

Rapport moral du Président du Conseil Syndical – A.G. du 10/03/2012

Chers copropriétaires,

A la dernière A.G. le 09/04/2011 vous avez fait confiance à une nouvelle équipe pour le Conseil Syndical et nous avons choisi un nouveau Syndic. Beaucoup de changements...

Le Conseil Syndical (C.S.) s'est réuni 5 fois durant cette année avec une très bonne dynamique du groupe. La transition entre les syndics, Fontenoy et Immo-Dom s'est globalement bien passée, à regretter un manque de réactivité et des délais trop longs de mise en route de notre dossier chez notre nouveau prestataire.

Chez Immo-Dom, des conflits entre collaboratrices ont éclaté durant cette année conduisant au départ de la gestionnaire de notre immeuble – Marie . De ce fait, depuis le mois d'aout, notre dossier est suivi directement par Mr. Vincent Laborde, avec tous les autres qui se trouvent dans la même situation.

J'ai obtenu l'assurance au moment où je rédige ces lignes de l'embauche prochaine de deux personnes pour reprendre les dossiers : Un collaborateur plus tourné terrain avec suivi des chantiers et une collaboratrice administrative et comptable. Nous leur souhaitons la bienvenue, et nous jugerons aux résultats.

Grands faits marquant 2011

Chantier tuyaux d'eau :

Ce chantier est maintenant terminé. Il s'est déroulé sur une période principale de 10 semaines de juillet à septembre. Début octobre, le C.S. a accepté un budget complémentaire pour travaux imprévus : En plomberie, dans le vide sanitaire de l'aile Sud : remplacement des collecteurs d'évacuation éclatés et pompage des boues déposées , remise en état global du site, réalisation d'ouvertures de ventilation et sécurisation par des grilles. En électricité, remplacement de la totalité des blocs sécurité dans les couloirs.

Solde de travaux à réaliser : échange des 130 vannes après compteurs.

Synthèse financière : Budget total accepté (AG 2010) et appelé : 200 000 €

Montant des fonds payés sur appels travaux: 80% environ = 160 000 €

Montant total des travaux réalisés/engagés : 166.845,00 €

Ce chantier a été en totalité étudié et managé par le Conseil Syndical. En contrepartie les syndics n'ont pas pris de commissions sur ces factures.

Autres chantiers & travaux :

Des travaux importants pour reprises d'étanchéité sur le toit-terrasse : depuis trois ans je participe au C.S. et je dois constater de plus en plus de problèmes d'étanchéité du toit-terrasse de la Résidence. Une réflexion doit être conduite en 2012 pour trouver des solutions pérennes avec une obligation de résultat : la reprise des joints – en totalité - qui deviennent défectueux après une quinzaine d'années - représenterait un budget de plus de 55 K€. Cette année nous avons limité les travaux à 10 651 €, mais les infiltrations restent nombreuses car non encore traitées.

Travaux d'entretien de la piscine :

Entretien du deck (travaux annuels + échange des lattes pourries) et reprise des barrières de sécurité.

Pour des raisons de sécurité – suite à un accident mortel dans une autre résidence - et afin de limiter les intrusions, nous avons décidé de rehausser les grilles de sécurité qui bordent la piscine.

Gardiennage / sécurité :

Nous avons changé de prestataire – choix heureux puisque l'ancienne société est suspendue d'activité, prise dans des procédures réglementaires et des conflits sociaux. Nous avons modifié les horaires dans un but d'efficacité mais aussi d'économie. Le résultat n'est pas toujours probant, mais il est bien évident que la sécurité et l'harmonie sont le résultat de la vigilance de tous, propriétaires, loueurs et locataires..... Malgré toute la bonne volonté du C.S. et du syndic, les miracles n'existent pas.

Rappel : Tout témoin d'un incident grave doit porter plainte auprès de la Gendarmerie afin de prendre des mesures correctives. La sécurité est l'affaire de tous.

Local scooters :

Travaux pratiquement achevés, mais mise en activité différée pour cause de chantier de la route qui modifie complètement les profils d'accès. Echéance prévue : dans le mois qui suit la livraison définitive de la route devant notre Résidence. Nous vous proposerons une annexe au Règlement Intérieur prochainement . (Rédaction en cours)

Travaux de modification de la route de Sandy Ground :

Le C.S. a suivi avec attention ces importants travaux et nous avons participé à de nombreuses réunions de chantier pour défendre les intérêts de notre Résidence. Malheureusement, nous devons vous informer que ni le C.S. ni les Syndics d'hier et d'aujourd'hui n'ont été consultés en amont de la finalisation des choix...

Des mesures d'aménagement – dans le cadre des travaux – ont été négociées avec les responsables du chantier : reprise du seuil du portail d'entrée, remise à niveau du parking après local poubelles et local scooters...

Audit des comptes année 2011 :

Deux conseillers syndicaux, MM. Ch. Wolff & J.P. Jehanno ont audité, sur site, les comptes produits par la comptable d' Immo-Dom : Md. Annick Peterson.

Ils n'ont rien remarqué de non conforme aux règles d'usage ni aux engagements votés par notre Assemblée Générale.

Il est à signaler qu'une partie des dépenses 2011 ont été engagées par notre ancien syndic Fontenoy et que le travail du nouveau syndic ne porte ses fruits qu'à partir du mois de juin 2011.

Nous soulignons cependant une bonne maîtrise des dépenses générales, ce qui va dans le sens des engagements de votre Conseil Syndical et des vœux des propriétaires. A titre d'exemple, le budget de l'eau de la Résidence est passé de 13 K€ en 2009 à 6 K€ en 2011. La vigilance paye !..

Remarques générales :

A ce jour, nous n'avons rien gagné au changement de syndic en matière de comptabilité ; pas plus de réactivité dans l'enregistrement des écritures par rapport à notre ancien prestataire qui traitait tout en Métropole. Elément positif : l'ouverture d'un compte spécifique pour la Résidence dans une banque locale : BRED, ce qui facilite les délais d'encaissement mais dont nous sommes bien incapable encore de mesurer les bénéfices.

Autre grande déception : aucune efficacité à recouvrer les impayés des copropriétaires défaillants ou laxistes. Lors de nos entretiens de sélection d'un nouveau syndic en mars dernier, nous avons noté avec intérêt cet argument présenté par l'équipe de direction d'Immo-Dom, et conforté par des informations extérieures concordantes : « dans toutes les résidences prises en gestion, nous avons très fortement réduit les retards de paiement et/ou engagé des procédures de recouvrement avec succès... »

Les tensions humaines entre les personnes responsables de la gestion quotidienne de notre dossier ont fait voler en éclat l'équipe et totalement « plombé » cet objectif. J'en suis - nous en sommes tous - très déçus mais vous proposons de renouveler notre confiance à M. Vincent Laborde qui met de l'énergie pour restructurer son équipe. Nous nous engageons à une totale vigilance pour 2012.

Des chiffres : Balance des copropriétaires au 31/12/2010 = 128 K€
Balance des copropriétaires au 31/12/2011 = 175 K€ soit + 37 %

Procédures judiciaires : point général.

Dossier SALAT : Passif : 40 113 € Notre syndic, Mr. V. Laborde nous proposera une nouvelle action lors de l'A.G. Ce point est à l'ordre du jour,

Dossier Carteron : Passif : 21 282 € Dossier en cours de procédure de recouvrement.

Dossier YSA : Passif 14 271 € : Procédure en cours, + bataille d'experts

En complément des procédures judiciaires ci dessus d'autres actions sont engagées et feront l'objet d'un point plus complet et précis en A.G. Un point de l'ordre du jour y sera consacré et sera développé par Mr. V. Laborde.

Propositions pour l'année 2012 :

Poursuivre les efforts engagés depuis un an et pour lesquels nous avons reçu moult encouragements. Auprès de notre Syndic Immo-Dom, renouveler et soutenir notre vigilance pour arriver à un niveau de satisfaction à la hauteur de nos besoins. C'est une deuxième chance mais sous contrôle....

Travaux :

Trois axes de réflexion ont conduit nos débats préparatoires :

- Après de gros efforts financiers pour le chantier des tuyaux, lever un peu le pied !...
- Finir la remise en état des couloirs et halls après le chantier des tuyaux.
- Après les travaux de la route, commencer des travaux d'entretien extérieurs, par degré d'urgence.

Peintures intérieures : couloirs et halls :

Après l'important chantier des tuyaux, il devient indispensable de refaire les peintures intérieures et réparer les différents dommages causés par les fuites d'eau.

Nous avons rédigé un cahier des charges et fait un appel d'offre.

Portail de la Résidence :

Après de nombreux rafistolages ces quatre dernières années, et après l'achèvement du chantier de la route de Sandy Ground, nous pouvons procéder à son changement et à la remise en état d'un système d'ouverture performant. La modification du seuil du portail dans le cadre des travaux de la route est l'opportunité qui conforte notre calendrier de rénovation.

Nous avons rédigé un cahier des charges et fait un appel d'offre très large.

Ravalement murs extérieurs = clôture le long de la route + grillage et façade laverie.

Après les travaux de la route, il devient indispensable de remettre en état notre mur de clôture qui limite notre propriété ainsi que la façade de la laverie. Nous pouvons espérer après ces importants travaux de voirie, un meilleur écoulement des eaux de pluie qui sont orientées coté opposé à la Résidence.

Nous avons rédigé un cahier des charges et fait un appel d'offre.

Ce rapport est le reflet d'un travail collectif. Que tous les membres du Conseil Syndical 2011 en soient remerciés.

Christian WOLFF
Président Conseil Syndical
