

# **RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

## **EXERCICE 2016-2017**

**Le Conseil Syndical** : Ont été réélus lors de la dernière Assemblée Générale :

Mrs BERINGER Jean-Michel (Cristallines), HERVOUET Jean-Marc (Archipel 2), ITIER Robert (Cristallines), PASTOR François (Cristallines), SERRE Frédéric (Archipel 1) et TAVERNIER Guy (Cristallines).

François PASTOR a été réélu Président du Conseil Syndical.

### **LES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Compte tenu de l'éloignement des membres du Conseil et de leurs obligations professionnelles et familiales, une seule réunion s'est tenue le 9 Mars 2017 pour la vérification des comptes de l'exercice 2016, l'élaboration du Budget Prévisionnel 2019 et l'établissement de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 15 Avril 2017. M. TAVERNIER s'est déplacé spécialement pour cette occasion et je tenais à le remercier pour cette aide précieuse.

Pour autant, nous sommes restés en contacts permanents sur la résidence ou grâce à Internet et nous nous sommes consultés autant de fois que nécessaire pour faire face à nos obligations, examiner et choisir des devis, préparer des études à soumettre à l'avis de l'AG, étudier les demandes de travaux formulés par les copropriétaires, etc....

(Voir ci-dessous le paragraphe relatif aux Activités du Conseil Syndical).

***Une réunion supplémentaire est envisagée sur la résidence, en fin de saison estivale 2017 pour faire le point avec présence de Madame ALBERT et éventuellement de nos prestataires de services.***

### **LES BUDGETS**

Pour 2016, le budget réalisé a dépassé le prévisionnel que nous avons réajusté lors de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2016 à 120.000 €. Les nombreuses fuites imprévisibles sur notre réseau d'eau potable ont occasionné d'importants frais de recherches et de réparations (19 villas entièrement retubées) et ont augmenté considérablement nos dépenses (voir plus bas tableau récapitulatif de ces dépenses).

Il faut ajouter à cela les remplacements indispensables :

- d'une vanne à clé défaillante (2038,45 €)
- du réducteur de pression (2527,32 €).

### **Budget Prévisionnel**

Le Budget prévisionnel en cours voté (N+1) a été réactualisé en fonction des montants de l'exercice 2016 réalisé.

Le Budget prévisionnel à voter (N+2) a été élaboré au plus juste, en prenant en compte des dépenses prévues et d'autres aléatoires.

Les contrats d'entretien ( piscine, entretien , espaces verts et autres) renégociés en 2015, ont été maintenus en l'état :

- Entreprise KER (Maintenance portillons) : pas d'augmentation.
- SONECOP (Contrats entretien, orduresménagères et espaces verts): mêmes montants qu'en 2015 et 2016.

- HERAKLES (Piscine) : augmentation supérieure à 2% : 6820,02 € pour 6671,65 € en 2016. Nous avons essayé de renégocier ce contrat mais nous avons reçu un refus catégorique ; aussi, d'autres devis ont été demandés et vous aurez à vous prononcer sur la mise en concurrence de ce prestataire de services.
- C.I. DURAN : contrat de relèves de compteurs négocié en Septembre 2015 sans augmentation pendant toute la durée du contrat, soit 5 ans.
- CONTRAT de SYNDIC : le montant des honoraires bloqué à 24.600 € en 2016 a été porté à 25.338 € suite à négociation avec le Conseil Syndical. Cette augmentation nous a paru correcte et justifiée compte tenu de l'implication et de la disponibilité de Madame ALBERT et de son équipe au cours de l'exercice 2016.
- CONTRAT D'ASSURANCES : notre Contrat d'Assurance a été renégocié par ASSURIMO et nous avons changé de compagnie : abandon de SADA avec résiliation au 1° Mars et nouveau contrat à compter de cette date auprès de GENERALI : 6659,56 € en 2016 au lieu de 6791,75 € en 2015.

#### BUDGETS REALISES 2014-2016

LIBELLE	BUDGET 2014	BUDGET 2015	BUDGET 2016	Evolution 2015-2016
	réalisé	réalisé	réalisé	
EAU (CHARGES GENERALES) : comprend l'abonnement alerte fuite	5065,09	6467,73	1590,31	-75,41%
EAU ( ABONNEMENT LYONNAISE REPARTITION PARTS EGALES)	13909,92	14146,73	14269,03	0,86%
EAU (REPARTITION SELON CONSOMMATION INDIVIDUELLE)	15467,52	15483,70	15965,91	3,11%
EAU PISCINE : Volume	502	490	558	13,88%
EAU PISCINE	1596,36	1582,70	1802,34	13,88%
<b>TOTAL EAU</b>	<b>35976,33</b>	<b>37 680,86</b>	<b>33 627,59</b>	<b>-10,76%</b>
CONTRAT ENTRETIEN PISCINE	6882,43	7319,40	5833,15	-20,31%
CONTRAT SURVEILLANCE PISCINE	5053,14	4727,10		
ELECTRICITE PISCINE	1188,16	1525,27	1536,22	0,72%
IMPÔTS FONCIERS PISCINE	397,00	400,00	404,00	1,00%
FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN PISCINE	1508,26	1252,32	1454,90	16,18%
ANALYSES PISCINE	98,12	62,05	184,07	196,65%
TRAVAUX PISCINE			688,25	
<b>TOTAL PISCINE</b>	<b>18949,74</b>	<b>18585,80</b>	<b>11902,93</b>	
ELECTRICITE (Charges générales)	2005,37	1757,19	1536,22	-12,58%
CONTRAT ESPACES VERTS	4032,60	3810,98	3810,98	=
CONTRAT ORDURES MENAGERES	3637,01	3455,36	3455,36	=
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER (Cristallines+Parkings)	1428,79	1357,35	1357,35	=
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER (Archipel 1 & 2)	2857,14	2714,29	2714,29	=
CONTRAT ACCES IMMEUBLE	759,00	759,00	759,00	=
CONTRAT RELEVÉ COMPTEURS	2710,64	2914,84	2608,43	-10,51%
CONTRAT ASSURANCES MULTIRISQUES (4)	6288,66	6791,75	6659,56	-1,95%
ENTRETIEN PETITES REPARATIONS (Annexe 2)	5794,49	9078,67	38175,74	
REMUNERATIONS DU SYNDIC	24279,60	24600,00	24600,00	=
FRAIS DE PROCEDURE	4067,39	1243,46		
<b>TOTAL (Annexe 3)</b>	<b>120363,02</b>	<b>126286,70</b>	<b>123467,85</b>	<b>-2,23%</b>
<b>EVOLUTION par rapport année précédente</b>		<b>4,92%</b>	<b>-2,23%</b>	

## Ordre du Jour de l'Assemblée Générale du 15 AVRIL 2017

Vous aurez à vous prononcer sur la réalisation des travaux de retubage préventif de 34 villas (voir ci-dessous l'étude relative à ces travaux).

Seront évoqués également les demandes de travaux formulées par les copropriétaires ( climatisations, vérandas, stores, etc...), l'autorisation pour récupérer les soldes créditeurs des copropriétaires vendeurs, l'autorisation pour placer sur notre livret A une partie du solde créditeur de notre Trésorerie.

### LES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

#### 1° ETUDE RELATIVE A LA REFECTION DE NOTRE RESEAU D'EAU POTABLE :

#### LISTE DES VILLAS RETUBEES ANNEE 2009 à 2017 14 Février 2017

ANNEE	DATE	RECHERCHE	MONTANT	TOTAL	Villas retubées
<b>2009</b>				<b>5323,25</b>	<b>58, 81,82,83,84</b>
					<b>21,29</b>
<b>2011</b>	18/02/2011		421,44		<b>89</b>
	24/10/2011		1331,79		
	08/12/2011		134,45	<b>1887,68</b>	<b>8</b>
<b>2012</b>	22/03/2012		381,05		<b>90,91,92</b>
	22/03/2012		2237,23		<b>17,18,19,20</b>
	08/10/2012		3233,42		<b>13,14,15,16</b>
	25/10/2012		110,87		
	27/11/2012		3386,69		
	27/11/2012		1120,68	<b>10469,94</b>	<b>11</b>
<b>2013</b>	07/02/2013		1193,12		<b>73,74,75,76</b>
	05/07/2013		135,99		<b>9,10,11,12</b>
	23/07/2013		695,43		
	23/07/2013		1147,14		
	23/08/2013		854,78		
	26/11/2015		2084,70		
			85,00	<b>6196,16</b>	<b>8</b>
<b>2014</b>	25/02/2014		720,77		<b>25,26,27,28</b>
	26/02/2014		1176,30		<b>85,86,87,88</b>
	18/06/2014		219,44		
	23/10/2014		420,06		
	31/12/2014		1193,18		
			429,50		
			215,00	<b>4374,25</b>	<b>8</b>
<b>2015</b>	31/03/2015		2330,17		<b>45,46,47,48</b>
	20/05/2015		74,66	<b>2404,83</b>	<b>4</b>
<b>2016</b>	06/04/2016	3634,88	3634,88		
	06/04/2016		2532,76		<b>33,34,35</b>
	06/04/2016		2580,16		<b>65,66,67,68</b>
	06/04/2016		2535,14		<b>61,62,63,64</b>
	06/04/2016		2511,71		<b>57,59,60</b>
	15/04/2016	81,44	81,44		
	15/04/2016		598,31		<b>36</b>
	26/10/2016	996,78	4529,00		<b>49,50,51,52</b>
		<b>4713,10</b>		<b>19003,40</b>	<b>19</b>
<b>2017</b>	01/01/2017				<b>53,54,55,56</b>
	17/01/2017	2 058,29	3720,04		
	17/01/2017	1611,50	1944,06		<b>Villa 53</b>
		<b>3 669,79</b>		<b>5664,10</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>				<b>55323,61</b>	<b>62</b>

## **Résumé :**

Cette étude a été transmise en Avril et Septembre 2016 aux membres du Conseil Syndical pour avis. Au cours de l'exercice 2016, le nombre de fuites a encore augmenté et à ce jour nous dénombrons 62 villas dont l'alimentation a été complètement restaurée.

D'après les informations comptables que vous retrouverez dans le tableau ci-dessous, **le montant des frais occasionnés par les recherches de fuites et les réparations s'élèverait à environ 55.000 €** au 14 Février 2017, compte non tenu du volume d'eau perdu au cours de ces fuites multiples.

## **RETUBAGES PREVISIONNELS DES VILLAS**

Selon devis de C.I. DURAN, le coût moyen du retubage d'un bloc de 4 villas s'élèverait approximativement à 2926 € TTC avec :

- remise de 10% si les travaux sont effectués sur un seul exercice
- maintien de ce tarif – sans majorations – si les travaux sont prévus sur plusieurs exercices.

Il reste à ce jour 34 villas à retuber soit un montant total de  $2.926 \text{ €} / 4 \times 34 = 24.871 \text{ €}$ .

Si nous optons pour des travaux sur un seul exercice, nous bénéficierons d'une remise de 10 % soit 22.383,90 €.

Ces dépenses étant à charge de l'ensemble des copropriétaires, le coût pour chacun des 168 copropriétaires varierait selon les tantièmes.

**Ramené à mon exemple (72/10012°), si cette opération s'effectuait au cours du même exercice, ma participation s'élèverait à :  $22.383 \text{ €} \times 72/10012^\circ = 160 \text{ €}$**

Pour la seule année 2016, 19 villas retubées (+ 4 en 2017) et nous avons réglé à C.I. DURAN la somme de **19.003,40 €** ( dont **4713,10 €** de frais de recherches) sur l'exercice 2016 et **5664,10 €** sur l'exercice 2017, au titre des recherches de fuites et des réparations.

***Le Conseil Syndical - après examen approfondi du problème et prise en compte de la position déclarée par certains d'entre-vous - s'est prononcé pour une anticipation de ces travaux qui perturbent tous les résidents et par conséquent pour leur prévision après la saison estivale 2017.***

***Seront ainsi évités :***

- *les tracasseries occasionnés par les coupures d'eau,*
- *les frais de recherche qui sont très onéreux (voir ci-dessus) et*
- *les volumes d'eau qui partent dans notre sous-sol et qui ne sont pas chiffrables.*

***Ce sujet sera donc porté à l'ordre du jour de la prochaine A.G. et nous espérons que cette résolution sera adoptée.***

***Dans cette éventualité,***

- *l'appel de fonds spécifique serait effectué au mois de Septembre,*
- *lorsque C.I. DURAN aura planifié son calendrier d'intervention, les copropriétaires concernés seront avisés et ils devront – **OBLIGATOIREMENT** – mettre à disposition une clé permettant l'accès à leur villa. A défaut, seront mis à leur charge exclusive, les frais supplémentaires qui nous seraient facturés en sus, du fait de l'impossibilité d'accéder à leur villa.*

## **2° TRAVAUX EFFECTUES AU COURS DE L'EXERCICE 2016-2017 :**

**-1- Réparation portail Cristallines :** changement roulettes + galets + crémaillère : montant des travaux TTC : 616 €.

-2- Peinture portails & portillons : étaient concernés les portails automatiques des Cristallines et d'Archipel 1 + tous les portillons de la résidence (A à J) : montant des travaux TTC : 4015 €.

-3- Changements des portes du local Piscine : résolutions 30 et 31 de l'AG du 26 Mars 2016 : montant du devis 2901,64 € TTC + honoraires syndic fixés à 4% du montant HT des travaux.

-4- Remplacement vanne bouche à clé : 2038,45 €.

-5- Remplacement du réducteur de pression : 2527,32 €.

-6- Rembordes Archipel 1 : résolution 32 et 33 de l'AG du 26 Mars 2016 : montant du devis 1628,09 € TTC + honoraires syndic fixés à 4% du HT des travaux.

Ce devis a fait l'objet d'un rectificatif validé par le Conseil Syndical pour un montant TTC de 2213,06 € suite à une erreur de métrage lors de l'établissement du premier devis.

L'ensemble de ces travaux correspond à une volonté du conseil de conserver à notre résidence son attrait et éviter ainsi son vieillissement.

### **3° SUIVI DES FACTURES :**

Effectué au cours de l'année, par Mrs Tavernier & Pastor, par l'intermédiaire de l'application MYFONCIA, il a permis des rectifications des taux de TVA erronés, des montants erronés et facilité l'opération de vérification annuelle des factures qui s'est déroulée le 9 Mars 2017.

### **4° 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 a continué d'augmenter de 2013 à 2015, avec une légère baisse en 2016.

**EVOLUTION CONSOMMATION D'EAU 2008-2016**

ANNEES	VOLUME	MONTANT FACTURE	EVOLUTION VOLUME	EVOLUTION MONTANT
2008	9094	29756,39		
2009	12643	45370,11	3549	15613,72
2010	9050	36638,74	-3593	-8731,37
2011	8677	41898,60	-373	5259,86
2012	7216	32024,48	-1461	-9874,12
2013	5795	28786,74	-1421	-3237,74
2014	6950	35976,33	1155	7189,59
2015	7271	37 618,30	321	1641,97
2016	7077	34761,04	-194	-2857,26

Depuis la réception de notre facture en Juin 2015, nous nous sommes inquiétés de divergences constatées au niveau des relevés de compteurs Lyonnaise des Eaux et C.I.D.

En Septembre 2015, 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.

D'autre part, nous avons à plusieurs reprises sollicité un dégrèvement pour la surconsommation liée aux nombreuses fuites constatées sur notre installation.

Après plus d'un an d'attente et de relances multiples, le 16 Décembre 2016, nous avons reçu un courrier de La Lyonnaise nous accordant un dégrèvement pour la période de Septembre 2014 à Septembre 2015, au titre de la surconsommation liée à nos fuites sur les installations de la copropriété. Ce montant est calculé selon les conditions définies par la réglementation en vigueur.

Notre consommation pour la même période a été revue à la hausse par la prise en compte des indices relevés par CI.DURAN et ramenée à 8650 m<sup>3</sup> alors que nous avions réglé, pour l'année 2015, 37.618,30 € pour 7271 m<sup>3</sup> : en résumé un avoir de 1196,01 € déduit de notre facture de 2016 ( 7271 m<sup>3</sup> et 34.761,04 €).

	2013	2014	2015*	2016
Total factures Lyonnaise des Eaux	28786,74	35976,33	36 422,29	34 761,04
Abonnement alerte fuites	60,86	62,56	62,56	62,56
Primes fixes abonnement	13374,31	13909,92	14146,73	14269,03
Conso copropriétaires	13526,22	15467,52	15483,70	15965,91
Hiver : 1283 m <sup>3</sup> à 2,62 €			3361,46	
Été : 3224 m <sup>3</sup> à 3,76 €			12122,24	
Hiver : 1670 m <sup>3</sup> à 2,71€				4525,70
Été : 2987, m <sup>3</sup> à 3,83 €				11440,21
Piscine : 490 m <sup>3</sup> à 3,23 €	833,04	1596,36	1582,70	
Piscine : 558 m <sup>3</sup> à 3,23 €				1802,34
Eaux charges générales	1114,03	5065,09	6467,73	1590,31

Le tableau ci-dessus démontre :

- que malgré de nombreuses fuites constatées sur notre réseau, notre consommation générale n'a pas augmenté par rapport à 2015 : 7077 m<sup>3</sup> au lieu de 7271,
- que les consommations individuelles hivernales ont été plus importantes (+387 m<sup>3</sup>) alors que les consommations estivales ont diminué (- 237 m<sup>3</sup>),
- que notre consommation piscine a augmenté de 168 m<sup>3</sup> : j'ai interrogé Madame ALBERT à ce sujet car nous avons pris toutes dispositions pour éviter le gaspillage d'eau ; la seule explication plausible : notre nouvelle douche qui répond à des normes et dont la durée que nous trouvons excessive ne peut être réduite.
- que la consommation pour l'entretien, le ménage et les espaces verts a diminué : installation de robinets anti-vandales évitant l'utilisation par des particuliers.

## **5° LES AUTRES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL**

- Les Lettres d'Information :
  - N° 78 du 26 Mars 2016 : compte rendu de l'AG du même jour.
  - N° 79 du 22 Avril 2016 : affectation comptable des frais de recherche et réparations de fuites d'eau.
  - N° 80 du 1° septembre 2016 : bilan de fin de saison estivale.
  - N° 81 du 9 Janvier 2017 à propos du dégrèvement accordé par SUEZ.

***Il faut une fois de plus déplorer que ces informations transmises à 71 copropriétaires qui disposent d'une connexion internet ne semblent pas intéresser grand monde : très peu de retours et à nouveau nous nous repons la question : sont-elles utiles et doivent-elles être maintenues ?***

- Le site internet : plus de 114.000 visiteurs au début du mois de Mars 2017, ce qui laisse supposer l'intérêt qu'il suscite.  
Même remarque que pour les lettres d'information : très peu de retours et aucune suggestion alors que la maintenance de ce site représente un travail considérable.

*Nous le répétons à nouveau : il est anormal que son existence soit liée à la seule disponibilité du webmestre ; cet outil mis en place depuis quelques années au prix d'un travail colossal, nous est envié par nombre de copropriétés et il serait dommage de le voir disparaître.*

- 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.
- Le suivi des demandes de travaux formulées par les copropriétaires : vérification de la conformité aux cahiers des charges établis, au règlement de copropriété et aux décisions d'Assemblées Générales :
  - 3 demandes d'installation d'appareils de climatisation,
  - 1 véranda,
  - 2 stores,
  - 1 baie vitrée.

Ces demandes étant conformes, le Conseil Syndical a émis un avis favorable de principe qui permet la réalisation de ces travaux sans avoir à attendre la décision de l'AG qui interviendra le 15 Avril 2017.

#### **RAPPEL DU RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

*Malgré des rappels à l'ordre réguliers, force est de constater que nous n'arrivons pas à faire respecter "par tous" le règlement intérieur de notre copropriété, notamment en ce qui concerne :*

- les déjections canines : les chiens doivent impérativement être tenus en laisse et pourtant les allées de la Résidence sont en permanence souillées par des animaux laissés en liberté par leurs maîtres.

- les dépôts sauvages de végétaux et d'encombrants de toute nature : tout le monde sait qu'ils sont interdits et tout le monde connaît l'existence d'une déchetterie gratuite et néanmoins nos containers et locaux ordures ménagères sont en permanence encombrés par ces déchets.

- le respect des cahiers des charges pour les travaux de toute nature : si vous avez des doutes, questionnez les membres du Conseil Syndical car à défaut, nous serons intolérables et n'hésiterons pas à utiliser tous les moyens mis à notre disposition pour contraindre les contrevenants.

*En dernier ressort, nous pourrions faire obstacle à la vente des lots concernés en signalant au Notaire de l'acheteur, via l'Etat Daté établi par notre syndic, les anomalies qui doivent être rectifiées pour que la vente puisse être réalisée sans inconvénient pour le nouvel acquéreur.*

**Si vous souhaitez, comme nous, que votre Résidence conserve son attrait et son uniformité, respectez et faites respecter les contraintes et obligations relatives à la copropriété.**

*Nous tenons à remercier Madame ALBERT et son équipe pour leur aide et leur disponibilité au cours de l'année qui vient de s'écouler.*

*Nous souhaitons que cette collaboration indispensable à la bonne gestion de notre copropriété perdure et nous nous efforcerons d'y contribuer.*

Le 9 Mars 2017  
P/Le Conseil Syndical,  
Le Président,  
François PASTOR