

Rapport moral du Président du Conseil Syndical A.G. du 06/04/2013

Chers Copropriétaires,

Le Conseil Syndical que je préside maintenant depuis deux ans s'est réuni 6 fois en 12 mois, avec une moyenne de 5 présents. Nous avons essayé de participer activement à la gestion de notre Résidence et d'entretenir au mieux notre patrimoine. Ce rapport est l'expression du travail d'une équipe.

Je commençais l'année dernière mon rapport par une note d'amertume sur la piètre performance de notre nouveau syndic IMMO-DOM, suite - comme bien souvent - à des problèmes humains. J'ose écrire, cette année, que ce sentiment appartient au passé et que la nouvelle équipe annoncée et présentée par M. Vincent LABORDE, l'année dernière, est d'une bonne performance. Nos relations de travail affichent une efficacité que je n'osais espérer. Qu'il en soit par la présente remercié et félicité ainsi que tous les membres de son équipe.

GRANDS FAITS MARQUANTS 2012

- Travaux de peintures intérieures ;

Nous avons voté et accepté – AG 2012 - **un budget total de travaux de 35 000 €** avec un premier appel de fonds de 17 500€, le solde à parfaire ou imputer sur le solde de trésorerie travaux 2011.

Montant total du chantier (payé aux artisans) = 32 511 €

Aujourd'hui, les nouvelles couleurs plaisent, donnent un nouveau look à la Résidence, et la qualité du travail est bonne. Ce chantier a été particulièrement bien encadré par notre Syndic.

- Travaux de modification de la route devant la Résidence.

Ces travaux ont largement dépassé le calendrier annoncé ; ils sont maintenant terminés et le résultat procure un grand confort et une belle amélioration à l'accès de notre immeuble : Chaussée propre, trottoirs élégants et confort de parkings neufs. ...

Mais pendant de longs mois l'accès de la Résidence a été perturbé, avec un portail cassé puis démonté, ce qui a facilité l'entrée de notre propriété à une population indésirable... D'où une vigilance et un service gardiennage modifié – augmentation des dépenses - mais aussi des « dérapages » difficilement évitables.

Aujourd'hui un **nouveau portail** est posé, neuf et d'une bonne qualité, même si à la date de ces écrits des problèmes de réglages persistent. Nous sommes en bonne voie d'y remédier.

Budget voté et accepté - AG 2012 – 5 000 €

Premier appel de fonds 2 500€, solde à parfaire ou déduire sur solde trésorerie travaux 2011. **Montant total du chantier (payé aux artisans) = 7 989 €.**

Dépassement dû à une mauvaise estimation des travaux de changement du grillage de clôture qui avait été oublié

Résultats très satisfaisants tant sur le plan technique (protection et solidité) qu'esthétique.

AUTRES CHANTIERS & TRAVAUX

- Travaux d'étanchéité du toit-terrasse et fond spécial pour étude :

Nous n'avons pas encore engagé d'études comme voté à l'AG 2012, faute de trouver les bons interlocuteurs... les fonds appelés : 5 000€ sont sur un compte réserves .

Mais nous avons donné mandat à notre Syndic de faire une campagne de travaux dans le cadre de l'entretien général et je vous informe de la nécessité de poursuivre en 2013.

- Travaux d'entretien de la piscine : Nous avons procédé aux travaux d'entretien habituels : changement de planches pourries du deck et peinture générale.

Même punition à prévoir en 2013 + une remise en état du joint de liner et intervention mécanique sur deux pompes en panne.

- Gardiennage et sécurité :

Suite aux travaux de la route, comme cité ci dessus, et à l'élévation d'actes d'incivilité, nous avons dû augmenter les plages horaires de gardiennage, surtout pendant la haute saison touristique. Nous allons étudier la liste des incidents recensés avec l'entreprise de gardiennage et moduler les horaires au plus juste, tout en satisfaisant un bon niveau de sécurité...

Dans ce cadre, nous engageons des travaux pour changer la porte d'accès à la plage, qui , trop souvent forcée ne ferme plus et nous ne pouvons plus la réparer; son changement par un modèle à solidité et sécurité renforcées devient indispensable.....

- Local scooters ;

Chantier (enfin) terminé, mise en service au 01/04/2013.

Un « Règlement d'Utilisation » est rédigé et sert de règle de bonne conduite entre le Résidence et les utilisateurs. Principes généraux :

- Location au trimestre sur une base de 20,00€/mois.
- Dépôt de garantie = 1 trimestre de loyer.
- Clef de sécurité : 1 (non copiable) caution 50,00€.

Locations facturées par notre Syndic avec signature du Règlement de bonne Utilisation. Démarche en cours auprès de notre Compagnie d'Assurances pour une extension de garanties limitée.

FINANCES & TRÉSORERIE :

Le Conseil syndical a procédé à l'audit des comptes 2012. Nous pouvons certifier que les comptes qui vous sont présentés en annexe sont sincères et correspondent bien à la vie de notre Résidence et aux engagements votés en Assemblée Générale. De plus cette année, la comptable d'IMMO-DOM, Mme. Annick Peterson nous a fourni spontanément des tableaux analytiques regroupant les deux derniers exercices : Je vous en fait la synthèse suivante :

	APPELÉS	VERSÉS	PAYÉS ARTISANS
Chantiers TUYAUX EAU			
+ PLAFONDS	227 K€	207 K€	161 K€
+ ECLAIRAGE COULOIRS			
PEINTURES + PORTAIL	20 K€	18 K€	41 K€
TOTAUX 2010 + 2011 + 2011	247 K€	225 K€(-9%)	202 K€ (-9%)

Balance des copropriétaires (Défaillances de paiement)

Balance des copropriétaires au 31/12/2010	90 dossiers	128 K€	
Balance des copropriétaires au 31/12/2011	69 dossiers	175 K€	+ 37%
Balance des copropriétaires au 31/12/2012	26 dossiers	130 K€	- 26%

Depuis un an, j'organise une fois par trimestre une réunion formelle avec Mme. Estelle Boyer IMMO-DOM pour surveiller ces dossiers, engager des mesures coercitives, faire des plans d'apurement des retards, lancer des procédures et rencontrer les avocats en charge des dossiers.... Ces travaux ingrats et obscurs commencent à porter leurs fruits. Merci Estelle !!...

Il convient d'ajouter , **la vente de la loge du gardien** qui a procuré un solde d 'environ 50 K€ net après déduction des retards sur appels de fonds pour charges.

La comptable Annick, est maintenant équipée pour enregistrer par télétransmission les paiements effectués par virement directement à partir des écritures bancaires, sans délai..... Un gros gain !

PROCÉDURES JUDICIAIRES

- Procédures historiques contre des propriétaires défaillants :

SALAT, CARTERON + BRUNET, BRUNET-JUNGBLUTH, GUY & YSA/YSA+ .
Dossiers actifs, procédures sous surveillance mais échéances de sortie longues..

- **Procédure LEFEBVRE** (ancien gardien) : nous avons perdu en Première Instance, gagné en Cour d'Appel et actuellement M. Lefebvre s'est pourvu en Cassation..... ?

- **Procédure MAHL- RIVALAIN – COPROPRIÉTÉ A .D.S.** Nous sommes condamnés en Appel à payer la somme de 4 135 € + nos frais d'avocats.....

Commentaires de Vincent LABORDE & votre Président au cours des débats d'AG.

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2013 :

Je reprends les termes de l'année 2012 : Poursuivre les efforts engagés depuis deux ans et pour lesquels nous avons reçu moult encouragements chaleureux. Poursuivre la bonne coopération avec notre Syndic comme nous l'avons pratiquée en 2012...

J'écrivais l'année dernière à la même époque : « après les travaux de la route, commencer des travaux d'entretien extérieur par degré d'urgence ». Nous avons procédé au changement du portail, et à la reprise des grillages le long de la route, maintenant et toujours dans cet axe d'amélioration, le Conseil Syndical vous propose deux chantiers :

ALLÉE D'ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE :

Deux résidents sont actuellement en fauteuils roulants. Nous devons aménager l'entrée de la Résidence pour nous conformer également aux usages d'urbanisme.

Après réflexions et analyses des solutions possibles, nous proposons une reprise complète de l'allée et dressage d'un nouveau profil : en effet le trottoir de la rue a été rehaussé de 40cm. : le dénivelé entre le portail et le hall d'entrée est d'environ 1,50m. La pente définitive serait de 6%, Cette solution répond tout à fait aux objectifs recherchés.

Nous demanderons donc aux copropriétaires si ce projet est retenu, de bien vouloir confier au Conseil Syndical une enveloppe de travaux et le mandat de poursuivre les études et d'améliorer au mieux le projet dans le cadre d'un budget voté.

AMÉNAGEMENT DE LOCAUX EN PARTIES COMMUNES :

A chaque étage de l'immeuble, à l'angle des couloirs de l'aile ouest et du hall central se trouvent des espaces libres utilisés souvent comme dépotoirs : Nous conduisons une réflexion sur ces zones depuis un an et deux possibilités émergent :

*- **Louer ces zones** à des propriétaires voisins/mitoyens pour en faire une extension privative, à charge pour eux de construire les cloisons et d'effectuer les reprises de peintures en harmonie avec les couleurs 2012. Prix envisageable 100€/mois ??? Un seul candidat s'est déclaré intéressé, mais non confirmé à l'heure où je rédige ces lignes.*

*- **Réaliser des boxes de rangement** de 1 à 2 m² au sol suivant les emplacements et les mettre à disposition des propriétaires résidents pour stockage d'encombrants (valise, fauteuils de plage, planche à repasser...). Nous avons conduit une petite étude pour chiffrer l'investissement et les loyers à proposer de 20,00€ à 30,00€ / mois.*

Amortissement environ 5 à 6 ans. Capacité maximale : 15 « cagibis ».

***ENTRETIEN GÉNÉRAL & PETITS TRAVAUX...** échange d'informations lors de l'A.G.. Point sur le fonctionnement ne nécessitant pas de vote..*

Ce rapport est le reflet d'un travail collectif. Que tous les membres actifs du Conseil Syndical en soient remerciés. Merci à tous pour votre confiance.