

RÉSIDENCE CRISTALLINES-ARCHIPEL 1 & 2

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

EXERCICE 2012-2013

Le Conseil Syndical : *Ont été élus ou réélus lors de la dernière Assemblée Générale : Mmes GONTIER Paulette, MAIRE Marie Odile, NOEL Danielle, PITTET Geneviève et RESCLAUSE Geneviève, Mrs BERINGER Jean-Michel, HERVOUET Jean-Marc, PASTOR François, PAUCHON Alain, SERRE Frédéric et TSOUMBOULIS Georges.*
François PASTOR a été réélu Président du Conseil Syndical.

LES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL

REUNION DU 18 AVRIL 2012

Prévue lors de l'A.G. du 7 Avril et à l'initiative de Mademoiselle TORA, se sont réunis ce jour, à 14 heures, sur la Résidence :

Mademoiselle TORA, Mesdames MAIRE, NOEL & PITTET & Monsieur PASTOR.

Ont été abordés les points suivants :

1° PISCINE :

- Une échelle a besoin d'être refixée correctement ; Mlle TORA signalera cette anomalie à Raynaud Services.
- Pour les dalles de la plage, des devis complémentaires vont être redemandés ; à réception, ils seront transmis à M. Pastor qui les soumettra aux membres du Conseil Syndical pour procéder à ces travaux avant le début de la saison estivale.
- Suite à des problèmes de réglementation, le pédiluve doit fonctionner, en permanence, durant les heures d'ouverture de la piscine ; de ce fait notre proposition d'installer un déclenchement automatique au passage des usagers n'est pas concevable.
- Afin de déterminer la consommation d'eau relative à la piscine, l'indice du compteur d'eau a été relevé : 22 m³ ; lors de sa fermeture en fin de saison estivale, nous procéderons à un nouveau relevé d'indice afin d'affecter cette consommation au poste "PISCINE".
- Mme NOEL nous a signalé un problème au sujet du meuble à chaussures ; le toit sera fixé de façon à éviter des incidents notamment lors de grands vents.

2° DIVERS :

- Il a été demandé de fournir à Mme NOEL une clé de déverrouillage du portail automatique.
- Courrier de Madame NICOLET : le problème relatif au store de Mme NICOLET a été examiné avec beaucoup d'attention : selon les témoignages de copropriétaires qui confirment que le store était descendue pendant la tempête et les déclarations de Mlle TORA qui réaffirme que l'artisan mis en cause n'a jamais actionné le store, le Conseil Syndical s'en tient à la décision transmise à Mme NICOLET le 12 mars 2012 : **"le lien de causalité n'est pas avéré et il n'est pas envisagé de prise en charge par la copropriété"**. M. PASTOR est chargé d'en informer Mme NICOLET, suite au courrier qui lui a été transmis par cette dernière.

- M. PASTOR demande confirmation à Mlle TORA de l'exonération des frais relatifs aux actes de vente des celliers ; Mlle TORA nous a confirmé que FONCIA n'avait perçu aucun honoraire de la part de Mrs CHEVALIER, DELORME et REFREGIER.
- Suite au devis présenté (environ 300 €), nous avons donné notre accord pour les travaux relatifs au mur de clôture donnant sur le chemin piétonnier près de l'Hôtel Les Grenadines.
- Pour régler un problème d'accès à un boîtier électrique, un devis a été demandé pour procéder à la fermeture par serrure à clé, du local Boite aux Lettres commun à Archipel 1 & Cristallines. Si une fermeture par porte pleine devait être effectuée, il a été demandé un devis pour l'installation d'un éclairage intérieur avec détecteur de mouvement.
- Une visite de la Résidence nous a permis de constater :
 - + que la palissade de la villa de M. BRESSOUX avait besoin d'être refixée,
 - + que celle de M. LAFON avait été vandalisée : une lice verticale a été arrachée.
 - + que la climatisation de Mme THIBAULT n'avait pas été déplacée ; M. Pastor doit interroger les membres du Conseil Syndical pour obtenir leur accord pour l'assignation de la copropriétaire concernée.
 - + que le bloc Boite aux Lettres de la Villa 76 n'était plus accessible par le facteur du fait d'un problème de serrure ; Mlle Tora fera procéder à son remplacement.

REUNION DU 3 MAI 2012

Une réunion informelle s'est tenue ce jour, à 17 heures, sur la Résidence pour prendre conseil auprès des professionnels susceptibles de procéder à la remise en état des plages de notre piscine.

Etaient présents : Mademoiselle TORA, Mmes GONTIER, NOEL & PITTET et M. PASTOR.

Nous avons rencontré M. PALAZY (SONECOP) à propos des problèmes de locaux d'ordures ménagères et de l'utilisation de nos containers par un établissement voisin. Mlle TORA nous a confirmé qu'une plainte avec fourniture d'un n° d'immatriculation de véhicule avait été déposée pour utilisation et actes de vandalisme sur nos containers ordures ménagères.

Il a été envisagé la fermeture par barre coulissante de nos locaux ordures ménagères pour éviter que nos containers soient empruntés et restitués une fois emplis. Mlle TORA nous adressera les devis de ces fermetures.

- Le devis COSTA du 23/04/2012 pour l'éclairage du local boites aux lettres commun à Archipel 1 et Cristallines a été validé pour un montant de 199,02 € : ce montant sera à la charge exclusive des copropriétaires dont la boite aux lettres est située dans ce local qui sera prochainement fermé à clé pour éviter les actes de vandalisme.

- Le devis KER pour le remplacement d'une ferme porte hydraulique a été validé pour un montant de 307,76 €.

- Un devis pour réparation de la plage de la piscine a été demandé à M. ABALLON (EURL AJM Multi Services), l'Entreprise GARRIDO n'étant pas à même d'effectuer ces travaux avant l'ouverture de notre piscine.

- Le mur de clôture côté passage piétonnier face à l'Hôtel Grenadine a été réparé conformément à la demande formulée par M. SERRE.

- Malgré plusieurs relances, l'Entreprise KER est de nouveau défaillante et nous avons encore demandé à Mlle TORA de lui faire part de notre mécontentement : 2 fermes portillons hydrauliques sont défaillants : l'un claque très fort et le second ne ferme pas.

Il est bien entendu hors de question que son intervention nous soit facturée.

- Les durées d'allumages des portails automatiques ont été vérifiées par mes soins : 2' conformément à des normes imposées.
- Nous avons rappelé à Mlle TORA que nous connaissions encore des fuites au niveau des compteurs installés par C.I. DURAN. Elle doit signaler cette anomalie à M. DURAN.
- Les haies privatives des villas 85 et 19 ont besoin d'être taillées : Mlle TORA doit écrire aux copropriétaires défaillants.
- A propos de notre facture d'eau du 2° semestre 2011 : Mlle TORA nous confirme que les 18.000€ de frais d'abonnement comprenaient une avance de 6.000 € à valoir sur l'exercice 2012. En effet, les frais d'abonnement ne sont plus dus à terme échu mais par avance...
- Une autre bonne nouvelle : avant notre réunion, Mlle TORA a assisté à l'expertise diligentée par notre Cie d'Assurances pour la prise en charge des frais de recherche de notre dernière fuite d'eau : notre assurance devrait prendre en charge ces frais sous déduction d'une franchise de 10%, soit environ 2.000 €.
- Mlle TORA doit également écrire au copropriétaire de la villa 45 dont la climatisation, installée sans demande préalable n'est pas conforme à la décision d'A.G. de 2004.

REUNION DU 7 DECEMBRE 2012

Assistaient à la réunion : - Mademoiselle TORA
- Mesdames GONTIER, MAIRE & PITTET
- Monsieur PASTOR

Nous avons rendu visite à M. & Mme ARNAUD pour leur notifier l'accord du Conseil Syndical pour les travaux ayant fait l'objet d'une seconde demande. Nous leur avons demandé d'exiger de la part de leur entrepreneur le nettoyage du parking avant la fin des travaux.

Sur place, nous avons constaté la nature des travaux envisagés par M. & Mme CATALDI : leur demande n'appelle aucune observation, s'agissant de la construction sous-auvent déjà réalisée dans la plupart des villas.

Nous avons effectué une visite de la Résidence avec M. PALAZY pour dénombrer nos besoins en matière de replantation de végétaux :

- près de notre antenne collective, un pied de lavande en mauvais état sera enlevé,
- des plantations sont envisagées (lavandes et lauriers roses) devant le local à vélo d'Archipel 1, devant la villa 79 et le petit espace vert situé sur le chemin piétonnier, près d'Archipel 3 avec apport de terre végétale.

Nous demanderons également à M. PALAZY de prévoir un " cendrier" pour la piscine afin d'éviter une multitude de mégots dans les espaces verts.

Il n'est pas envisagé de dallage de la piscine : la somme bloquée à cette fin depuis quelques exercices nous sera remboursée ou affectée à d'autres travaux : changement du filtre à sable, par exemple, pour lequel nous avons demandé un devis.

Nous avons au cours de notre visite constaté encore une fois le manque d'entretien de nombreuses espaces verts privatifs ; la décision suivante a été prise : *toutes les haies privatives devront être taillées avant la date de l'Assemblée Générale annuelle ; à défaut, et sans autre préavis, ils seront effectués aux frais exclusifs des copropriétaires concernés.*

Mademoiselle TORA nous a fait part des informations suivantes :

- nous allons récupérer les sommes relatives aux soldes créditeurs des copropriétaires vendeurs,

- toutes les peintures des sous-toitures des immeubles ayant fait l'objet de dégradation prématurée, seront reprises gratuitement suite à la réalisation des constats prouvant la mauvaise qualité du travail effectué.

Il a été demandé la mise hors gel de la piscine et rappelé que la relève des compteurs individuels devait intervenir avant la fin du mois.

Pour conclure, Mademoiselle TORA nous a interrogés sur la mise en concurrence de FONCIA dont elle avait pris connaissance sur le Site Internet de la Résidence.

Tout d'abord, il lui a été confirmé que cette démarche découlait de la dernière AG et qu'elle n'était en aucun cas liée à sa prestation ou celle de son assistante ; nous avons redit que nous étions satisfaits de ces services mais que nous souhaitions réduire le montant de nos frais de gestion et éviter d'être à la merci d'un changement de responsable à la seule initiative de FONCIA.

Elle nous a précisé que FONCIA tenait à nous garder et qu'avant toute décision de mise en concurrence, nous devrions prendre rendez-vous avec leurs responsables pour renégocier notre contrat.

Cette démarche était de toute façon prévue et nous l'entreprendrons lorsque nous serons fixés sur le contenu du Contrat proposé par M. Marty.

Précisions données par Mlle TORA par mail le 10 Décembre 2012 :

Concernant la réfection des peintures, seulement celles des sous-toitures sont prises en charge et non celles des coursives car la dégradation de ces dernières ne provient pas d'une mauvaise application mais du fait que les coursives ne sont pas étanches.

VERIFICATION DES COMPTES

28 Janvier 2013 (Matin)

Cette opération a été effectuée de 9 h à 11 heures par Madame PITTET et Monsieur PASTOR, les autres membres du Conseil Syndical étant indisponibles.

Ont été constatées quelques erreurs d'imputation qui seront rectifiées avant établissement du budget définitif.

Compte tenu des indemnités d'assurances attribuées au titre de deux sinistres relatifs à des fuites d'eau (2013,51 € et 3068,08 €), le budget réalisé (111.000 €) est pour une fois inférieur au budget prévisionnel (117.000 €).

Compte tenu de la baisse du montant des honoraires de syndic (-3.950 €), de la baisse de la consommation d'eau (-5.000 €), le budget prévisionnel voté pour 2013 sera réajusté et ramené de 119.095 € à 112.000€.

BUDGET PREVISIONNEL ET ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MARS 2013

28 Janvier 2013 (Après-midi)

Assistaient à cette réunion, Mademoiselle TORA, Madame PITTET et Monsieur PASTOR.

Seront soumis au vote de l'Assemblée Générale les accords de principe donnés par le Conseil Syndical, à savoir :

- Demande de remplacement de fenêtres formulée par M. SMOLARZ,
- Demande de construction de véranda formulée par M. et Mme ARNAUD,
- Demande de remplacements de volets formulée par M. KNITTEL,
- Demande de construction de véranda formulée par M. et Mme GONTIER,
- Demande d'extension formulée par M. et Mme CATALDI.

Un courrier doit être adressé aux membres du Conseil Syndical afin de leur demander de bien vouloir confirmer leur candidature pour l'exercice 2013-2014 et éviter ainsi leur tacite reconduction.

Un contrat de surveillance piscine est prévu pour la période du 13 juillet au 17 Août et Mademoiselle TORA nous fournira une seconde proposition de service en plus de celle à laquelle nous avons recours les années précédentes.

Un budget prévisionnel de rigueur vous sera proposé pour l'exercice 2014-2015 (environ 112.000 €), c'est-à-dire un montant pratiquement identique à celui de 2013-2014 et inférieur de 5.000 € à celui de 2012-2013.

LES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

LES ETUDES

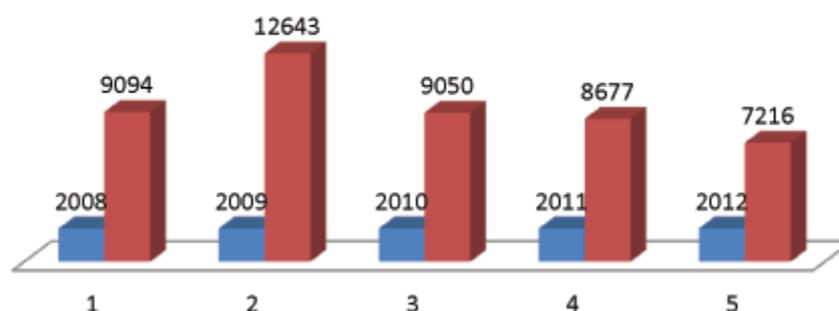
INCIDENCE DE LA MISE EN PLACE DES COMPTEURS INDIVIDUELS SUR LA CONSOMMATION GENERALE D'EAU FROIDE

Une étude d'opportunité et de faisabilité avait été menée, d'Avril 2009 à Avril 2010, portant sur l'individualisation des dépenses d'eau.

Ce suivi a pour objet d'évaluer l'incidence de la mise en place des compteurs individuels sur la consommation générale d'eau.

Evolution consommation d'eau froide

Années 2008 à 2012



ANNEES	MONTANT FACTURE	EVOLUTION MONTANT
2008	29756,39	
2009	45370,11	15613,72
2010	32836,18	-12533,93
2011	41898,60	9062,42
2012	32055,30	-9843,30

L'examen du relevé des compteurs effectué le 29 Novembre 2012 fait ressortir les consommations suivantes pour la période du 15 Décembre 2011 au 29 novembre 2012 :

- compteur général : 6441 m³
- piscine : 544 m³
- total compteurs Cristallines : 3909 m³
- total compteurs Archipel : 1640 m³

Les consommations individuelles varient pour :

- Cristallines : de 5 à 174 m³
- Archipel : de 8 à 134 m³.

MISE EN CONCURRENCE DE NOTRE SYNDIC

Lors de la dernière A.G., il avait été convenu devant l'échec de notre négociation d'honoraires avec FONCIA, de mettre notre syndic en concurrence lors de la prochaine A.G.

J'avais par le passé effectué une étude et contacté plusieurs syndics libres qui m'avaient fait des propositions de service.

J'en ai retenu un : M. Bernard MARTY, Résidence Port Roquille - rue des Lavandières au Cap d'Agde avec qui j'ai pris contact téléphoniquement et par mail.

Suite à un rendez-vous le Mardi 13 Novembre à 15 heures, il m'a été adressé un projet de contrat que j'ai soumis à l'ensemble des membres du Conseil Syndical.

Devant l'unanimité des réponses, une mise en concurrence a été décidée et par l'intermédiaire de notre site internet, FONCIA a appris nos intentions et nous a fait savoir que nous pouvions négocier notre contrat actuel. Monsieur TOURNIER, Président de Métropole Béziers/Cap d'Agde m'adressait le mail suivant le 14 Décembre 2012 :

".....En premier lieu, et je tiens absolument à vous le confirmer, il n'est pas question de perdre votre copropriété au profit d'un confrère parce que vos demandes n'auraient pas été entendues. A ce jour, Céline TORA en charge de l'administration de votre copropriété depuis une année donne pleinement satisfaction dans la conduite de sa mission. Si Céline TORA a pris ses fonctions, ce n'est pas au gré du bon vouloir du dirigeant que je suis, mais simplement parce que j'ai pris simplement mes responsabilités il y a une année en me séparant de Nicolas BEL qui je le rappelle ne vous apportait pas forcément satisfaction.

Je suis parfaitement conscient et vous remercie de la fidélité de votre copropriété depuis tant d'années à nos côtés, tant vis-à-vis de SOGI que de FONCIA SOGI PELLETIER, et du travail accompli conjointement.

Pour votre information, je dirige aujourd'hui, et ce depuis fin 2011 les deux entités de FONCIA en local, à savoir FONCIA AKTYS au Cap d'Agde et FONCIA SOGI à Béziers. Cela ne pose aucune difficulté de transférer la gestion de votre copropriété sur nos bureaux du Cap d'Agde si la copropriété le désire et surtout le décide par voie d'assemblée générale.

Je vous propose de nous rencontrer le plus rapidement possible de façon à asseoir les bases du prochain contrat de syndic de votre copropriété. Je n'occulte pas les discussions passées sur celui-ci, et vous confirme que je reste parfaitement ouvert à la discussion. "

Lors d'un rendez-vous fixé au 17 Décembre 2012, notre négociation de plus d'une heure devait déboucher sur les propositions suivantes :

- pour 2013, toujours contrat forfaitisé fixé à 23.800 € soit -1700 € et - 6,67%.
- engagement sur une augmentation annuelle de gré à gré, c'est-à-dire non fixée et soumise à concertation et négociation.
- honoraires pour travaux fixés à 3% du montant HT au lieu du montant TTC.

puis suite à une nouvelle demande, baisse du montant de l'Etat Daté de 420 € à 358,80 €.

Nature des prestations	CONTRAT FONCIA 2012	CONTRAT FONCIA 2013
Honoraires forfaitisés	25 500,00 €	23 800,00 €
Suivi des travaux votés en A.G.	3% HT du montant TTC	3% HT du montant HT
Etat daté	420,00 €	358,80 €

Soumises à l'avis des membres du Conseil Syndical, ces propositions ont été UNANIMEMENT considérées comme acceptables et la mise en concurrence a été abandonnée. Il n'en reste pas moins que nous resterons vigilants sur le respect des engagements et très exigeants sur la qualité du service que nous sommes en droit d'attendre.

HONORAIRES SYNDIC de 2007 à 2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Honoraires	18.600	18.600	19.123	19.600	20.480	25.500	23.800
Frais & débours	8.172,29	7.723,70	8.167,56	5.143,87	6.906,87		
TOTAL	26.772,29	26.323,70	27.290,56	24.743,87	27.386,87	25.500	23.800

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILE DES LOISIRS

Suite à la demande formulée le 14 Août par un copropriétaire, j'avais interrogé notre Responsable de Copropriété sur les informations disponibles en Mairie d'Agde sur ce projet de requalification de l'Ile des Loisirs qui nous concernait ; en effet, selon nos informations, ce projet de déplacement du Luna Park vers le Centre Nautique d'Archipel devait s'accompagner du déplacement des boîtes de nuit vers le lagon avec création d'un parking desservi par la rue des Corsaires.

Un courrier adressé à la Mairie d'Agde, à ma demande, par Mademoiselle TORA a fait l'objet d'une réponse fin Septembre, réponse dont je vous communique ci-dessous les extraits importants :

" ... Nous avons effectivement engagé une réflexion à ce sujet. Depuis début Août, le Conseil Municipal a décidé l'ouverture de la concertation sur ce projet et mis à la disposition du public, en mairie et sur le site internet de la ville, différents éléments d'analyse et de diagnostic réalisés à ce jour.

... Je ne peux donc vous renseigner à ce jour sur le devenir du Luna Park, des boîtes de nuit ou des voies de desserte à l'Ile des Loisirs. Le projet reste à définir..... "

En concertation avec toutes les copropriétés concernées, nous avons entrepris plusieurs démarches :

- des démarches individuelles : courriers des Responsables de Conseils Syndicaux adressés en recommandé + AR à M. le Maire d'Agde et correspondances individuelles transmises par les copropriétaires suite à la transmission par notre syndic d'un modèle de lettre élaboré par nos soins.

- une démarche collective de tous les Présidents de Conseils Syndicaux qui ont formulé le souhait de rencontrer le Premier Magistrat de la Ville pour lui faire part de notre opposition à ce projet.

Devant cette mobilisation sans précédent, Monsieur le Maire d'Agde a accepté de recevoir une délégation restreinte des représentants des copropriétés concernées, le 16 Novembre 2012 ; au cours de cet entretien, Monsieur Gilles D'ETTORE nous a certifié :

- Qu'il renonçait à déplacer les discothèques sur le parking P3

- Qu'il n'y aurait pas de ce fait, de parking sur le terrain maritime en bout du lagon

- Qu'enfin il n'y aurait pas, non plus, de route partant du rond-point Caravelle, traversant les espaces verts et longeant AMOUREVA pour arriver à ce nouveau parking. Il devrait faire une déclaration publique confirmant ces propos dans les prochains jours.

Maintenance du site Internet de la Résidence

Nous dénombrons fin Janvier 2013, plus de 50.000 visiteurs, preuve de l'intérêt que vous lui portez ; des mises à jour sont effectuées régulièrement et vous êtes informés en temps et en heure de tout ce qui concerne votre copropriété.

Elaboration et envoi des Lettres d'Information

En fonction de l'actualité et des évènements, il est adressé, périodiquement, aux 64 copropriétaires qui ont fait la démarche de s'inscrire, la **Lettre d'Information** qui est le lien indispensable pour permettre au Conseil Syndical de vous tenir informés. Ainsi, pour 2012, 15 lettres d'information ont été transmises et ont permis à nombre d'entre vous de s'exprimer sur des sujets concernant la copropriété.

Le 28 Janvier 2013
*Pour le Conseil Syndical,
Le Président,
François PASTOR*