

**Rapport moral du Président du Conseil Syndical
A.G du samedi 06/04/2017**

Chers copropriétaires,

Votre Conseil Syndical initialement constitué de 6 membres titulaires + 2 membres suppléants s'est réuni 4 fois avec en moyenne 5 participants à chaque réunion. Deux membres historiques ont démissionné : Mme. Ann De Temermann, après avoir quitté l'île & M. J.P. Jehanno après avoir vendu son bien.

La qualité du travail a perduré avec bonne humeur et les décisions sont toujours prises à l'unanimité des membres présents. Nous confirmons notre objectif : défendre notre patrimoine immobilier dans le cadre d'une gestion stricte confiée à notre Syndic IMMO-DOM.

Concernant cette mission confiée à notre Syndic IMMO-DOM, je confirme mes propos de 2016 : très bonne collaboration dans les 3 domaines de compétences déléguées.

- Gestion des comptes copropriétaires et contentieux divers : Mme. Estelle BOYER,
- Comptabilité et suivi des engagements budgétaires : Mme. Véronique ANTONETTI
- Direction, co-gestion des chantiers & travaux, expertise juridique : M. Vincent LABORDE

GRANDS FAITS MARQUANTS EN 2016**- Chantier d'étanchéité du bloc de 4 lots dans le jardin :**

Nous pensions effectuer un chantier modeste pour finaliser notre campagne sur 4 ans de révision des toit-terrasses. Les mesures conservatoires prévues ont dû être complétées par une reprise complète de l'étanchéité en surface et constitution de nouveaux écoulements. Ce chantier est achevé à 90%. En effet il faut attendre la totale évaporation des eaux pluviales emprisonnées entre les deux dalles et la fin des écoulements parasites. Ensuite nous ferons reprendre les trous en façades et faire les retouches de peinture.

- Sécurisation du bâtiment (aile ouest) en front de mer : enrochement.

Je ne reviens pas sur l'état de pauvreté de la protection de notre bâtiment en cas de fortes houles de nord. Nous en avons longuement débattu lors de l'A.G. 2016. La mise en œuvre de solutions restait complexe.

A la demande des autorités compétentes de la COM, nous avons fait procéder à une étude d'hydrologie par un ingénieur local aux capacités reconnues de tous. Fort de ses conclusions qui définissaient le profil, la hauteur et la longueur de l'enrochement nécessaire, nous avons consulté trois entreprises locales. Le chantier a été confié à TMTT (Franck VIOTTY).

Pendant une semaine – fin octobre – nous avons assisté à un spectacle impressionnant : une pelleteuse magistralement conduite qui positionnait des très gros rochers pour constituer une nouvelle digue en bord de plage.

Le résultat - après un test grandeur nature début 2017 – est totalement satisfaisant.

- Clôture partielle de la plage à l'ouest.

Suite aux débats de la dernière A.G., débats récurrents depuis plusieurs années, nous avons procédé à une étude de droit pour connaître la faisabilité. Les limites de notre parcelle de terrain et la consultation juridique engagée nous ont confirmé notre droit de clore partiellement. Le chantier a été réalisé fin août avec la pose sur blocs béton d'un grillage fermant partiellement notre parcelle. Ce grillage laisse passer les vagues de fortes houles. Cette clôture posée maintenant depuis 6 mois a fortement réduit la fréquentation de la plage par des désœuvrés en errance et par les chiens vagabonds, les quads ou vélos. Les riverains et usagers de la plage ont noté une forte amélioration de la sécurité « ressentie »

Les petits larcins subis par les résidents en rez de plage et les plaisanciers sur la plage ont quasiment pris fin.

- Étude des écoulements des eaux pluviales du toit terrasse.

Rappel des faits :

Après le dernier cyclone « Gonzalo » (13/14–10-2014) nous avons constaté d'importants dégâts des eaux dans les parties communes et les appartements du dernier étage principalement. Après les constats d'experts d'assurance, nous avons dû nous résoudre à prendre conscience que nos écoulements en toiture étaient défectueux...

Durant l'année 2015 nous avons avec différents artisans du bâtiment cherché à identifier ces défaillances. Travail rendu difficile et complexe car nous n'avons jamais pu obtenir les plans de rénovation du bâtiment en 1995-96. Différentes pistes explorées : étanchéité des descentes d'eau et liaison avec les étanchéités du toit, 16 descentes d'eau +/- bouchées par du sable balayé sur le toit par le cyclone, exploration de chaque descente par caméra, débouchage haute pression des descentes ensablées et – in fine – exploration sous les dalles du rez de chaussée, dans les vides sanitaires au printemps 2016.

Découverte et compréhension : nos réseaux EP sont totalement détruits en sous sol, les eaux s'écoulent dans les vides sanitaires avant de s'infiltrer dans le sol...

Nous avons poursuivi nos études – comme l'A.G. 2016 nous en a donné mandat – pour bâtir un ensemble de solutions pérennes. Le travail d'étude est terminé, je vous présenterai dans les chantiers 2017 le projet étudié pour résoudre ce problème - oh combien complexe.

- Changement escaliers bois en rez de plage (aile est).

Ce chantier qui a trainé – le menuisier nous a livré avec 2 mois de retard - est maintenant terminé. La pose a été réalisée par l'équipe de maintenance de la Résidence.

- Études pour la consolidation des dalles des rez de chaussée.

Nous en sommes à la consultation d'experts pour analyser les besoins. Nous avons déjà des devis d'études et de conduite de travaux, mais il est prématuré de présenter un plan de travail ou de travaux. Rendez vous à la prochaine A.G.

- Travaux d'entretien des portes alu en rez de chaussée :

La porte d'accès à la plage a été changée ainsi que le « groom ». Des réglages ont été nécessaires et difficilement pris en charge par l'artisan fournisseur complété par un vandalisme de la serrure. A l'heure où j'écris ces lignes tout est à nouveau en bonne situation de fonctionner.

Les portes du hall sont en cours d'entretien complet et je pense que ce chantier sera largement achevé à la date de l'A.G.

- Travaux sur l'éclairage dans les parties communes :

Changement des blocs sécurité et des boutons poussoir avec lumière de signalisation.

FINANCES ET TRÉSORERIE

Comme habituellement le Conseil Syndical a procédé à l'audit des comptes 2016. Excellente coopération – comme tout au long de l'année – avec Véronique – qui gère les écritures comptables de notre Résidence. Elle nous a produit les liasses réglementaires mais aussi les documents analytiques qui facilitent notre contrôle et l'analyse que je vous produis.

Nous pouvons certifier que les comptes qui vous sont présentés sont sincères. Ils correspondent bien aux dépenses réelles et aux engagements votés.

Je vais procéder à une communication et une analyse des dossiers « sensibles »

1 – Balance des copropriétaires (défaillance de paiement)

Situation très saine : Total 22 dossiers pour 20 550,00 €.

1 seul dossier confié à l'huissier les autres sont sous contrôle ou avec des plans d'apurement. Excellent travail d'Estelle BOYER – dans une mission ingrate – avec la complicité active de votre Président. Travail, pugnacité et vigilance sont les clefs de ces très bons résultats. L'objectif fixé (depuis 6 ans) – 20 000€ - est quasiment atteint pour la deuxième année .

2 – Budget et charges de fonctionnement.

Le total des charges nettes payées cette année 2016 représente une hausse de 3,8% par rapport à 2015. Il faut reconnaître que nous avons dû engager des travaux d'entretien plus lourds qu'à l'accoutumée :

Travaux sur les VMC qui accusent pratiquement 20 ans d'âge ; nous avons dû refaire totalement la partie tôle de l'unité au dessus de la laverie, la mécanique – moteur et turbine – est conservée. Nous devons programmer dans les années à venir des interventions sur les trois unités pour les changer complètement. Il devient de plus en plus difficile de réparer et nos artisans ont du mal à trouver ou adapter des pièces mécaniques.

L'entretien électrique présenté en page précédente représente aussi une charge imprévue mais non différable : la sécurité en cas de panne électrique est un impératif.

Cette hausse sera absorbée pour 2016 sur fonds de réserves sans faire d'appel complémentaire.

Pour les budgets 2017 et 2018 je propose un ajustage en fonction de l'historique des dépenses réelles des deux derniers exercices : soit, une révision du budget 2017 et construction d'un budget 2018 dans la même répartition. Cet ajustement présente une hausse de 6,9% , intégrant une TGCA de 4% qui ne figurait pas à l'origine et ne rattrape pas encore la baisse de 9,4% exprimée et votée en 2012.

Je confirme les propos rédigés en 2016 pour notre A.G. : Notre copropriété a une gestion à jour et une santé financière saine. Nous pouvons entreprendre des travaux courants & nécessaires sans faire de la haute voltige financière sur chaque dossier.

PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS :

Nous avons engagé une procédure contre un propriétaire pour des infractions au Règlement intérieur. Le tribunal nous a donné raison et une motion est présentée à l'ordre du jour. Il nous reste une procédure pendante devant la Cours d'Appel, contre YSA. Nous avons largement gagné en première instance et je ne pense pas à un risque sérieux.

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2017 :

LOI ALUR : MESURE QUI ENTRE EN VIGUEUR AU 01 JANVIER 2017 :

Les copropriétaires doivent dorénavant alimenter, par une cotisation annuelle obligatoire, un **FONDS de TRAVAUX** pour assurer un étalement des coûts dans le temps. « L'entretien et l'amélioration de leur bâtiment, gage de la maîtrise des charges et d'une meilleure valorisation des logements, sont ainsi facilités » estime Emmanuelle Cosse, ministre du Logement. Par ailleurs les sommes versées sur le fonds appartiennent au syndicat des propriétaires et ne sont pas remboursées en cas de vente d'un lot. Montant de ce fonds : au moins 5% du budget annuel de la copropriété, placé sur un compte bancaire séparé.

Nous proposons de créer ce fonds obligatoire et de le **doter d'un montant de 10 000,00€** qui sera appelé trimestriellement avec les appels de charges. Votre Conseil Syndical propose également de **l'abonder du produit de la vente de l'ex loge (lot 26) = 51 000,00€.**

Descentes des eaux pluviales du toit-terrasse :

Je ne reviens pas sur le long exposé page précédente ; nous devons maintenant entreprendre les travaux garantissant l'étanchéité du bâtiment et l'espoir de mettre fin aux infiltrations d'eau dans les plafonds à chaque grosse intempérie. Je vous propose donc un devis d'étude puis un devis de travaux. Il est bien évident que le devis étude a déjà été engagé sinon nous aurions été dans l'incapacité de connaître l'état des besoins et l'évaluation des travaux. Échéance : octobre 2017

Montant du projet : Etude = 2 000,00€ + Travaux = 37 824,00 + Divers = 42 000,00€
Financement : en 3 appels de fonds : mai, juillet, octobre 2017.

Réparation liner piscine :

Après études et devis, le liner posé en 2009 est encore en bon état. Des travaux exceptionnels d'entretien seront engagés en basse saison pour « réparer » liner et margelles. Un budget d'environ 2 000,00 € sera engagé sur budget travaux d'entretien.

Travaux de consolidation des dalles du rez de chaussée.

Diverses pré-études ont été conduites mais les chiffres affolent... Nous décidons d'attendre la fin du chantier sur la réparation des descentes EP pour conduire une expertise technique des dalles en vide sanitaire.

Travaux sur la commande d'ouverture du portail.

Devant les pannes à répétition et les dysfonctionnements du mécanisme en place, nous avons du prendre la décision de changer le système pour installer une commande type Vigik.

Montant : 7 422,90 devis Jimmy T Sarl .+ imprévus divers = 8 000,00€

Financement par appel de fonds début mai 2017.

Cela comprend la fourniture de 2 badges par studio & 3 pour grands appartements. Badge supplémentaire : 25,00 €. Échéance début avril et basculement de système : **02 mai 2017.**

Pensez à approvisionner vos badges chez notre Syndic avant courant avril.

Aménagement box à louer sur espaces paliers.

Une note descriptive détaillée est annexée aux devis joints. (Annexe 1 – Rapport Pdt.)

Ce rapport est l'expression d'un travail d'équipe, enrichi des informations

« positives » de tous les résidents au fil des mois.

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.

Rapport A.G. 06/04/2017 - 4/4

AMÉNAGEMENT DE BOX À LOUER SUR LES ESPACES EN PARTIES COMMUNES

Historique :

Ce projet qui a déjà été présenté deux fois (AG de 2013 & AG de 2014) a été étudié et retravaillé pour répondre à une demande exprimée lors de l'A.G. de l'année dernière. Cette demande a été régulièrement confortée par des questionnements tout au long de l'année. Nous présentons donc cette nouvelle étude - mise à jour et enrichie des remarques entendues en A.G.

Principes généraux :

À chaque étage, dans la partie centrale de l'immeuble, nous avons des espaces vides en partie délimités par un linteau de béton au sol. Ces espaces, non affectés à un usage collectif, servent souvent de dépotoirs d'objets divers et variés, voire de poubelles Il est proposé de transformer ces espaces après cloisonnement, en box de stockage. Ces box de stockage d'une surface d'environ 1 m² (modules standards) et 2 m² (pour trois grands modules) sont destinés à être loués aux résidents pour stockage d'encombrants type valises, vélos, planches à repasser ou caisses à outils... L'éclairage sera assuré par une rampe de néons sur minuterie dans le couloir de chaque aménagement. Il n'y aura jamais d'alimentation dans chaque box pour interdire tout frigo, congélateur ou appareil électrique. Une porte pleine - fermée avec une clef sécurisée - donnera accès au couloir et avec la même clef chaque locataire pourra ouvrir son box. Une ventilation en partie haute et partie basse sera assurée naturellement . Peintures intérieures suivant le descriptif de l'entreprise. Peintures extérieures de la même qualité et couleur que nos peintures de hall.

Utilisation, principe de fonctionnement.

Nous rédigerons un règlement d'utilisation précisant les limites et les responsabilités de chacun, du type de celui du local scooters, et nous demanderons à chaque locataire de le signer contre la remise d'une clef.

Loyers :

Box standard = 20,00€ / mois
Box grande taille = 30,00€ / mois
Dépôt de garantie= 1 trimestre.

Devis du chantier :

Gros œuvre :	SXM TRAVAUX	24 668,80 €
Serrurerie :	Viboux Tuffet	1 312,81€
Electricité :	Pascal HAZEBROUCK	1 401,32 €
Réserve de sécurité	Environ 5%	1 367,07€
TOTAL	=	28 750,00 €

Financement :

Nous proposons un auto-financement avec le fonds de réserve. Les locations viendront reconstituer le fonds au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

Nous avons tracé au sol dans chaque espace, l'implantation des box.