

Rapport moral du Président du Conseil Syndical A.G. du samedi 02/04/2016

Chers copropriétaires

Le Conseil Syndical que vous avez ré-élu à la dernière Assemblée est constitué de 6 membres titulaires et s'est réuni 5 fois avec une moyenne de cinq membres à chaque réunion. Je confirme la qualité et le sérieux des travaux de cette équipe soudée qui effectue son deuxième mandat. Les décisions sont toujours prises - après débats - à l'unanimité des membres présents. Notre objectif est confirmé : défendre notre patrimoine immobilier dans le cadre d'une gestion stricte confiée à notre Syndic - IMMO-DOM - lui même renouvelé par votre vote pour trois ans.

Concernant la collaboration avec notre Syndic IMMO-DOM, je vais reprendre mot pour mot mes écrits des deux dernières années : **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 et expertises techniques.

GRANDS FAITS MARQUANTS EN 2015

- CHANTIER TOIT-TERRASSE :

Dernière tranche correspondant au bâtiment d'un étage dans le jardin. Budget/facture : 1 976,00 € .
Nous avons procédé également à quelques reprises d'entretien sur le toit principal.

- RAVALEMENT DES FAÇADES :

Chantier « lourd » qui s'est étalé sur trois mois de fin septembre au 23 décembre. Chantier fluide, traité sans discontinuité. Les ouvriers (BATIPAIN) ont eu un très bon contact avec les résidents, ce qui a diminué les tensions lors du chantier. Très bonne acceptation du choix des couleurs.

Électricité : changement de tous les luminaires. Chantier traité en deux temps.

Menuiseries alu : installation de 3 fenêtres au bout des couloirs de l'aile ouest, et changement de la porte donnant accès à la plage. Chantier bien réalisé.

PROTEK Sécurité : Extension des heures de gardiennage pendant les trois mois de la durée du chantier. Mission globalement satisfaisante : pas d'incidents signalés. Interpellation d'une dizaine de radeurs trop intéressés par les échafaudages ou l'entrée de la Résidence coté plage ouverte pendant le chantier.

- CHANTIER INTERPHONES ET COMMANDE PORTAIL :

Ce chantier planifié pour mi janvier 2016 s'est déroulé comme prévu. À la date de rédaction, ce chantier est en cours, mais semble se dérouler comme prévu.

Je rappelle la règle pour ce type de chantier : La copropriété dans le cadre de son plan de travaux, réalise les études, lance les marchés suivant le vote de l'Assemblée générale et surveille la bonne exécution. Mais sa compétence et ses responsabilités se limitent aux interventions dans les « parties communes », mais pas à l'intérieur de chaque appartement, classé comme « partie privative ». C'est pourquoi, le terminal téléphonique posé à l'intérieur de chaque lot, doit être acheté par chaque propriétaire, même si le Conseil Syndical et le Syndic assument la coordination et l'encaissement des fonds.

A la date où je rédige ces lignes, le chantier « parties communes » est terminé et quelques appartements sont équipés avec leurs nouveaux terminaux téléphoniques.

- PROJET D'EXTENSION DE LA LAVERIE & GARAGE À « SCOOTERS »

Je rappelle les deux idées à l'origine de ce projet :

- La demande du gérant de la laverie « Mère Denise » d'avoir un local plus spacieux et mieux organisé pour exploiter son entreprise avec les nouveaux marchés gagnés en 2014/2015.
- Le besoin de la Résidence de doubler son garage à « scooters » pour faire face à la demande et obtenir un stationnement des deux roues en dehors des allées de la Résidence.

Nous vous présentons en annexe la formalisation de ce projet en conformité avec la résolution votée en Assemblée Générale l'année dernière.

AUTRES FAITS MARQUANT DE LA VIE DE VOTRE RÉSIDENCE EN 2015 :

Locataires de l'appartement n°2 (rdc coté piscine).

Un couple de vieux haïtiens occupait cet appartement – mais en oubliant depuis des années de payer leurs loyers. En plus les règles d'hygiène à l'intérieur étaient des plus sommaires et les odeurs de cuisine importunaient régulièrement tous les voisins.... Las de cette situation, le propriétaire – totalement à jour de ses charges – a réussi à faire expulser ses « locataires » indécents après autorisation du Préfet et exécution par la force publique. Fin de ce chapitre délicat.

Escaliers en bois d'accès à la plage (aile est – coté BEACH Hôtel)

Les escaliers en bois qui permettent l'accès à la plage depuis les terrasses d'appartements du rez de plage (bâtiment aile est) sont dans un mauvais état plus ou moins avancé. Les propriétaires qui louent ces appartements à des touristes ne peuvent pas prendre le risque d'un accident par faute d'entretien ; je n'ose pas imaginer la suite des conséquences financières et juridiques si un touriste américain venait à se blesser sur les dits escaliers....

Escaliers classés « parties privatives ». Dans son souci de garder une harmonie à notre Résidence coté plage – ce qui est un bonus fort recherché par les locataires- nous avons commencé à explorer les solutions pour remplacer ces escaliers – âgés de plus de 15 ans – par des modèles similaires ou améliorés.

Votre Conseil est dans ses fonctions de coordonner et conseiller les travaux d'entretien des parties privatives sur espaces communs.

Traitement termites et ravets :

Une campagne a été réalisée ; les résultats sont significatifs, mais pas suffisants : Il est indispensable que les copropriétaires continuent dans leurs appartements la lutte contre ces occupants indécents et peu appréciés.

Sécurité : l'affaire de tous.

Je vais copier mes écrits 2015 : « 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 pas plus que la deuxième campagne avril 2015. Nous continuerons. Mais, il est demandé à chaque résident de veiller à ne pas laisser les portes ou encore moins le portail d'entrée ouvert. Les artisans abusent et laissent en permanence pendant une demi journée tout ouvert sous prétexte de faciliter un passage par heure !!! . Cela n'est pas acceptable.

Rappel réglementaire : Obligation d'équiper chaque appartement avec un détecteur de fumées, frais à la charge du propriétaire. La C.O.M. de Saint-Martin a adopté cette obligation réglementaire.

FINANCES ET TRÉSORERIE :

Comme habituellement, le Conseil Syndical a procédé à l'audit des comptes 2015. Excellente coopération – comme tout au long de l'année – avec une nouvelle interlocutrice aux manettes comptables : VÉRONIQUE ; elle gère notre dossier depuis mi 2015. Elle nous a produit tous les documents analytiques demandés et les liasses réglementaires. Cette analyse des écritures comptables de l'année donne une photographie, un cliché figé, en fin d'année mais peu représentatif de l'activité réelle de notre Résidence qui est vivante et dynamique.

Nous pouvons certifier que les comptes qui vous sont présentés - sont sincères.

Ils correspondent bien aux dépenses réelles et aux engagements votés.

Les charges courantes - pour la deuxième année - sont légèrement inférieures au budget voté.

C'est pourquoi nous avons travaillé avec notre Syndic pour vous présenter des budgets 2016 & 2017 sans augmentations.

Je vais procéder à une communication sur certains dossiers « historiquement » sensibles :

Balance des propriétaires (défaillances de paiement)

Balance des copropriétaires au 31/12/2011 69 dossiers passif : 175 000 €

Balance des copropriétaires au 31/12/2014 25 dossiers passif : 92 715 €

Balance des copropriétaires au 31/12/2015 17 dossiers passif : 14 781 €

Les paiements de trois gros retardataires effectués début janvier déduits...

En 5 années nous avons divisé par 12 le montant des retards / défaillances !!!.

Notre Syndic IMMO-DOM en la personne d'Estelle BOYER et votre Président – avons réussi à ramener les retards en dessous de la barre - qui était notre objectif - de 20 000 € .

Travail, pugnacité et vigilance sont les clefs de ces très bons résultats.

Nous avons purgé les dossiers lourds hérités des anciennes équipes (SALAT & YSA).

Les dossiers actuels sont sous contrôle et surveillance active, voire avec des plans de remboursements mensuels....

Budget des charges de fonctionnement:

En 2012 votre Conseil Syndical proposait une baisse de charges de plus de 9,4%. Depuis cette date votre Résidence fonctionne sur ce niveau de dépenses, sans dépassements.

Notre copropriété est redevenue une Résidence avec une gestion à jour et une santé financière normale. Nous pouvons entreprendre les travaux courants & nécessaires sans faire de la haute voltige financière sur chaque dossier.

PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS :

Deux des trois procédures lourdes héritées au début de mon premier mandat (2011) sont éteintes :

- Procédure LEFEBVRE (ancien gardien) La Cour de Cassation a rejeté son pourvoi.
- Procédure SALAT : Les deux appartements ont été vendus et les nouveaux propriétaires payent désormais régulièrement leurs charges.
- Procédure YSA : La propriétaire a totalement soldé son arriéré de charges. Ses deux appartements, le lot 56 vendu et le lot 90 sous compromis. Une procédure en Appel est toujours pendante : YSA contestant le jugement d'indemnités de perte de loyers sur le lot 90.(Dégât des eaux) Nous sommes accessoirement associés avec l'ancien gestionnaire-locatif GESCAP dans cette procédure.

Nous avons engagé deux procédures contre deux copropriétaires pour des infractions au règlement intérieur. Il n'est pas exclu que ces procédures soient interrompues et s'orientent vers des transactions amiables. C'est notre volonté et l'espoir qui nous anime.

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2016 :

Votre Conseil Syndical a bien entendu les vœux exprimés lors de la dernière Assemblée et durant toute cette dernière année : Après cinq années de gros travaux et de fortes dépenses... « Faire une pause... » Message parfaitement reçu et partagé.

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

Projet d'extension du local scooters, conjointement au projet laverie :

Ce projet est mené conjointement par le propriétaire de la laverie pour la partie qui le concerne et par votre Conseil Syndical qui assume la coordination et le management de l'ensemble.

Suite au vote positif lors de notre dernière A.G., le propriétaire de la laverie et nous mêmes avons avancé nos études. Nous vous présentons un projet finalisé....

Travaux de consolidation des dalles du rez-de-chaussée :

Lors de travaux dans les vides sanitaires, ont été constatés des affaissements de dalles et d'importantes détériorations avec corrosion des fers à béton. Je vous propose de procéder comme pour le toit terrasse : lancer une campagne triennale de mesures conservatoires, qui n'affectent pas tous les bâtiments et pas toute les dalles. Nous financerons sur notre compte « réserves grands travaux » au pro-rata de nos capacités financières.

Ligne budgétaire proposée pour 2016 = 10 000,00 € financée sur compte réserves.

Escaliers en bois coté plage, aile est :

Nous avons procédé à diverses études et le mieux/moins disant est le projet joint à votre convocation : Cout= 126,00 € par escalier, la pose sera assumée par notre équipe de maintenance. Ce projet pourrait être réalisé en automne 2016.

Enrochement plage (mesures conservatoires):

Les importantes houles de nord de début d'année ont mis en valeur la pauvreté des protections par les rochers le long de la plage : ces rochers se sont « enterrés » et n'assument plus leur fonction de protection. Une étude est lancée, des autorisations sont demandées pour renforcer ces enrochements qui ont « disparus » sous l'effet des houles depuis des années. Les fondations de l'immeuble sont menacées coté plage ainsi que les appartements et leurs terrasses. Le Conseil Syndical et le Syndic proposent une ligne budgétaire de 10.000,00 € à financer sur le compte « réserves ».

Fibre optique :

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) se met en place sur notre île. Il est maintenant techniquement possible que la fibre optique soit livrée dans les locaux techniques de notre Résidence. Le raccordement final de chacun via le réseau cuivre en place restant identique. Je vous propose de voter une résolution accordant l'autorisation à Dauphin Télécom de livrer la fibre optique dans notre Résidence, charge à eux de proposer du Très Haut Débit aux abonnés, ceux ci étant libres de souscrire ou non aux offres proposées.

Ce rapport est l'expression d'un travail d'équipe. Il ne peut s'effectuer sans les communications « positives » de tous les résidents durant toute l'année.

Je tiens à remercier tous les membres du Conseil Syndical pour l'important travail fourni tout au long de l'année, dans une ambiance toujours très constructive et amicale.

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 AG.

A.G. 02/04/2016 4/4

