

Rapport moral du Président du Conseil Syndical A.G. du samedi 02/06/2018

Chers copropriétaires,

Difficile de vous faire un rapport structuré comme à l'accoutumée tant le dernier tiers de l'année a été totalement perturbé par **un événement KKKKKolossal : le cyclone IRMA** qui a dévasté notre île et nos biens immobiliers le 06 septembre 2017. Depuis cette catastrophe nous agissons dans l'urgence essayant de parer au plus indispensable tout en gardant une grande lucidité financière. Le Conseil Syndical a fonctionné avec les membres présents associés avec d'anciens membres venus participer épisodiquement mais en totale efficacité.

Quelle synthèse pouvons nous faire et communiquer ?

- Rapports avec les « organismes » impliqués dans notre environnement de Résidence :

Notre Syndic IMMODOM :

IRMA ayant détruit quasiment toutes les résidences gérées par notre Syndic, la charge de travaux administratifs a été multipliée par 10, 20 ??? mais pas le personnel pour répondre à cette demande impossible. D'où des tensions, des impatiences, des incompréhensions, voire des paroles vives totalement explicables de part et d'autre mais qui sont au bilan de ces derniers mois difficiles.

L'Assurance de notre copropriété:

Assurance GROUPAMA, Courtier GRAS-SAVOYE et expert Mme. Domitienne SABATIER.

Totalement débordés, noyés sous une masse de sinistres Et communication difficile, voire impossible. Absence de réponses, réponses erronées....

Difficulté à établir les bases juridiques de prise en charge et d'indemnisation comme expliqué en A.G.Ex. du 08/12/2017 et totale lenteur dans la gestion du dossier parties communes. Un scandale !!!.

L'Expert d'assurés :

Cabinet GALTIER, M. Jérémy PERNELLE

Presque les mêmes commentaires que pour le chapitre assurance. Une communication plus efficace certes mais un procès en lenteur d'une redoutable inefficacité. Pourquoi ?

Il faut reconnaître qu'il est difficile d'être très efficace quand vous devez travailler avec des partenaires complètement noyés sous et dans les dossiers sinistres...

Par contre je dois souligner que l'appât du gain a conduit le cabinet GALTIER à signer des contrats de prestations que l'équipe dévoyée à ces travaux ne pouvait pas assumer dans des délais courts....

Les artisans :

Tous les artisans qui historiquement travaillaient avec notre Résidence ont rapidement répondu présents ; avec les fournitures « trouvables » chez les grossistes locaux ils ont pu remettre en ordre les principaux services de la Résidence.

Nous ferons un point au chapitre suivant sur les travaux réalisés, mais il faut souligner que notre réserve en trésorerie nous a permis une grande réactivité au bénéfice de tous.

Nous avons pu constituer rapidement une « bibliothèque » de devis avec nos artisans et d'autres mis en concurrence pour alimenter notre Syndic et l'Expert d'assurés afin de chiffrer tous les travaux de remise en état.

Travaux réalisés suite à IRMA, mesures conservatoires :

Liste rapide qui ne doit pas dissimuler l'énergie dépensée pour ces réalisations :

- Fermeture extérieure de tous les appartements en rez de plage,
- Réparations des murs de clôture et grillages,
- Grands nettoyages généraux : toit terrasse, couloirs, plage, allée principale et espaces verts, trottoirs, zone poubelles et terrain vague....
- Électricité : l'ensemble des couloirs, l'allée principale, les spots en toiture et l'éclairage rue.
- Remise en fonction du portail et du système Vigik.
- Des opérations commandos pour nettoyer les encombrants divers abandonnés un peu partout tant à l'intérieur de la Résidence que dans les abords. Ce point reste un sujet irritant car les dépôts sauvages perdurent.

- FINANCES & TRÉSORERIE :

L'audit des comptes a été réalisé par votre Président. Excellente coopération avec Véronique qui gère les écritures comptables de notre copropriété.

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

Ils correspondent bien aux dépenses réelles et aux engagements votés.

1 - Balance des copropriétaires :

Etant donné les problématiques d'habitation découlant des conséquences du cyclone IRMA, les copropriétaires ont montré une grande solidarité. Quelques cas isolés mais bien analysés et sous le contrôle et les relances gérées par Estelle.

Situation globalement saine.

2 – Budget et charges de fonctionnement :

En accord avec Notre Syndic IMMODOU, il vous est proposé deux mesures de correction sur les budgets appelés ou à venir prochainement :

- Sur **l'exercice 2017**, étant donné qu'après IRMA nous n'avons pas payé certains prestataires : Gardiennage, entretien intérieur, piscine, plage espaces verts , une **économie de 31 260,00€**.
- Pour **l'exercice en cours (2018)** nous proposons une réduction de budget afin de tenir compte des perturbations des 6 premiers mois. Cette **réduction a été estimée à 22 100,00€**.
- Nous proposons d'intégrer ces deux réductions : dépenses pour 2017 + budget pour 2018, dans une régularisation à la baisse des appels de fonds du troisième trimestre 2018.
- Pour **le budget 2019**, nous proposons de revenir sur les bases historiques de nos dépenses.

3 – Trésorerie :

Votre Conseil Syndical a défendu une politique de sagesse depuis six ans – politique de l'écureuil. Cela a permis d'alimenter un compte réserves – devenu statutaire depuis le décret de la loi ALUR. Ce compte a permis de faire face aux dépenses d'urgence pour financer les travaux conservatoires. Bref rappel historique :

- **06 septembre 2017 IRMA.**
- 16/10 Expertise sur site : Expert d'assurance + Expert d'Assurés + IMMODOU + Ch. WOLFF.
- Octobre – novembre & décembre mesures conservatoires payées sur réserves.
- Premier versement 17/01/18 de l'Assureur GROUPEAMA pour payer les mesures conservatoires.
- À la date de rédaction (fin mars) l'accord a été donné par notre Syndic + le Conseil Syndical (03/03) sur le détail des indemnités pour les parties communes.
Aucun virement n'a encore été fait.

Quelles sont les mauvaises langues qui ont osé parler dans la presse nationale de la lenteur des assurances à indemniser les sinistrés ???.

Collusion dans la lenteur des acteurs débordés, manque de moyens humains mais prétentions administratives scandaleuses.

SYNDIC ET CONSEIL SYNDICAL

Nous arrivons en fin de période de trois ans de contrat tant avec notre Syndic que d'engagement de votre Conseil Syndical.

Lors de notre A.G.Ex. du 08/12/2017 nous avons formulé une requête auprès de notre Syndic IMMODOM : Augmenter son équipe pour une meilleure gestion des copropriétés. Une assistante est venue épauler Estelle. Notre demande a été entendue mais pas totalement satisfaite ; Estelle a besoin de beaucoup plus qu'une petite main. Si IMMODOM veut garder notre confiance et celle d'autres copropriétés il est urgent que M. Vincent LABORDE structure correctement ses entreprises en rapport à ses ambitions de croissance.

Renouvellement du contrat de syndic pour 3 ans : Avis très favorable – sous conditions exprimées ci dessus. Ce n'est pas en pleine tempête qu'il faut changer de capitaine.

Renouvellement du Conseil Syndical : Votre Président accepte un nouvel engagement (le dernier) avec une équipe complétée mais dont le noyau central est constitué de propriétaires dont l'engagement pour le bien collectif est plus que confirmé.

Candidats : Christian WOLFF (Président)
Denis BLONDEL
Anita DALLET, Amy DUVAL & Yann LECAM (Membres)
+ 2 Suppléants.

TRAVAUX 2018 2019

Difficile, voire impossible de détailler le calendrier des travaux.

Vous pouvez lire dans l'annexe de l'expert GALTIER la liste des lignes budgétaires de travaux admise par notre assureur GROUPEAMA.

Des travaux ont commencé : nettoyage en profondeur de la plage

Des travaux sont déjà commandés : carrelage des terrasses en rez de plage pour permettre la pose des volets cycloniques avant la nouvelle période de vigilance...

Les travaux de réfection de la piscine + l'ensemble de la machinerie du local technique + les grillages de clôture ... etc. sont déjà programmés auprès des fournisseurs mais tous attendent le nerf de la guerre : l'argent versé par GROUPEAMA.

Nous avons voté l'an dernier pour la réfection des descentes d'eaux pluviales du toit terrasse.

Il est bien évident que ces travaux vont également être engagés sous réserve de disponibilité des entrepreneurs et d'approvisionnement des grossistes locaux.

Tout est très compliqué et lourd à gérer.

Nous comptons beaucoup sur l'Assistant Maître d'Ouvrage (AMO) Yannick BAUD pour garantir une bonne coordination et un suivi exigeant.

Ce rapport est l'expression d'un travail d'équipe difficile suite aux conditions post IRMA. Comme habituellement nous sommes restés à l'écoute des résidents Non sans difficultés. Je tiens à remercier tous les membres du Conseil Syndical (anciens et titulaires) pour l'importance du travail fourni tout au long de cette période, et toujours dans une ambiance constructive et amicale.

Merci à tous pour votre confiance.

