



RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL ANNÉE 2016/2017

Chers Copropriétaires,

Vous avez élu, lors de la dernière Assemblée Générale, 10 membres qui se sont réunis au moins 1 fois par mois afin de travailler sur la défense de notre patrimoine dans le cadre d'une gestion stricte.

Nous vous présentons donc ce rapport moral afin de vous exposer brièvement les principaux travaux menés par ce Conseil Syndical durant l'année écoulée.

➤ SYNDIC A2BCD

Lorsque nous avons repris l'activité du Conseil Syndical, notre première tâche a été la vérification des contrats qui nous lient aux divers prestataires de services intervenant sur notre résidence.

Nous avons alors pu constater un manque d'organisation, de communication et de gestion du cabinet A2BCD.

Malgré nos multiples échanges avec Mme OLIVEIRA, gestionnaire A2BCD, quant à l'administration de notre résidence et au traitement des demandes émanant de copropriétaires, nous ne sommes pas parvenus à obtenir la qualité de service attendue :

- déclaration et gestion de sinistres non traitées ou non suivies
- gestion inexistante des tâches incombantes au gardien
- manque d'implication dans les travaux courants d'entretien de notre résidence
- pas de contrôle du travail des prestataires extérieurs (poubelles, espaces verts ...)
- aucun suivi des contrats et renégociations (augmentation pour certains contrats de plus de 20 % en 5 ans)

Nous avons alors rencontré Mme Catherine XIMENES, directrice d'A2BCD, afin de lui faire part de nos insatisfactions et doléances.

Suite à cet entretien, quelques changements positifs ont pu être constatés, mais sur une courte durée.

Insatisfaits par tous leurs manquements et lassé d'œuvrer tel un Syndic de copropriété bénévole, le Conseil Syndical a décidé de mettre en concurrence A2BCD.

L'équipe du CS a consulté 6 syndicats, sélectionnés pour avoir reçu de bons échos par des Conseils Syndicaux ou copropriétaires d'autres résidences.

Après étude des propositions remises, 2 syndicats ont retenu notre attention :

- le premier cabinet montre un réel professionnalisme et satisfait l'ensemble des copropriétés qu'il gère avec lesquelles nous avons pris contact.

Cependant, privilégiant la qualité à la quantité, ce dernier n'a pas été en mesure de nous faire une proposition pour cette année 2017. Notre résidence comporte près de 200 lots et demande du temps et de l'investissement personnel pour être gérée de façon adéquate. Ce cabinet propose de nous faire une offre pour 2018.

- concernant le second cabinet, nous avons un avis moins tranché que pour le précédent. Même si de nombreux points positifs sont relevés, nous avons quelques échos divergents.

Leur proposition reste cependant intéressante.

De leur côté, A2BCD nous a présenté une proposition de contrat réactualisé.

Malgré les déconvenues rencontrées cette année avec eux, nous devons admettre que la partie de gestion financière de notre résidence est correctement tenue.

Notre trésorier dialogue aisément avec leur comptable et obtient la quasi-totalité des renseignements et contrôles qu'il mène assidument.

A2BCD, par l'intermédiaire de sa directrice, nous propose également le remplacement de Mme OLIVEIRA, actuelle gestionnaire de notre résidence, par Mme CHARDON et son équipe.

Raisonnablement, il nous paraissait aventureux de s'engager avec un autre syndic pour cette année, sachant que notre premier choix ne serait disponible que l'an prochain.

La gestion financière nous satisfait chez A2BCD, et maintenant l'espoir que notre nouvelle gestionnaire montrera plus d'implication et de professionnalisme à s'occuper de notre résidence, l'ensemble des membres de votre Conseil Syndical a décidé de ne pas mettre, pour cette Assemblée Générale, A2BCD en concurrence.

Dès connaissance de notre décision, Mme Catherine XIMENES et M. Kamel BOUAMEUR, directeur de copropriété, ont tenu à s'entretenir avec nous et nous avons donc conduit logiquement une négociation tarifaire pour cette nouvelle année d'adhésion.

Pour mémoire, coût de notre Syndic en 2016 : 41 780 €

- 37 800 € pour le contrat
- 3 180 € pour les envois postaux
- 800 € pour la tenue de l'Assemblée Générale

Engagement pour l'année à venir :

- 38 000 € pour le contrat
- 0 € pour les envois postaux (*hors frais d'envoi des convocations et procès verbaux non distribués*)
- 0 € pour la tenue de l'Assemblée Générale

Soit une économie de 9 %.

Nous tentons de repartir sur une relation de confiance avec Mme CHARDON, et nous pouvons d'ores et déjà remarquer une différence positive dans sa manière de procéder, aussi bien avec notre gardien qu'avec nos prestataires.

Nous tenons finalement à préciser qu'une mise en concurrence sera étudiée pour la prochaine Assemblée Générale.

Gage à A2BCD de démontrer son sérieux vanté par des faits.

➤ CHAUFFAGE

Depuis l'installation de notre chaufferie, nous rencontrons des problèmes de présence de boues obstruant partiellement ou en totalité nos canalisations transportant notre chauffage.

Dès notre investiture, nous avons rencontré la Société COFELY, et avons exigé que ces derniers respectent les termes de leur contrat, à savoir le débouage et l'équilibrage total du réseau, et ce, à leur charge exclusive.

COFELY a donc logiquement procédé aux travaux nécessaires afin de nettoyer complètement nos canalisations et les organes de régularisation. Les phases de rinçage effectuées en avril ont clôturé le débouage.

L'équilibrage de ce réseau sera finalisé au début de notre prochaine saison de chauffe 2017/2018.

Nous ne manquerons pas d'être vigilant sur la qualité des actions préventives qui devront être menées pour conserver notre réseau sain.

Il est regrettable que ces soucis n'aient pas été résolus les années précédentes, notamment par notre Syndic, qui est demeuré inexistant dans cette imposition à COFELY, de respecter ses engagements (2 lettres AR en 3 ans, et un devis de débouage à plus de 30 000 € présenté à la copropriété).

Pour ne pas en rester là, A2BCD nous a également aiguillé sur la Société AGOTHERM (conseil expertise chauffage).

En 1 an, cette société n'a pas solutionné nos soucis mais pire, ils ne s'en sont pas préoccupés (pour information 3 700 €/3 ans)

Nous essayons activement de rompre ce contrat qui nous lie jusqu'en 2019...

➤ PRESTATAIRES

Comme nous vous l'avons écrit plus haut, l'équipe du Conseil Syndical, dès sa prise de fonction, s'est penchée sur les contrats nous liant avec nos différents prestataires (espaces verts, poubelles, VMC ...)

Un grand nombre de contrats en cours dataient parfois de plus de 10 ans avec des augmentations déraisonnées.

Nous avons donc logiquement résilié ces contrats et procédé à des appels d'offres afin de trouver des prestataires offrant un meilleur rapport qualité/prix.

Il a parfois été nécessaire de rencontrer certains pour redéfinir nos attentes et exigences.

Nous restons très vigilants sur la qualité des interventions des entreprises extérieures et étudions en permanence toute piste d'amélioration tout en maîtrisant notre budget.

➤ PARKING VISITEUR

La clôture du parking visiteur a été remplacée, à la fin de l'année dernière. En effet, nous devons changer la barrière et le portillon, hors service dû à la corrosion. Notre gardien a donc effectué les travaux nécessaires.

Comme vous avez pu le constater, nous avons opté pour la mise en place d'une ouverture du portillon avec notre vigik.

Nous allons également remplacer les 2 jardinières à l'entrée du parking.

➤ NETTOYAGE DES MOQUETTES

Conformément à la décision prise en Assemblée Générale, notre gardien a procédé, en avril dernier, au nettoyage des moquettes palières.

Certaines tâches ont pu être enlevées ou atténuées.

Il est certain que cette opération ne masque en rien l'usure prononcée de nos moquettes.

Nous étudierons dans l'avenir un projet de rénovation de nos paliers.