

Résidence Cristallines-Archipel 1 & 2

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

EXERCICE 2013-2014

Le Conseil Syndical : *Ont été élus ou réélus lors de la dernière Assemblée Générale : Mme, PITTET Geneviève, Mrs BERINGER Jean-Michel, HERVOUET Jean-Marc, PASTOR François, PAUCHON Alain et SERRE Frédéric.*

François PASTOR a été réélu Président du Conseil Syndical.

LES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL

REUNION du 16 OCTOBRE 2013

ASSISTAIENT A LA REUNION : Mademoiselle TORA, Madame PITTET, Madame PAUCHON (déléguée par son époux empêché) et Monsieur PASTOR.

Sujets abordés :

- **Portail Archipel 2 :** Nous avons fait constater son mauvais état : traverse horizontale rongé par la rouille et accumulation de feuilles dans le dégagement prévu pour son ouverture. Un devis sera demandé à KER pour sa réparation et Monsieur PALAZY, rencontré sur la Résidence nous a promis de débarrasser les feuilles mortes accumulées dans le dégagement.
- **Piscine :** Fermée depuis la fin Septembre, nous avons fait constater qu'elle était dans un piteux état : nous avons demandé que l'entreprise chargée de la maintenance s'assure de sa mise en hivernage dans des conditions de salubrité satisfaisante.
- **Constatations de travaux non conformes :** Mademoiselle TORA doit écrire à un copropriétaire dont les travaux d'extension ont été approuvés par l'A.G. mais dont le crépi n'est pas conforme. La climatisation qui a fait l'objet d'un arrêt de la Cour d'Appel de Montpellier n'a toujours pas été déplacée ; dès le 26 Octobre, commenceront à courir les frais d'astreinte fixés à 100 € par jour de retard sur une période de 30 jours.
Une climatisation installée sans aucune demande préalable a été installée sur Archipel 1 : le copropriétaire a été informé qu'il devait la déplacer dans le délai d'un mois.
- **Taille des espaces verts :** L'Entreprise SONECOP a entrepris la taille des mûriers platanes et une remorque est mise à disposition sur la résidence : nous comptons sur vous pour ne l'utiliser que pour des dépôts de végétaux et espérons qu'elle ne sera pas saccagée comme l'année précédente, faute de quoi M. PALAZY sera contraint de nous priver de ce service. La haie près de l'antenne collective sera rabaissée et réduite en largeur afin de faciliter le parking mitoyen et éviter qu'elle serve de refuge à des bandes d'ados pendant la saison estivale.
- **Etat des façades et des murs de clôture des Cristallines :** Encore une fois, il est rappelé que chacun doit veiller à l'entretien des ses peintures ; le ravalement collectif n'étant pas à l'ordre du jour, nous rappelons que les restaurations doivent s'effectuer selon la teinte existante et en cas de doute, les membres du Conseil Syndical se tiennent à votre disposition pour vous conseiller dans la limite de leurs compétences.
- **Boîte aux lettres des Cristallines :** Local en mauvais état avec ne nombreuses boites aux lettres saccagées. Le Conseil Syndical a demandé à Mlle TORA de bien vouloir nous chiffrer le remplacement des blocs par des boites individuelles et dans le même temps nous transmettre un devis pour la fermeture du local et son éclairage par cellule de détection de mouvement (comme pour le local d'Archipel 1).

- **DIVERS :** Nous sommes revenus sur notre expérience malheureuse de surveillance de piscine et d'ores et déjà, nous allons nous préoccuper de trouver une Entreprise de Sécurité digne de ce nom.

Le retubage du bloc de villas 9, 10, 11 et 12 est terminé (sauf erreur de ma part, 27 à ce jour) : la reprise du bitume interviendra dès que possible.

A la demande plusieurs copropriétaires, Mlle TORA a été interrogée sur la possibilité de doter la Résidence d'un réseau wifi et d'antennes permettant la réception des chaînes étrangères : des devis nous seront transmis et nous vous ferons des propositions lors de la prochaine A.G. Mademoiselle TORA a rappelé les effets de la Loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR/ Loi DUFLOT) qui confirme l'obligation pour le syndic d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de son choix, un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Vous avez été informés de cette modification par Lettre d'Information et Mlle TORA nous a rassurés en nous annonçant qu'il n'y aurait pas forcément d'augmentation d'honoraires du fait de cette obligation légale. Par contre, un fond de réserve devra être obligatoirement créé pour parer à toute éventualité et il sera fixé en pourcentage du montant de notre budget.

Autre point intéressant : il semblerait que les convocations et P.V. d'A.G. pourront, dans un proche avenir, être transmis par courriels aux copropriétaires possédant une connexion internet qui donneront leur accord à ce mode d'envoi. L'envoi traditionnel papier serait maintenu pour les autres.

Nous avons également demandé à Mlle TORA d'être informés de toutes les ventes d'appartements et de villas. Ainsi lorsque notre syndic sera sollicité pour établir l'état daté indispensable à la vente d'un bien en copropriété, Madame PAILHOUS nous informera et alors :

- Soit nous exigeons la remise en conformité avec le règlement intérieur ou les décisions d'A.G. avant la vente,
- Soit nous préciserons que nous n'avons aucune requête à formuler.

Cette procédure permettra l'information du nouvel acquéreur et surtout imposera au vendeur la remise en conformité pour des travaux ou modifications non autorisés par A.G. ; nous ne cessons de répéter que seule l'A.G. est susceptible d'autoriser des améliorations et travaux affectant l'aspect de notre résidence et malgré ce, nous constatons au fil des jours que cette règle est bafouée. Peut-être que cette consultation du Conseil Syndical avant toute vente fera admettre à tous que dorénavant, nous serons intransigeants dans ce domaine.

Enfin, la dernière info transmise par Mlle TORA relève de sa vie privée mais nous devons nous attendre à son remplacement à compter de la mi-décembre et ce pour plusieurs mois.

Réunion du 10 Janvier 2014

ASSISTAIENT A LA REUNION : Monsieur GHAZI, Madame PITTET et Monsieur PASTOR.

Sujets abordés :

- **Portail Archipel 2 :** Nous avons fait constater son mauvais état : traverse horizontale rongée par la rouille et accumulation de feuilles dans le dégagement prévu pour son ouverture. Monsieur PASTOR a fait état d'un devis de l'Entreprise KER pour un montant de 450 € environ. M. GHAZI doit demander plusieurs devis pour le remplacement de ce portail. Lors de l'A.G. de 2014, les copropriétaires décideront de procéder à sa réparation ou son remplacement.
- **Piscine :** Fermée depuis la fin Septembre, nous avons constaté qu'elle était bien en hivernage. Nous avons évoqué les agissements de certains utilisateurs qui utilisaient le mur de la douche comme plongeoir : il a été envisagé de le surmonter d'un grillage : M. GHAZI doit demander un devis et donnera rendez-vous à l'entreprise choisie pour préciser nos besoins. De plus des piquets soutenant le grillage de clôture sont attaqués par la rouille : il est envisagé de les protéger par une peinture adéquate.

- **Constatations d'installations de climatisation sans autorisation d'A.G.** : Mademoiselle TORA a déjà écrit à 3 reprises à un copropriétaire d'Archipel 1 dont l'appareil de climatisation a été installé sans autorisation d'A.G. ; Monsieur PASTOR doit adresser un mail au nouveau copropriétaire qui a acheté cet appartement en l'état pour lui expliquer que nous exigerons par toutes voies légales à notre disposition la dépose de cette climatisation, à charge pour lui de se retourner contre l'ancien copropriétaire.

Sur place nous avons constaté la présence, toujours sur Archipel 1, d'une seconde climatisation installée également sans autorisation : M. GHAZI doit mettre le copropriétaire en demeure de désinstaller cet appareil et à défaut l'assigner devant la juridiction compétente.

Pour mémoire, le Syndicat des Copropriétaires est actuellement défendeur auprès de la Cour de Cassation dans un litige l'opposant à une copropriétaire qui a été condamnée en 1° instance et en Appel ; Monsieur Pastor tient à réaffirmer que le Conseil Syndical, unanime, sera intransigeant sur tous les travaux effectués sans accord préalable d'A.G.

NOUVEAU RAPPEL

l'A.G. du 11 AVRIL 1998, 19° résolution, interdit toute installation de climatisation et de paraboles sans autorisation préalable d'Assemblée Générale.

- **Boite aux lettres des Cristallines** : Le devis de l'entreprise SMA Languedoc Roussillon de 819,62 € a été retenu et M. GHAZI doit demander l'exécution de ses travaux et s'occuper de la transmission de la clé d'accès à tous les copropriétaires détenant une boîte aux lettres dans ce local.

Pour l'installation de l'éclairage avec détecteur de mouvement, nous attendons le 3° devis avant de nous prononcer.

Un nouveau devis pour le changement des boîtes aux lettres a été demandé à la SERMI et M. GHAZI doit demander 2 devis supplémentaires qui seront proposés à la prochaine A.G.

- **DIVERS** : A la demande de Monsieur PASTOR, l'ordre du jour de la prochaine AG comportera :
 - Une demande d'autorisation pour exercer notre recours auprès de la Cour de Cassation,
 - Une demande d'autorisation pour assignation sans préavis de l'installation de tout appareil de climatisation ou parabole sans autorisation d'A.G. ainsi que pour tous travaux affectant l'aspect esthétique de la copropriété effectués sans accord préalable d'A.G.,
 - Une demande de participation aux frais engagés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leurs fonctions et sur présentation de justificatifs.

Nous avons évoqué à nouveau les effets de la Loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR/ Loi DUFLOT) qui confirme l'obligation pour le syndic d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de son choix, un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Vous avez été informés de cette modification par Lettre d'Information et après Mlle TORA, M. GHAZI nous a confirmé qu'il n'y aurait pas forcément d'augmentation d'honoraires du fait de cette obligation légale.

Monsieur PASTOR qui doit participer à la Soirée Copro du 16 Janvier 2014, profitera de l'occasion pour négocier notre Contrat avec M. TOURNIER.

Nous avons également constaté que le local O.M. des Cristallines dégageait des odeurs peu agréables et pourtant en cette période il n'y a pas profusion d'occupants ; M. GHAZI doit demander à la SONECOP d'intervenir encore que les nuisances semblent provenir de déchets versés en vrac dans les containers.

La prochaine réunion relative à la vérification des comptes et la préparation de l'Assemblée Générale sera fixée début Février.

VERIFICATION DES COMPTES

13 FEVRIER 2014 (Après-midi)

Cette opération a été effectuée à partir de 14 heures par Madame PITTET et Monsieur PASTOR, les autres membres du Conseil Syndical étant indisponibles.

Courant Janvier, nous avons déjà fait part de quelques remarques à la lecture du Relevé Général des Dépenses 2014 :

- une facture de 97,06 € concernant la pose d'un chapeau d'évent qui figurait déjà en 2012 et qui avait été réglé par le copropriétaire concerné :

- une facture de taille de végétaux de 44,50 € pour laquelle nous avons demandé des explications : taille privative ou non ?

- une facture relative à la pose d'un hublot avec un détecteur de mouvement d'un montant de 199,02 € affectée aux Dépenses Spéciales Villas alors qu'elle concerne l'éclairage du local BAL d'Archipel 1 et Cristallines (Dépenses Générales).

- 2 factures de remplacement d'ampoules de 50 et 45,69 € affectées à tort aux Dépenses Spéciales Villas (Dépenses Générales).

- Le Contrat d'Entretien Ménager d'un montant total de 4187,89 € affecté intégralement aux Dépenses Archipel 1 & 2 alors qu'il comprend le balayage des allées de la résidence et des parkings : à répartir de la façon suivante : 2791,78 € en Dépenses Archipel 1 & 2 et 1396 ,11 € en Dépenses Générales.

Toutes ces remarques ont été prises en compte et les comptes modifiés en conséquence :

TOTAL DES CHARGES NETTES : 108.253,51€

pour un budget prévisionnel de 110.700 € ; en 2012 ce montant s'élevait à 113.274,06 €, soit une baisse de 4,44%.

La vérification des factures n'a amené aucune remarque supplémentaire.

L'examen du Grand Livre fait ressortir des soldes créditeurs pour les copropriétaires vendeurs : total 375,74 € ; nous avons demandé son versement sur notre Livret A dont le montant est de 1760,31 € au 31/12/2013.

BUDGET PREVISIONNEL ET ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 AVRIL 2014

Assistaient à cette réunion, Monsieur GHAZI, Madame PITTET et Monsieur PASTOR.

Nous avons déjà demandé l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine A.G. les résolutions suivantes :

- autorisation d'assigner devant le tribunal des référés tout copropriétaire installant un appareil de climatisation ou effectuant des travaux sans autorisation préalable d'assemblée générale,
- autorisation pour le recours en cassation introduit par Madame XXXXX.
- autorisation pour procéder, après mise en demeure, à l'entretien des espaces verts privatifs aux frais exclusifs des copropriétaires défaillants,

- participation aux frais engagés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de justificatifs.

Seront soumis à la prochaine A.G. les demandes suivantes :

- demande d'installation d'appareil de climatisation formulée par deux copropriétaires d'Archipel 1,
- demande de taille d'un mûrier platane situé sur le chemin piétonnier à la demande d'un copropriétaire d'Archipel 1,
- réparation ou changement du portail d'Archipel 2 selon devis que doit nous fournir M. GHAZI.

Un contrat de surveillance piscine est prévu pour la période du 19 Juillet au 23 Août et 5 devis ont été examinés : 2 ont été retenus en fonction de critères géographiques de l'entreprise et le choix du Conseil Syndical sera porté à la connaissance des copropriétaires.

Un budget prévisionnel de rigueur vous sera proposé pour l'exercice 2015-2016 (environ 120.500 €), c'est-à-dire un montant au plus près de la réalité du fait de la mise en place en 2015 du compte séparé ; il est vraisemblable que ce montant sera reconsidéré lors de l'A.G. de 2015 car même si les décrets d'application ne sont pas encore parus, il est probable que nous soyons tenus de prévoir un fonds de réserve ou affecté aux futurs travaux.

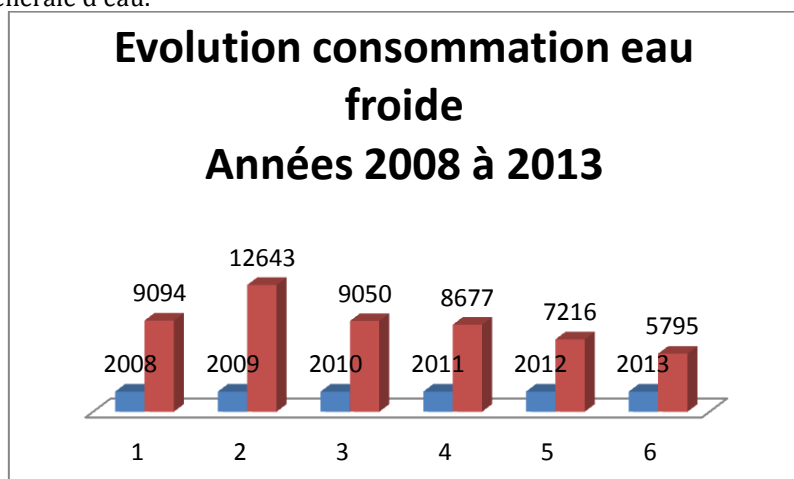
LES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

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 2008-2013

ANNEES	VOLUME	MONTANT FACTURE	EVOLUTION VOLUME	EVOLUTION MONTANT
2008	9094	29756,39		
2009	12643	45370,11	3549	15613,72
2010	9050	32836,18	-3593	-12533,93
2011	8677	41898,60	-373	9062,42
2012	7216	32055,30	-1461	-9843,30
2013	5795	28817,56	-1421	-3237,74

L'examen du relevé des compteurs effectué le 30 Décembre 2013 fait ressortir les consommations suivantes pour la période du 29 Novembre 2012 au 30 Décembre 2013 :

- compteur général : 6057 m3 (6441 m3 en 2012)
- piscine : 312 m3 (544 m3 en 2012)
- total compteurs Cristallines : 3778 m3 (3909 m3 en 2012)
- total compteurs Archipel : 1600 m3 (1640 m3 en 2012)

Les consommations individuelles varient pour :

- Cristallines : de 0 à 498 m3
- Archipel : de 9 à 170 m3.

Il est difficile aujourd'hui de nier l'influence de la pose de compteurs individuels sur le comportement des copropriétaires : jamais, depuis 6 ans, notre consommation générale n'a été aussi faible et jamais, malgré les augmentations du prix du mètre cube et des frais d'assainissement, notre facture a été aussi basse : 28.817 € alors qu'elle était de 45.370 € en 2009.

HONORAIRES SYNDIC

HONORAIRES SYNDIC de 2007 à 2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Honoraires	18.600	19.123	19.600	20.480	25.500	23.800	24.280
Frais & débours	7.723,70	8.167,56	5.143,87	6.906,87			
TOTAL	26.323,70	27.290,56	24.743,87	27.386,87	25.500	23.800	24.280

Sur ce poste budgétaire, nous avons aussi réalisé des économies par rapport aux exercices 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012 suite à la renégociation de notre contrat entreprise avant l'exercice 2013.

Pour 2015, même s'il est probable que nous soyons tenus de fonctionner avec un véritable compte séparé, nous ne devrions pas subir d'augmentation supérieure au 2% négocié en 2012 avec M. TOURNIER, soit 24.765 €.

Maintenance du site Internet de la Résidence

Nous dénombrons fin Janvier 2014, environ 64.000 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 2013, 9 lettres d'information ont été transmises et 2 en 2014 : elles ont permis à nombre d'entre vous de s'exprimer sur des sujets concernant la copropriété.

DIVERS

PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE D'UNE COPROPRIETAIRE :

Depuis plusieurs années nous tentons de faire respecter des décisions d'assemblée générale et après l'échec de toutes les tentatives amiables, nous avons été contraints suite au mandat donné par l'Assemblée générale d'assigner le copropriétaire défaillant.

- En 1^o Instance le 28 Août 2012 , il a été condamné aux dépens, à 100 € d'astreinte par jour de retard sur une période de 30 jours et 400 € au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile.
- Suite à son recours en appel, la Cour d'Appel de Montpellier, dans son arrêt du 13 Juin 2013 a confirmé le jugement en référé et condamné au versement de 600 € au titre de l'Article 700 du CPC.
- Le copropriétaire s'est pourvu en Cassation le 25 Octobre 2013.
- Un Constat de carence a été effectué le 29 Octobre 2013 et nous avons saisi le Juge d'Exécution : audience du 21 Janvier 2014 mise en délibéré au 31 Janvier 2014 : Ordonnance de Référé condamnant le copropriétaire aux dépens, à une astreinte de 3000 € et 400 € au titre de l'Article 700.
- 9 Janvier 2014 : dépôt par nos avocats auprès de la Cour de Cassation d'une requête tendant à la radiation de ce pourvoi du rôle de la Cour sur le fondement de l'Art. 1009-1 du Code de procédure Civile qui prévoit cette alternative lorsque le demandeur n'a pas exécuté la décision qu'il conteste. Cette demande est devenue caduque du fait de l'exécution, fin Janvier, de l'arrêt de la cour d'appel.

Selon les informations transmises par notre Comptable, les frais engagés à ce jour au titre de cette procédure s'élèvent à plus de 6.000 euros.

Lors de notre réunion du 13 Février 2014, j'ai fait part à M. GHAZI et M. TOURNIER de notre mécontentement sur le suivi de ce dossier ; en effet, il nous semble tout à fait anormal que depuis 2012, nous ayons du supporter plus de 6000€ de frais consécutifs aux procédures imposées par la copropriétaire et qu'elle n'ait pas acquitté, à ce jour, un seul centime alors qu'elle a été condamnée à 3 reprises aux dépens, au versement de 1400€ au titre de l'Article 700 et à 3000 € d'astreinte !

Notre Avocat devrait être convoqué dans les locaux de Foncia et je serais invité à cette réunion afin de faire part de mon mécontentement.

RENEGOCIATION DE NOS CONTRATS D'ENTRETIEN :

MAIL DU 7 FEVRIER 2014 A LA SONECOP.

Bonjour Monsieur XXXXXXXX,
Nous avons bien reçu vos contrats 2014 qui comme les années précédentes comportent des augmentations de 2% : sans vouloir jouer au marchand de tapis, en ces périodes difficiles pour tout le monde, il serait bon que nos contrats de maintenance auprès d'entreprises telles que la vôtre tiennent aussi compte de notre fidélité et à ce titre bénéficient de tarifs préférentiels, c'est-à-dire sans augmentation constante.
Pour ce qui concerne l'application de la TVA à 20 % je tenais à vous faire part de mes informations et je voulais connaître votre point de vue sur le sujet :

"Le taux de T.V.A. des contrats d'entretien conclus en 2013 (ou antérieurement) et se poursuivant en 2014 par tacite reconduction est :
- le taux minoré à 10 %, s'il porte sur :
• un immeuble de plus de 2 ans affecté principalement à l'habitation (art. 279-0 bis du Code général des impôts)
Il appartient donc au conseil syndical, à l'occasion de son suivi permanent de l'évolution des dépenses, de solliciter du syndic les factures des prestataires de service, et de contrôler le taux de T.V.A. y figurant.
En cas d'erreurs, il lui faut les signaler immédiatement au syndic, afin que celui-ci exige de l'entreprise sans délai la rectification et le remboursement correspondant au syndicat des copropriétaires."

Merci de me faire part de votre avis sur ces deux points afin d'en discuter lors de la réunion du Conseil Syndical du 13 Février.
Cordiales salutations
François PASTOR

Pour mémoire, ci-dessous, les contrats en cours :

ANNEES	CONTRATS ANNUELS			TOTAL des
	Ordures Ménagères	Espaces Verts	Entretien Ménager	CONTRATS ANNUELS
2012	3 484,32 €	3 863,10 €	4 105,77 €	11 453,19 €
2013	3 554,00 €	3 940,35 €	4 187,89 €	11 682,24 €
2014	3 637,21 €	4 032,60 €	4 285,93 €	11 955,74 €

Lors d'un entretien téléphonique avec M. PALAZY, il a été admis, qu'à titre commercial, une remise de 5% sur le montant total de nos contrats 2015 nous serait consentie, soit environ 600 €. Par contre, le taux de TVA applicable est bien de 20%.

SUIVI DES COMPTES COPROPRETAIRES DEBITEURS :

Depuis des années, nous sommes confrontés à des problèmes de solde débiteur important pour un copropriétaire : 2383,25 € pour 2012 et 2158,37 € pour 2013.

Des procédures ont été entreprises et bon an mal an, il s'acquitte partiellement des mensualités fixées par le tribunal mais pas des charges qui viennent à échéance, d'où un solde débiteur pratiquement constant. Avec la mise en place du compte séparé pour les copropriétés, nous allons devoir faire la chasse aux mauvais payeurs car une fois de plus, les agios que ne manqueront pas de nous réclamer notre établissement bancaire seront à charge de la collectivité.

Nous avons eu un entretien avec le responsable chargé du suivi de ces contentieux et il nous a confirmé qu'il suivait ce dossier de près et qu'une fois de plus il risquait d'envisager une suite judiciaire pour récupérer ces charges impayées.

Le 13 Février 2014
Pour le Conseil Syndical,
Le Président,
François PASTOR