés aux assurances : Dommages aux barrières des balcons du rez de plage, dommages aux fenêtres des couloirs mal protégées par les volets cycloniques, dommages en toitures aux brise-soleil qui ceignent la terrasse du toit, et enfin très fortes inondations de certains appartements situés en dessous des évacuations du toit. Après le cyclone qui a transporté des mètres cube de sable sur le toit, les eaux de ruissellement ont transporté ce sable dans les conduits de descente dont certains ont été bouchés. Nous avons procédé à une expertise par caméras pour évaluer avec le plus de rigueur possible l'étendue des travaux à entreprendre. Chantier en cours à la date de rédaction.

L'entreprise DRY TEC, qui a réalisé les travaux - mesures conservatoires - depuis 4 ans a été consultée sur les nombreuses infiltrations dans les plafonds des appartements du dernier étage entre autre : La réponse est : les canalisations de descente d'eau sont sous dimensionnées (anciennes normes) et ne permettent pas l'évacuation des volumes d'eau que nous avons subi dans ces conditions totalement exceptionnelles. Ajoutons à cela les bouchons de sable suite au cyclone

Mise en garde par les experts de notre assurance: nos façades sont à refaire de toute urgence

Pour mieux se protéger dans les années à venir, une procédure de travaux préparatoires avant la période cyclonique (graissage des volets cycloniques partie communes, protection des aérations des couloirs ...) a été élaborée et mise en place avec notre prestataire PROBAT. Il devra intervenir dans le cadre de cette procédure contractuelle en cas d'alerte cyclonique et après l'alerte.

Souhaitons que ces phénomènes exceptionnels et d'une telle intensité restent rares.

Publication de la Loi ALUR (complétant la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) et autres décrets.

Cette Loi – mise en place par l'ex Ministre Cécile Duflot améliore, complète mais aussi complexifie les textes en place ; nous reviendrons au cours de l'A.G. sur certains dispositifs. Mais de suite, rappel :

Chaque propriétaire doit assurer son bien en R.C. même s'il ne l'occupe pas : Assurance Propriétaire Non Occupant : PNO . (Art. 9-1 Loi du 10/07/1965 modifiée)

Arrêté du 5 février 2013 (Code de la construction et de l'habitation.)

Obligation d'installer dans chaque appartement **un détecteur de fumée à partir du 08/03/2015.** La Résidence a pris un accord avec un professionnel indépendant qui assume la pose, et un contrat d'entretien 1 visite /an. Prix fourniture + installation = 30,00€ avec une garantie de 5 ans et le certificat pour votre compagnie d'assurance. Devis joint à votre dossier de convocation.

FINANCES ET TRÉSORERIE :

Comme habituellement, le Conseil Syndical a procédé à l'audit des comptes 2014. Excellente coopération – comme tout au long de l'année – avec la comptable Annick, qui gère notre dossier chez IMMO-DOM : fourniture des documents analytiques et liasses réglementaires. En quoi consiste cette analyse des écritures comptables de l'année ?... Photographie, cliché figé, qui ne correspondent que difficilement à l'image réelle de notre Résidence qui est vivante et évolutive. Les travaux commencés en 2013 se terminent souvent en 2014 et ceux votés pour l'année 2014 peuvent s'étaler bien au delà du 31 décembre 2014. C'est encore le cas cette année. C'est pourquoi la compréhension de cette « photographie » peut être délicate. **MAIS...**

Nous pouvons **certifier que les comptes qui vous sont présentés** - en annexe à la convocation à l'A.G. **sont sincères et correspondent bien aux dépenses réelles et aux engagements votés par l'Assemblée Générale de 2014.** Les charges courantes sont légèrement inférieures au budget voté.

Balance des propriétaire (défaillances de paiement)

| | | | |
|---|-------------|--------|------------|
| Balance des copropriétaires au 31/12/2011 | 69 dossiers | passif | : 175 k€ |
| Balance des copropriétaires au 31/12/2012 | 26 dossiers | passif | : 130 k€ |
| Balance des copropriétaires au 31/12/2013 | 27 dossiers | passif | : 91 513 € |
| Balance des copropriétaires au 31/12/2014 | 25 dossiers | passif | : 92 715 € |
| - Dont 2 dossiers lourds : SALAT & YSA = 68 175 € (procédures en cours) | | | |
| - Dont 7 dossiers sous surveillance active = 12 916 € | | | |
| - Dont 16 dossiers « retards techniques » = 11 624 €. | | | |

Dernière minute....

La situation réelle à la date de notre assemblée s'est beaucoup améliorée : de nombreux propriétaires qui en période des fêtes de fin d'année peinent à régler leurs charges ont régularisé leurs encours, mais surtout nous avons avec notre Syndic en la personne de Mme. Estelle BOYER, réussi à « **boucler** » le **dossier SALAT** après de longues recherches et des négociations besogneuses avec les avocats des parties prenantes.

A ce jour, la balance des propriétaires est de : ... Je vous le dirai le jour de l'A.G. mais je prends le pari pour une **somme inférieure à 40 000,00 € !!!**

SANTÉ FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ :

Je me permets de souligner que ces trois dernières années, votre Président et son partenaire de gestion le Syndic IMMO-DOM, ont totalement amélioré la qualité de notre trésorerie courante.

Aujourd'hui nous pouvons engager des travaux avec des artisans qui ne nous répondent plus « on est payé avec trop de retard, nous ne voulons plus travailler pour vous... ». Cette amélioration obtenue avec notre syndic est le résultat du travail de toute une équipe, mettant en œuvre tous les outils à notre disposition : enregistrements comptables à jour, gestion de trésorerie avec une banque locale, utilisation des paiements des copropriétaires par virement ou prélèvement et vigilance extrême des comptes des copropriétaires sans parler de la chasse aux mauvais payeurs.... **Les résultats sont là.**

PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS:

Procédure LEFEBVRE (ancien gardien). La Cours de Cassation a rejeté le pourvoi. Cette procédure est définitivement close. Une motion sera présentée au vote lors de cette A.G. pour l'affectation du compte réserve mobilisé pour ce dossier et qui n'a plus d'objet.

Procédure YSA : toujours pendante pour un sinistre dégât des eaux. Nous avons assigné pour le paiement des charges des deux appartements : procédures en cours. Montant du passif : 18 875,00 €.

Procédure SALAT : Dossier liquidé et remboursement d'une partie du passif en cours avec le Notaire. Il est à noter qu'à partir de la vente définitive ces deux appartements vont payer régulièrement leurs charges.

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2015 :

Le Conseil Syndical reste à l'écoute des attentes des copropriétaires, mais il a aussi essayé de gérer les priorités. C'est ainsi que des travaux pour améliorer la sécurité passive ont été réalisés ce premier trimestre 2015 :

- Pose d'extincteurs dans la résidence pour faciliter les interventions en cas de sinistre (deux incendies d'appartements ces trois dernières années).
- Eclairage du trottoir devant la Résidence.

Après études, le Conseil Syndical vous propose les chantiers suivants :

ÉTANCHÉITÉ DU TOIT TERRASSE

Petit bâtiment de 4 lots dans le jardin : Devis DRY TEC = 1 976,00€ TTC.

Financement par le compte « Réserve » ; pas d'appel de fonds.

RAVALEMENT DES FAÇADES

Après le cyclone GONZALO, les experts des compagnies d'assurance nous ont mis en garde contre les besoins de ravalement de nos façades et de reprise des nombreuses fissures.

*Nous avons missionné un cabinet spécialisé pour faire **le métré du chantier** puis consulté **les trois grossistes peinture** de l'île pour connaître les systèmes proposés et les artisans capables de faire un tel chantier : de ces consultations, les noms de quatre entreprises se sont dégagés. Nous avons rédigé un cahier des charges et consulté ces 4 peintres.*

Des réponses reçues, votre Conseil Syndical a sélectionné deux candidats dont vous trouverez les devis ; deux ont été retirés car - trop cher pour l'un et - capacités trop faibles pour le deuxième et n'offrant pas toutes les garanties exigées.

Sont retenus pour choix en A.G. :

SARL OMEGA Devis = 126 458,00 € TTC

Sté. BATI PAINT Devis = 123 601,92 € TTC

Ces deux entreprises nous ont fourni toutes les attestations et sont à même de travailler avec production d'une garantie décennale, exigée pour ce chantier.

***Dépose pose des luminaires** : DEP'ELEC devis modifié : 2 964,00 € TTC*

***Achat des luminaires en direct.** : SMEC devis modifié : 4 347,20 € TTC*

*Pour un tel chantier nous prévoyons une somme de **3% pour les imprévus**, à soumettre aux débats.*

SOIT UN TOTAL, CHANTIER RAVALEMENT DE

Financement proposé : appel de fonds : 100 k€ et le solde par les comptes réserves (à débattre).

INTERPHONES & COMMANDE PORTAIL :

Le cahier des charges est complexe : trouver un système permettant de commander depuis un appartement l'ouverture du portail d'entrée et/ou de la porte dans le hall correspondant à l'adresse de l'appartement.

L'étude lancée depuis trois mois a produit des résultats non satisfaisants : Systèmes très sophistiqués au budget « délirant ». A titre d'information nous produisons un devis : AFP = 33 187,67 €.

Nous pensons trouver une solution pertinente à présenter en A.G. mais nous proposons de plafonner la dépense à 20 000 € à financer comme suit : 10 000 € en appel de fonds et le solde en puisant dans les deux réserves : 6 000 € (réserve constituée en 2008 pour ce chantier) et le solde sur fonds de réserves.

Cette solution de sagesse devrait nous permettre de travailler et d'installer un système fiable et répondant au cahier des charges. La confiance des copropriétaires est indispensable.

Ce rapport est l'expression d'un travail collectif ; je prends pour preuve : l'ensemble des membres du Conseil Syndical se représente à nouveau devant l'A.G. pour solliciter un nouveau mandat de trois ans. Que tous les membres du Conseil Syndical soient remerciés pour cet important travail – dans la bonne humeur. Merci à tous pour votre confiance.

Christian WOLFF, président du Conseil Syndical.

*Rappel de l'adresse du site internet de la Résidence : « **résidence-anse-des-sables.com** »*