

Rapport moral du Président du Conseil Syndical A.G. du 29 mars 2014

Chers Copropriétaires,

Vous avez élu un Conseil Syndical de 7 membres qui s'est réuni 6 fois depuis la dernière A.G. avec une moyenne de cinq membres à chaque réunion. J'anime les travaux de ce Conseil qui reste vigilant pour la défense de notre patrimoine dans le cadre d'une gestion stricte confiée à notre Syndic. Ce rapport moral est l'expression de cette volonté et relate les actions de l'année 2013.

La collaboration avec notre Syndic IMMO-DOM dans les trois domaines de compétence suivants a été globalement bonne :

- Comptabilité et suivi des engagements budgétaires,
- Gestion des comptes copropriétaires et contentieux de paiements,
- Co-gestion des chantiers et travaux : des frictions sur les chantiers mais un retour à la raison vite retrouvé.

Tous ces points vont être détaillés ci après.

GRANDS FAITS MARQUANTS 2013 :

- Chantier de l'allée principale :

Commençons par le plus voyant et le plus perturbateur dans la vie quotidienne .

Ce chantier a mis du temps pour démarrer et son déroulement a également pris des retards : nous avons souhaité profiter du défonçage de l'ancien sol pour enfouir des gaines – en réserve – pour faciliter le changement des tuyaux d'alimentation en eau de la Résidence. Très bonne collaboration sur l'idée avec la Générale des eaux, très laborieux pour la fourniture des 3 gaines.

Ce chantier se terminera début mars 2014.

Budget voté en A.G. 2013 : 23 000,00€ financé à 50% par appel de fonds au 3ème trimestre 2013 et à 50% sur fonds de réserve grand travaux.

A ce jour nous n'avons pas toutes les factures, mais le budget sera à priori, respecté .

- Etanchéité toit-terrasse :

Tous les propriétaires – au moins ceux du dernier étage – connaissent les problèmes récurrents d'infiltrations.

Nous avons - dans le cadre des choix de l'assemblée générale – réalisé deux actions :

Sur le budget « Etudes » de 5 000,00€ : réalisation d'un plan général du toit et des installations pour un montant de 2 340,00€. Nous avons enfin un outil fiable.

Comme indiqué dans mon rapport 2013, nous avons donné mandat à notre Syndic d'engager une tranche de travaux à hauteur de 10 000,00€.

Rappel historique :

- 2011 Premiers travaux dans le cadre des mesures conservatoires suite au sinistre YSA.
- 2012 Première tranche travaux de reprises générales
- 2013 Deuxième tranche de travaux de reprises générales
- 2014 Dernière tranche de travaux dits « conservatoires » un budget de 12 390,00€ doit être prévu.

Après cette dernière tranche de travaux, nous pouvons espérer une dizaine d'années sereines...

- Local scooters :

Mise en service : avril 2013.

Donne totale satisfaction aux utilisateurs, 830,00€ de location sur 2013

- Restructuration sable sur la plage :

Travaux exceptionnels : le sable commençait à menacer les appartements du rez de chaussée , aile ouest. Par fortes houles, l'eau et le sable recouvraient les terrasses. Des travaux devenaient indispensables et urgents

Coût du chantier : 4 450,00€.

Résultats totalement satisfaisants mais nous devons rester vigilants car les digues de protection commencent à s'affaisser..... Nous devons intervenir

- Contrat d'entretien annuel de la Résidence : PROBAT/Cyril

Peu satisfait des prestataires en place, le Conseil Syndical cherchait depuis deux ans un prestataire capable de prendre en charge des travaux généraux, sans tomber dans l'emploi d'un salarié. Comme annoncé en A.G. 2013, nous avons démarré mi avril 2013 un contrat avec un prestataire – PROBAT - pour les entretiens suivants :

- Piscine
- Espaces verts (à l'intérieur de notre propriété, sur la plage et dans la bande de terrain le long de la Résidence à l'ouest.
- Nettoyage de la plage,
- Petits entretiens divers et nettoyage parties communes extérieures.

Nous avons signé avec l'entreprise PROBAT qui nous délègue Cyril 3h/jour x 5 jours par semaine. En période de congés un autre opérateur est mis à disposition.

Résultats au bout de 8 mois:

Résultats qualitatifs : bons ; remontés d'informations positives des résidents.

Résultats quantitatifs : peut mieux faire, nous sommes vigilants.

Des mesures correctives sont entreprises depuis mi février avec Christophe, dirigeant de PROBAT. Bonne coopération.

Sécurité : l'affaire de tous....

De nombreuses actions entreprises, pour se protéger des dérives constatées. Je présenterai en A.G. un exposé détaillé du catalogue de nos vigilances...

FINANCES ET TRÉSORERIE

Le Conseil Syndical a procédé à l'audit des comptes 2013. Excellente coopération et fourniture de documents analytiques par Annick, la comptable, responsable de notre dossier chez IMMO-DOM. Nous pouvons certifier que les comptes qui vous sont présentés en annexe sont sincères et correspondent bien aux dépenses réelles et aux engagements votés en Assemblée Générale.

Commentaires généraux :

Budget globalement tenu ; situation de trésorerie correcte.

- A noter l'augmentation de la TGCA passée de 2% à 4% ... sur la totalité des dépenses.

- A noter la forte augmentation du « Contrat de surveillance » avec notre prestataire PROTEK SECURITÉ : + 6 781,00 € soit + 16%

Face à une petite délinquance pendant les congés scolaires, nous avons dû organiser du gardiennage l'après-midi... Les contraintes de sécurité deviennent de plus en plus lourdes et nous ne pouvons pas y échapper. Bonne réactivité de PROTEK.

- A noter la forte baisse de nos factures d'eau : 2006 € / budget 7 000€. Notre prestataire PROBAT remplit la piscine avec la citerne.

Balance des copropriétaires (défaillances de paiement)

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

Balance des copropriétaires au 31/12/2012 26 dossiers passif: 130 k€

Balance des copropriétaires au 31/12/2013 27 dossiers passif: 91 513 €

- Dont 2 dossiers lourds : SALAT & YSA = 63 064 € (procédures en cours)

- Dont 8 dossiers sous surveillance positive = 18 044 €

- Dont 17 dossiers « retards techniques » = 10 405€.

Plusieurs dossiers en procédures contentieuses ont trouvé une conclusions favorable : Brunet V., Brunet-Jungbluth, Guy J.P. & Carteron Patrice.

Pour ce dernier une note de synthèse est rédigée pour justifier la motion inscrite à l'ordre du jour.

La qualité du travail de votre Président avec Mme Estelle Boyer , IMMO-DOM, depuis deux ans permet ces résultats très encourageants. Travaux obscurs et ingrats mais qui donnent des résultats. La sortie du tunnel est proche. Merci Estelle.

PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS :

SALAT et YSA : Charges impayées ; anciens dossiers , mais dossiers actifs ; procédures sous surveillance. Echéance de sorties longues.

Procédure YSA pour le sinistre dégâts des eaux toujours en attente.... Long.

Procédure LEFEBVRE (ancien gardien) dossier toujours pendant devant la Cours de Cassation. (procédure Prud'hommes.)

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2014 :

Bis repetita placent : Poursuivre les efforts engagés depuis trois ans et pour lesquels nous avons reçu moult encouragements chaleureux. Poursuivre la bonne coopération avec notre Syndic .

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

ETANCHEITÉ TOIT-TERRASSE

Suite et fin du chantier « mesures conservatoires sur relevés d'étanchéité.

Devis DRY TECH (même prestataire qu'en 2013...) 12 390,56€

DECK PISCINE

Chantier envisagé depuis deux ans mais qui devient incontournable, PROBAT se voit obligé de changer 30 à 50 planches chaque année.

Pour ce nouveau deck, nous vous proposons des planches en plastique composite «www.govadeck.com ». Garantie 10 ans.

Reprise du solivage et pose. Après études et devis comparatifs, le C.S. a retenu la proposition de MR. Do it

Budget total, Fournitures et main d'œuvre : 34 000,00€

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.

Suite au vote en AG 2013, nous vous représentons ce projet re-étudié et modifié :

Réalisation de 19 boxes de rangement de 1 à 2m2 au sol et mise à disposition des propriétaires résidents pour le stockage d'encombrants (valises, transats de plage, planches à repasser ...) Loyers proposés : 20,00€/mois pour les petites unités, et 30,00€/mois pour les trois plus importants.

Budget total, Fournitures et main d'œuvre : 34 000,00€

ESPACES VERTS et FONTAINES PETITE COUR

Les espaces verts à l'entrée de la Résidence ont été nettoyés avant le chantier de l'allée principale. Nous avons découvert ainsi la médiocrité des soins et l'état d'abandon de notre jardin à l'entrée.

Suite à un audit par deux pépiniéristes force est de constater que la terre est morte : elle doit être renouvelée ou au moins enrichie fortement avec un bêchage profond ; restructuration, arrachage et plantation de nouvelles espèces ... Une enveloppe globale estimée à ce jour à (Fournitures et main d'œuvre) : 8 000,00€

FINANCEMENT TRAVAUX 2014 :

Résultat de la bonne gestion de notre Résidence depuis trois ans, nous avons pu constituer un fonds de réserve grands travaux et des réserves exceptionnelles. Je vous propose de financer l'ensemble des travaux listés ci dessus à hauteur de 44% sur ces réserves et de faire appel aux copropriétaires pour 56%. A débattre....

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

Christian WOLF, Président du Conseil Syndical.