

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
Exercice 2015-2016

Conseil Syndical: Ont été élus ou réélus lors de la dernière Assemblée Générale :
Mrs BERINGER Jean-Michel, HERVOUET Jean-Marc, ITIER Robert, PASTOR François, SERRE Frédéric et TAVERNIER Guy. François PASTOR a été réélu Président du Conseil Syndical.

1) LES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL :

COMPTE RENDU DE MON ENTRETIEN DU 16 SEPTEMBRE 2015

Pour faire suite à son information relative au départ de Madame TORA, Monsieur LANGLOIS, Directeur de FONCIA-SOGI- PELLETIER et FONCIA-AKTYS, m'avait fixé un rendez-vous pour le Mercredi 16 Septembre à 11 heures dans les locaux de Foncia-Béziers. Assistait à cette réunion, notre nouvelle responsable, Madame Alexa ALBERT. Monsieur LANGLOIS m'a confirmé le départ de Madame TORA pour raisons personnelles et son remplacement par Madame ALBERT qui a déjà une longue expérience professionnelle. Un prochain courrier adressé à l'ensemble des copropriétaires devrait vous informer de ce changement et des coordonnées de nos nouvelles interlocutrices.

J'ai au cours de cet entretien, fait part des nombreux avis négatifs que nous avons recensés sur la gestion de Madame TORA et fait part de notre déception devant son manque de réactivité.

De façon plus précise, j'ai transmis les appréciations des membres du Conseil Syndical sur son implication et j'ai regretté son absence à cette réunion (elle préparerait son mariage !) car j'aurai préféré faire état de mes griefs en sa présence.....

J'ai donc dit et prouvé, que Madame TORA était beaucoup moins efficiente depuis son retour de maternité et que sa gestion faisait l'objet de nombreuses critiques largement justifiées.

J'ai remis à sa remplaçante, la liste assez longue des mails et des dossiers restés en instance depuis pas mal de temps ainsi que les avis des membres du Conseil Syndical et des copropriétaires qui ont bien voulu s'exprimer sur ce sujet.

Monsieur LANGLOIS et Madame ALBERT savent que notre Conseil Syndical en général et le Président en particulier, sont très impliqués dans la gestion de notre copropriété et que de ce fait nous avons le droit d'être très exigeants sur la qualité du service que nous sommes en droit d'attendre de leur part. J'ai confirmé que nous allions être très vigilants sur cette gestion au cours du 4^e trimestre 2015 : si malgré ce changement de responsable, notre insatisfaction devait persister, nous serons, avec j'en suis persuadé, l'appui de la majorité des copropriétaires, contraints de procéder à une mise en concurrence lors de notre prochaine assemblée générale.

Madame ALBERT m'a fixé un rendez-vous sur la résidence le MERCREDI 30 SEPTEMBRE 2015 à 14 heures : je lui ferai découvrir notre copropriété car j'ai cru comprendre que Madame TORA ne serait pas disponible et évoquerons en même temps nos dossiers en instance : si des membres du Conseil Syndical sont présents à cette date sur la résidence, ils sont bien entendu conviés à cette prise de contact.

Réunion du 30 SEPTEMBRE 2015 sur la résidence

Prévue lors de mon entretien du 16 Septembre avec Madame ALBERT et Monsieur LANGLOIS, cette réunion sur la résidence avait pour objet :

- de présenter notre copropriété et ses particularités à notre nouvelle Principale de Copropriété,
- de visiter la résidence en sa présence pour lui faire part de nos instances et préoccupations.

PORTILLONS & DIGICODES :

4 sur la rue des Corsaires, 3 sur le chemin piétonnier, 1 près du portail d'Archipel 1 et 1 près de celui d'Archipel 2, soit 9 : j'ai demandé à Madame ALBERT de bien vouloir y faire apposer une plaque avec un numéro d'ordre qui permettrait plus facilement leur identification.

Si nous envisageons de remplacer les digicodes – peu sécurisants – par des ouvertures semblables à celles mises en place sur Archipel 3, nous devons envisager une dépense minimum de 300 € par portillon compte non tenu de l'achat des badges qui devraient mis à disposition des résidents.

- Lors de notre visite, nous avons été interpellés par un copropriétaire qui nous a fait constater le défaut d'entretien de sa villa voisine : Madame ALBERT doit écrire à son propriétaire et l'informer de la prochaine taille de sa haie privative par SONECOP, à ses frais exclusifs.

- L'état de nos murs de clôture avec Azur et Soleil – tout comme celui du local O.M. des Cristallines – fera l'objet de demandes de devis supplémentaires pour mise en peinture mais aussi pour des nettoyages haute pression préalables.

- Un devis pour un puits perdu dans l'allée devant la villa 25 sera demandé à M. SCHUSTER : il permettra peut-être de résoudre partiellement l'accumulation des eaux lors des fortes pluies.

- Madame ALBERT doit également écrire à une copropriétaire qui a installé un appareil de climatisation sans autorisation préalable ; j'avais déjà signalé – mais en vain – cette anomalie à Madame TORA.

- La visite de la piscine nous a permis de constater 2 couvercles de skimmers fendus ; il sera procédé à leur remplacement.

Par contre, lors de notre passage, l'eau de la piscine était verte, preuve d'un défaut d'entretien de la part d'HERAKLES ; Madame ALBERT a téléphoné et HERAKLES devait intervenir.

- Monsieur PALAZY, qui, assistait à cette visite, nous a présenté son projet de « cendrier » pour la piscine, cendrier que l'on nous avait promis depuis le début de la saison estivale. Il procèdera à son installation pendant l'inter saison.

- CID sera contacté pour procéder au débouchage de l'avaloir situé devant le local technique de la piscine ; la SOMES est intervenue mais s'est déclarée incompétente.

- Des devis pour le remplacement des portes du local technique et des WC de la piscine va être demandé : objectif : portes identiques aux locaux PTT d'Archipel 2 et Cristallines.

- Madame ALBERT doit aussi écrire à un propriétaire dont la villa a besoin d'une réfection peinture : la lettre circulaire transmise à tous les copropriétaires n'a pas eu tous les effets escomptés.

- Monsieur PALAZY doit nous adresser des devis pour régler une fois pour toutes les soucis rencontrés avec les espaces verts proches du chemin piétonnier et du local à vélo d'Archipel 1. Il doit également procéder au nettoyage des bouches d'égout encombrées.

- La taille des muriers-platanes devrait intervenir au cours de la dernière semaine d'Octobre et une remorque sera mise à disposition pour les copropriétaires, en précisant qu'elle n'est destinée qu'à des déchets végétaux.

- Sur Archipel 1, un devis va être demandé pour mettre en place une barrière alu pour éviter le passage des résidents qui mettent à mal les espaces verts. (Identique à celle en place devant l'appartement B2).

- Nous avons pu contacter Madame ARNAUD dont la relève du compteur au 15 Septembre était égale à Zéro : elle nous a bien confirmé qu'elle avait été présente pendant la période estivale et a permis à Madame ALBERT de relever son indice : 159 soit 23 m3 depuis le 15 JUIN.

J'avais signalé ces anomalies de relève à Madame ALBERT et Monsieur DURAN : un ordre de service lui a été adressé pour procéder aux vérifications des 4 compteurs dont l'indice relevé est nul.

Nous avons ensuite abordé le remplacement de Madame TORA ; j'ai une fois de plus affirmé que cette dernière avait manqué de délicatesse à notre égard en « nous quittant sans préavis » et que nous avons connu la même situation lors du départ de Monsieur BEL.

Madame ALBERT a réaffirmé qu'elle ferait le maximum pour nous donner satisfaction au cours des 3 prochains mois ; j'ai également porté à sa connaissance le nombre croissant de mécontents et promis qu'à l'issue de cette période, nous renouvellerons ou pas notre confiance à FONCIA.

Mercredi 27 Janvier 2016 **Vérification des comptes de l'exercice 2015**

Cette vérification a été effectuée par Mrs PASTOR & TAVERNIER, les autres membres du Conseil Syndical étant empêchés. A noter que Monsieur TAVERNIER a fait le trajet aller retour RODEZ-BEZIERS, pour m'assister dans cette opération et pour l'élaboration du Budget Prévisionnel et l'ordre du jour de la prochaine AG. Je tenais à l'en remercier au nom du Conseil Syndical et des copropriétaires.

Toutes les factures et annexes comptables ont été mises à notre disposition pour effectuer ce contrôle dans de bonnes conditions.

Compte tenu des contrôles que nous avons effectués tout au long de l'exercice 2015, cette procédure a été très simplifiée et nous avons constaté une seule erreur d'imputation de charges qui sera rectifiée par notre comptable.

L'examen des budgets réalisés depuis 2013 démontrent, si besoin était, la rigueur des budgets votés et réalisés malgré certaines dépenses imprévisibles.

BUDGETS REALISES 2013-2015

LIBELLE	BUDGET 2013 réalisé	BUDGET 2014 réalisé	BUDGET 2015 réalisé
EAU (CHARGES GENERALES)	1114,03	5065,09	6467,73
EAU (ABONNEMENT LYONNAISE REPARTITION PARTS EGALES)	13374,31	13909,92	14146,73
EAU (REPARTITION SELON CONSOMMATION INDIVIDUELLE)	13526,22	15467,52	15483,70
EAU PISCINE	833,04	1596,36	1582,70
TOTAL EAU (Factures Lyonnaise des Eaux)	28786,74	35976,33	37 618,30
CONTRAT ENTRETIEN PISCINE	6639,27	6882,43	7319,40
CONTRAT SURVEILLANCE PISCINE	4813,93	5053,14	4727,10
ELECTRICITE PISCINE	1045,02	1188,16	1525,27
IMPÔTS FONCIERS PISCINE	391,00	397,00	400,00
FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN PISCINE	1268,26	1508,26	1252,32
ANALYSES PISCINE	96,88	98,12	62,05
TOTAL PISCINE	15126,34	18949,74	18585,80
ELECTRICITE (Charges générales)	1995,44	2005,37	1757,19
CONTRAT ESPACES VERTS	3940,35	4032,60	3810,98
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER (Charges générales)	3554,00	3637,01	3455,36
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER (Cristallines+Parkings)	1428,79	1428,79	1428,79
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER (Archipel 1 & 2)	2759,10	2857,14	2642,85
CONTRAT ACCES IMMEUBLE	738,30	759,00	759,00
CONTRAT RELEVÉ COMPTEURS	2503,30	2710,64	2914,84
CONTRAT ASSURANCES MULTIRISQUES (4)	5274,36	6288,66	6791,75
TRAVAUX ENTRETIEN	9679,99	5794,49	
REMUNERATIONS DU SYNDIC	23800,00	24279,60	24600,00
DEBOURS			
VACATIONS	558,00	653,10	
FRAIS DE PROCEDURE	3463,33	4067,39	1243,46
TOTAL (Annexe 2 & 3)	108253,51	120363,02	107563,26
EVOLUTION		11,19%	-10,63%

Budget Prévisionnel

Le Budget prévisionnel en cours voté (N+1) a été réactualisé en fonction des montants de l'exercice 2015 réalisé.

Le Budget prévisionnel à voter (N+2) a été élaboré au plus juste, en prenant en compte des dépenses prévues et d'autres supprimées (surveillance piscine : - 5100 €).

Par contre le montant relatif au contrat de syndic sera complété en fonction de la décision de la Direction de FONCIA, suite aux réticences du Conseil Syndical : alors que nous sommes loin d'être satisfaits de la gestion de l'année 2015, il nous est proposé pour 2016, une rémunération forfaitaire annuelle de 27.060 € (24.600 en 2015) .

Nous avons rejeté cette augmentation injustifiée et Madame ALBERT doit revenir vers sa Direction et nous tenir informés de leur décision que nous ne manquerons pas de porter à votre connaissance afin de déterminer notre vote lors de l'Assemblée Générale.

Monsieur LANGLOIS m'a rappelé en fin d'après-midi pour me demander quelles étaient nos conditions pour éviter une mise en concurrence lors de la prochaine A.G. : ma réponse : stau quo en matière d'honoraires et maintien de notre contrat spécifique incluant les frais d'affranchissement relatifs aux convocations d'AG et envoi des P.V.

Madame ALBERT doit me faire connaître leur décision dans la journée du 28 Janvier.

Dernière minute : par mail du 28 Janvier 2016, Madame ALBERT nous a transmis le nouveau projet de contrat portant mention d'une rémunération annuelle de 24.600 € (conforme à notre demande).

Néanmoins, des points importants restent à éclaircir avant de l'accepter en l'état.

Les contrats d'entretien (piscine, entretien , espaces verts et autres) ont été examinés:

- Entreprise KER : pas d'augmentation : OK
- SONECOP : mêmes montants qu'en 2015 : OK
- HERAKLES : augmentation de 2,8% acceptable du fait de la diminution consentie l'année dernière.

Par contre notre Contrat d'Assurance négocié par ASSURIMO ne nous satisfait pas et nous avons demandé sa renégociation : pour 2017, un changement est prévu qui devrait nous faire économiser environ 600 € - voire plus – si nous décidons une mise en concurrence.

Ordre du Jour de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2016

A la demande d'un copropriétaire, mise à l'ordre du jour de :

- la modification de la date de l'Assemblée Générale
- la suppression de la surveillance piscine.

Sur le premier point, l'avis du Conseil Syndical n'a pas varié : depuis toujours, cette date était fixée au Samedi avant Pâques pour favoriser votre présence ; nous ne pensons pas qu'une Assemblée Générale en Juillet ou Août soit la solution d'autant plus que nous devons tenir compte de certaines contraintes (exemple : position sur la surveillance piscine qui prend effet en Juillet).

Sur le second sujet, le Conseil Syndical vous fait part au paragraphe II- 2° du présent rapport de son analyse et de son intention sur la surveillance piscine.

Seront évoqués également les demandes de travaux formulées par les copropriétaires (murs de clôture, climatisations, vérandas, stores, etc...), l'autorisation pour récupérer les soldes créditeurs des copropriétaires vendeurs, le mandat de l'AG autorisant le conseil syndical à fermer la piscine en cas de problème sanitaire ou autre, la saisie immobilière à l'encontre d'un copropriétaire défaillant (4968,11 € € de charges impayées à ce jour), etc....

Ont été abordées les procédures en cours et achevées :

- Affaire THIBAUT : Madame ALBERT doit relancer la CARPA (Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats) qui nous est redevable d'environ 1000 € ,
- Affaire PANEM : l'ordonnance en référé du 19 Janvier 2016 du Tribunal de Grande Instance de Béziers :
 - enjoint l'enlèvement de l'appareil de climatisation dans un délai de 2 mois et assortit cette injonction, passé ce délai, d'une astreinte de 100 € par jour de retard sur une période d'un mois, et condamne l'intéressée aux dépens et à payer au Syndicat des Copropriétaires la somme de 400 € au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile.
 - Affaire MURCIANO : litige réglé après nouveau calcul des appels de charges et engagement de l'intéressé à régler les charges dues.

II) LES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

1° SUIVI DES FACTURES :

CONTRAT DE SYNDIC – Signalement du 30 Septembre 2015 à Monsieur LANGLOIS

Vous savez que nous suivons régulièrement les factures réglées en notre nom par l'intermédiaire du site MYFONCIA.

Je viens encore de relever une anomalie qui n'est pas la première du genre et qui concerne les frais d'affranchissement relatifs à notre Assemblée Générale du 4 Avril 2015.

J'ai déjà, en son temps, signalé que vous nous aviez prélevé, le 20 Mai 2015(voir pièce jointe), 687,73 € de frais relatifs à des frais d'affranchissement. Suite à ma réclamation, cette écriture avait été annulée.

Le 22 Septembre 2015 (voir copie d'écran jointe au présent courriel) la somme de 1186,78 € nous est à nouveau débitée au titre des affranchissement envoi AG (AR).

En pièce jointe, vous trouverez également un extrait de notre contrat de syndic.

Ces erreurs à répétition deviennent préoccupantes et je vous ai déjà signalé lors de notre entretien du 16 Septembre des carences et erreurs constatées lors de nos contrôles réguliers : double facturation, nombreuses erreurs de TVA, erreur d'imputation et même une facture de copropriété affectée au Président du Conseil Syndical. De tout cela, j'ai conservé les preuves afin que notre bonne foi ne puisse être mise en cause et je les tiens à votre disposition, au besoin.

Ces anomalies s'ajoutant à notre insatisfaction sur la gestion de notre copropriété au cours des mois écoulés confortent ceux - dont je fais partie - qui envisagent une mise en concurrence pour la prochaine AG.

Pour votre information, un récent sondage effectué sur place et par internet fait ressortir que sur 76 copropriétaires qui se sont exprimés, 74 sont favorables à tenter une expérience auprès d'un autre syndic.

Le Conseil Syndical que j'ai consulté a donc décidé de patienter encore un peu jusqu' à la fin de l'année civile en cours et à l'issue de cette période, optera ou non pour cette mise en concurrence.

Réponse de M. LANGLOIS le 1^o Octobre 2015

Monsieur PASTOR bonjour ,

Votre remarque concernant le frais imputés est tout a fait juste et loin de nous l'idée de mettre en cause ce que vous indiquez et ou ce que vous avez déjà relevé dans les mois précédents. MY FONCIA est un outil fantastique que nous utilisons a plein et qui est en effet sans filet et la transparence y est totale. Cependant les comptes ne sont pas regardés tous les jours par le gestionnaire et chaque trimestre nous apportons des corrections ou modifications d'imputations si nécessaire. Votre contrat de syndic et ses spécificités seront bien sur respectés a la lettre suivant le vote de l'assemblée générale.

Alexa ALBERT est bien déterminée a faire pleinement son travail afin que les copropriétaires puissent apprécier sa présence et sa réactivité pour que vous nous conserviez votre confiance.

Bien Cordialement

Yves LANGLOIS

RECAPITULATIF DES SOMMES RECUPEREES

A	B	C
DATE	NATURE	MONTANT
20/05/2015	Frais d'Affranchissement AG Avril 2014 inclus dans forfait	687,73 €
08/06/2015	Erreurs taux TVA SONECOP	84,89 €
22/09/2015	Frais d'Affranchissement AG Avril 2014 inclus dans forfait	1 186,78 €
27/11/2015	Surveillance piscine Juillet 2015	137,42 €
	TOTAL	2 096,82 €

2^o SURVEILLANCE PISCINE 2015 :

La surveillance piscine 2015 a pris fin et chacun a pu en connaissance de cause apprécier ou non ce service qui coûte non moins de 5.000 € à la copropriété soit environ 30 € à chaque copropriétaire, qu'il utilise ou non la piscine.

Messieurs BERINGER, TAVERNIER et moi-même avons fait part de nos constatations sur le terrain et par lettre circulaire j'ai demandé aux copropriétaires de porter à notre connaissance leur propre expérience.

Oralement, par écrit et par mail, j'ai reçu nombre de témoignages qui confirment nos constats personnels : le service rendu n'a pas été à la hauteur de nos espérances et je cite ci-dessous quelques appréciations :

-« ...force est de constater que cette personne a pu demander à certains de porter les bracelets alors qu'elle laissait d'autres nageurs profiter du bassin, sans bracelet.... »
- « ... cette femme préfère elle-même profiter de la piscine et à jeter des enfants dans le bassin plutôt que de réprimander des jeunes adultes qui courent autour de la piscine et qui sautent dans le bassin, sans se soucier de la présence des plus petits »
- «...la préposée se baignait pendant ses heures de surveillance et même s'il y avait peu de monde, elle n'est pas payée pour ça ! ... j'ai constaté qu'elle s'occupait particulièrement d'un enfant.... »
- « ... Enfin, il y avait une femme qui jouait avec les enfants (elle a même amené sa fille : c'était la grande récré....De plus, elle ne demandait pas les bracelets ou lorsqu'elle les demandait, elle ciblait ses proies.... »
- « ... Par contre, je confirme et je viens à l'instant de revenir de la piscine pour le vérifier, beaucoup de personnes n'ont pas de bracelet.... »
- « ...pour ce qui est de la surveillance piscine, elle ne faisait pas attention aux bracelets, les enfants plongeaient et de plus garde-nounou ; Après elle a fait venir des gens de sa famille qui n'habitent pas dans la résidence... »

Ces témoignages sont trop concordants pour douter de leur véracité et pour nous permettre de conclure que cette année nous ne sommes pas du tout satisfaits du service rendu au point de le remettre en cause pour l'exercice 2016.

Le Conseil Syndical n'a pas vocation pour prendre ce genre de décision mais je reste persuadé que son avis sera partagé par la majorité des copropriétaires.

Je vous propose donc de me faire part de votre avis pour :

- ne pas renouveler cette expérience en 2016 et laisser à chacun la responsabilité de respecter et faire respecter le règlement intérieur de la piscine,
- mettre en place une serrure avec ouverture et fermeture automatique aux heures prévues : ce système est déjà en place sur Archipel 3,
- demander à l'Assemblée Générale de nous donner l'autorisation de fermer sans préavis la piscine en cas d'incivilités avec des conséquences sanitaires ou des comportements insupportables.

Certains nous ont même proposé une vidéo surveillance mais ce système me paraît un peu « policier » pour une résidence de vacances.

Je vous remercie de me faire part de vos avis – voire de vos suggestions – afin d'envisager une information de tous les copropriétaires qui seront mis en face de leurs responsabilités.

Cordiales salutations
François PASTOR

P.S. : Une copie de ce courriel est transmise à Madame TORA pour information.

Unaniment, le Conseil Syndical s'est prononcé pour la suspension de cette surveillance au cours de l'Été 2016.

Pour autant, chacun des usagers, qu'ils soit copropriétaire ou locataire a le devoir de s'impliquer dans cette surveillance en donnant l'exemple : ne pas laisser les enfants en bas âge livrés à eux-mêmes, veiller au respect et faire respecter le règlement intérieur de la piscine.

Si chacun veut s'en donner la peine, nous sommes capables de gérer –seuls- les problèmes relatifs à la piscine ; sur Archipel 3, c'est déjà le cas et de l'avis du Président du Conseil Syndical, si chacun y met du sien, la saison se passe relativement bien.

Il est rappelé ici, que les Conseillers Syndicaux n'ont pas vocation à "faire la police" qui est l'affaire de tous mais par contre, le Conseil Syndical va solliciter de l'Assemblée Générale l'autorisation de procéder d'autorité à la fermeture de la piscine en cas d'incivilités mettant en jeu l'hygiène ou la sécurité de ces lieux. Merci de nous aider à faire de ce lieu un vrai endroit de détente pas forcément compatible avec le comportement inacceptable de certains, enfants, ados et adultes.....

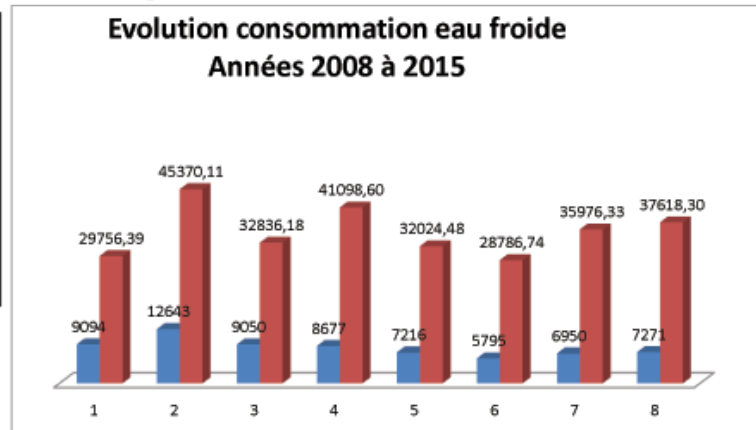
En fin de saison nous ferons le point et déciderons si cette expérience est concluante ou non.

3° CONSOMMATION D'EAU :

Ce sujet fait partie de nos préoccupations depuis plusieurs années. Force est de constater que malgré tous les efforts consentis et toutes les mesures entreprises, notre consommation d'eau continue d'augmenter.

SOURCE : Factures Lyonnaise des Eaux

ANNEE	CONSUMMATION	MONTANTS
2008	9094	29756,39
2009	12643	45370,11
2010	9050	32836,18
2011	8677	41098,60
2012	7216	32024,48
2013	5795	28786,74
2014	6950	35976,33
2015	7271	37618,30



Répartition charges d'eau 2013-2015

	2013	2014	2015
Total factures Lyonnaise des Eaux	28786,74	35976,33	37 618,30
Abonnement alerte fuites	60,86	62,56	62,56
Primes fixes abonnement	13374,31	13909,92	14146,73
Conso copropriétaires	13526,22	15467,52	15483,70
Hiver : 1283 m3 à 2,62 €			3361,46
Été : 3224 m3 à 3,76 €			12122,24
Piscine : 490 m3 à 3,23 €	833,04	1596,36	1582,70
Eaux charges générales	1114,03	5065,09	7298,09

Le montant de notre facture 2015 a augmenté de 4,56% et malgré la double tarification de l'eau qui aurait du freiner notre consommation individuelle, sur 9 mois, nous avons consommé 4507 m3 dont 3224 pour la seule période du 15 Juin au 15 Septembre.

La consommation la plus préoccupante est celle intitulée " Eaux Charges Générales", c'est-à-dire celle concernant les espaces verts, le nettoyage des locaux ordures ménagères et boîtes aux lettres, ainsi que le ménage des immeubles, sans oublier les volumes perdus lors des fuites d'eau..

Pour cibler et contrôler cette consommation, il a été envisagé la pose de compteurs individuels : des devis ont été demandés et leur mise en place sera effectuée dès que possible.

Autre problème préoccupant : les divergences constatées dans les relèves de compteurs Lyonnaise des Eaux et C.I. DURAN. Nous l'avions déjà signalé lors des relèves du mois de Juin et en Septembre nous avons connu le même problème. Madame ALBERT s'est rendue sur place pour constater l'exactitude des relèves de C.I. DURAN et a donc écrit à La Lyonnaise pour déterminer les causes de leurs relèves erronées.

Nous vous tiendrons informés dès que nous en saurons un peu plus sur ce problème.

4° CONTRAT FONCIA 24/7

Ce contrat nous avait été proposé lors de l'AG de 2015 et nous avons différé notre avis afin d'étudier les avantages et inconvénients de cette formule (10 € par an et par lot, soit 1680 € pour notre copropriété).

La position du Conseil Syndical est la suivante : Il ne s'agit pas d'une assurance mais d'une permanence 24h/24 et 7 jours/7. Elle ne concerne que les parties communes et les éventuels professionnels qui interviennent ne sont pas forcément de la région, d'où des frais d'intervention très onéreux. De plus, d'après des avis émis par certains usagers de la formule, la compétence des ces intervenants est plus que défailante.

Jusqu'à ce jour, nous avons fonctionné sans ce service mais il nous semble que :

- notre syndic doit avoir un répondeur et traiter les questions à la première heure du Lundi.
- FONCIA devrait pouvoir préciser s'il s'agit d'une entreprise du groupe FONCIA ou non.

C'est ainsi que nous avons pu découvrir par nos propres moyens qu'un service d'astreinte était mis en place par C.I. DURAN pendant la saison estivale.....Allez savoir pourquoi notre Syndic n'a pas cru bon nous en informer !

Cette proposition ne sera pas portée à l'ordre du jour de la prochaine AG, compte tenu de l'opposition unanime du Conseil Syndical.

5° LES AUTRES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

- Les Lettres d'Information : 7 lettres ont été adressées au cours de l'exercice à tous les copropriétaires nous ayant indiqué leur adresse internet. Dommage que vos réactions soient si peu nombreuses surtout lorsqu'il s'agit de sujets vous intéressant en premier chef !
QUESTION : sont-elles utiles et doivent-elles être maintenues ?
- Le site internet : + de 98.000 visiteurs, ce qui laisse supposer l'intérêt qu'il suscite.
Même remarque que pour les lettres d'information : peu de retours de votre part alors que la maintenance de ce site représente un travail considérable assumé par une seule et même personne.
Son existence riche d'être lié à la seule implication du wemestre et c'est dommage, compte tenu de l'importance de l'outil mis en place depuis quelques années, outil envié par nombre de copropriétés !
- Les échanges de mails avec le conseil syndical et le syndic : ces contacts facilités par le courrier internet est quasi-quotidien ou en tout cas aussi fréquent que nécessaire pour permettre un suivi permanent des problèmes relatifs à la copropriété et tenter de les régler dans les meilleurs délais.
- L'implication dans des démarches visant à défendre les intérêts des copropriétaires :

25 Septembre 2015 : Mail à la Lyonnaise des Eaux :

Monsieur,

En qualité de Président du Conseil Syndical de la Résidence Cristallines-Archipel 1 et 2, sise rue des Corsaires au Cap d'Agde, je me permets de porter à votre connaissance les effets de la double tarification de l'eau mise en place sur les consommations individuelles des copropriétaires et locataires.

Selon relevés de compteurs effectué par une entreprise privée, de Décembre 2013 à Décembre 2014, soit 12 mois, les consommations individuelles se sont élevées à 4864 mètres cubes.

De Décembre 2014 au 15 Septembre 2015, soit 9 mois, toujours selon les relevés des compteurs individuels, cette consommation est passée à 4866 mètres cubes selon détail ci-dessous :

- de Décembre 2014 au 11 Juin 2015 : 1513 mètres cubes,
- du 11 Juin au 15 Septembre 2015 : 3353 mètres cubes.

Ces chiffres sont suffisamment évocateurs pour affirmer que la double tarification mise en place, contrairement aux affirmations des décideurs, n'a pas contribué à une diminution de la consommation d'eau.

Par contre, les copropriétaires ou locataires de notre résidence, devront supporter une tarification estivale sur 3353 mètres cubes plus les frais consécutifs à une deuxième relève de compteurs, imposée elle-aussi par cette double tarification, soit 304,20 euros selon facture de notre gestionnaire de compteurs.

Je vous demande de bien vouloir répercuter notre "satisfaction" auprès de votre hiérarchie et éventuellement auprès de la municipalité d'Agde qui nous a gratifiés de cette formule très avantageuse.

Cordialement salutations.

Francois Pastor

Réponse du 5 Octobre 2015

Messieurs,

Nous accusons réception de vos mails respectifs, qui traitent le même sujet et qui ont retenu toute notre attention.

Nous vous rappelons que le principe de la double tarification haute et basse saison qui a été mise en place sur la commune d'Agde permettait en premier lieu de répartir de façon plus juste la prise en charge des investissements dimensionnés pour la population estivale, et, sur la base de 120 m3 de consommation, de ne pas augmenter le budget annuel pour les habitants à l'année malgré les travaux importants réalisés

(ex. : la nouvelle station d'épuration).

Nous sommes conscients que le fait de générer des économies d'eau ne pourra se faire instantanément, mais sera constaté petit à petit dans le temps, comme nous avons pu le voir sur d'autres sites ayant adopté cette politique tarifaire.

Notez enfin que nous transmettons aussi vos demandes et notre réponse à la Collectivité, afin qu'elle soit informée de votre démarche.

Bonne réception

Eric GELAS

Sans doute un coup d'épée dans l'eau, mais nous avons envie de faire savoir aux "décideurs" que nous n'étions pas dupes et que la finalité de leur mesure était de faire payer à prix fort les résidences secondaires qui comme chacun le sait sont à vocation estivales.

MISE EN GARDE DU CONSEIL SYNDICAL

Avant l'Assemblée Générale du 26 Mars 2016, il est de notre devoir de vous rappeler, encore une fois, que votre absentéisme devient très préoccupant : en 2015, 88 présents ou représentés sur 170 !

Vous n'ignorez pas que notre contrat de syndic prévoit la tenue d'une SEULE A.G. Annuelle et si, faute de majorité, une 2° AG devait se tenir, elle serait à NOTRE CHARGE EXCLUSIVE : frais de convocation en recommandé avec accusé de réception, frais de reprographie, frais d'envoi du compte rendu, sans oublier les honoraires du syndic.

Le Conseil Syndical, tout au long de l'année, multiplie ses interventions, négociations et contrôles pour économiser quelques centaines d'euros ; il serait dommage d'en gaspiller plusieurs milliers alors qu'il est très facile d'adresser un mandat pour s'exprimer ou de se faire représenter lors de l'assemblée générale.

Les copropriétaires ont des droits mais aussi des devoirs.

Nous comptons sur votre sens des responsabilités pour prendre en compte ce constat, d'autant plus que depuis toujours, pour favoriser votre présentéisme, l'assemblée générale se tient le Samedi de Pâques.

Certains copropriétaires suggèrent de modifier la date de notre Assemblée Générale et de la fixer en Été, alternativement au mois de Juillet et au mois d'Aôut.

Cette proposition sera portée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2016, même si le Conseil Syndical estime que cette modification ne règlera pas le problème d'absentéisme et en créera de nouveaux du fait de cette date tardive qui influera sur les décisions à prendre avant la saison estivale.

Merci de nous faire part de votre avis sur ce sujet et merci de faire l'effort d'assister à cette Assemblée Générale, surtout lorsque vous êtes présents sur la résidence le jour de la réunion.

Votre présence apportera plus de crédibilité et de légitimité aux décisions prises et nous encouragera à persévérer dans notre implication pour la défense de nos intérêts communs.

Le 1° Février 2016
P/Le Conseil Syndical,
Le Président,
François PASTOR