

COMPTE RENDU DE GESTION « Exercice 2011/2012 »  
 du Président du Conseil Syndical Alain Marchand  
 ASSEMBLEE GENERALE du 17 Décembre 2012  
 \*\*\*\*\*

Madame Colette FALCHI, que beaucoup d'entre nous connaissons, a quitté cette terre le 21 Juin dernier. Souvenons-nous.

NOUVEAUX RESIDANTS :

Janvier 2012 = RANISE-BONDAZ 13° étage, locataire FALCHI  
                   TAGLIAFERRO-FAUCHEUX 5° étage locataire RONCIN  
 Avril          = BELLOT-HERBULOT 7° étage, locataire TCHECKTCHEKIAN  
 Septembre   = DAGREGORIO 4° étage, locataire COURBIL

CONSEIL SYNDICAL = L' Equipe en place m'a donné entière satisfaction d'autant plus, cet exercice au cours duquel, chacun a été chargé de dossiers spécifiques difficiles à gérer et qui leur a demandé beaucoup de temps et de réflexion. Qu'ils en soient remerciés.

Non seulement des problèmes de communication, de réalisation avec certains prestataires, accentués par des non-réponses dans les temps impartis de certains Copropriétaires, qui font preuve d'une désinvolture préjudiciable à l'ensemble d'entre nous. La vie en copropriété entraîne certaines obligations, il faut en être conscient et prendre les dispositions qui s'imposent.

De plus, nous avons eu le privilège de se voir taxés de privilégiés sur des affiches bien sûr anonymes, ou de commentaires sur nos propres affiches.

SYNDIC = L'évènement le plus important de cet exercice est bien sûr la révocation d'URBANIA SAGEC, le 21 Février dernier, et le début de collaboration avec GIM (Gestion Immobilière du Midi). Il va sans dire que le transfert n'a pas du tout été simple, et a généré un contentieux avec Urbania. Si je ne me trompe quelques petits points restent à éclaircir, à ce jour. Je tiens à remercier particulièrement le Comptable GIM, M.Georges CLAVIER, pour tout le travail effectué, et pour sa disponibilité.

Les comptes de notre Copropriété sont maintenant clairs, précis, et nous en avons eu pour preuve lors de notre contrôle ce 2 Novembre dernier avec Claude Gehin, dont j'apprécie le suivi. Pour votre information, ce membre du CS a traité 198 factures !!!

Vous avez dû apprécier, je pense, les documents qui vous ont été transmis, sur lesquels vous pouvez analyser par rubriques et grands postes, mais demandent, certes, quelques explications.

Mes remerciements vont également à Frédéric DUPUY, le Gestionnaire de notre Copropriété pour sa collaboration efficace et également sa disponibilité, qui a permis une gestion dans la continuité malgré le changement de Syndic.

En un mot, enfin, satisfaction et tranquillité d'esprit.

ASCENSEURS =

Le contrat de maintenance n'a pas été reconduit auprès d'Ascenseurs Méditerranée, pour les raisons que vous connaissez puisque nous avons tous subi leur carence. Suite à votre accord lors dernière AG, les recommandations d'AACER nous ont amenés à choisir HERMES et à effectuer les travaux de modernisation obligatoires signalés.

- Audit	=	514	
- Protection câbles	=	642	soit au total = 3660
- Téléalarme + Sirènes	=	2504	

Nous n'avons qu'à nous louer de notre choix, si j'en juge par le bon fonctionnement actuel.

## ETAT des DEPENSES

1°/ CHARGES COURANTES dont le montant a été approuvé lors de la précédente AG

Prévisions (appels de fonds inférieurs)	=	245.000 €	
Dépenses	=	245.925	soit + 0,4 %

2°/ TRAVAUX votés en AG « Réfection étanchéité balcons façade Est »

Montant voté	=	50.000€	dont 15.000 à prendre sur Fonds de Réserve
Appels de fonds (3)	=	28.729	
Dépenses actuelles	=	39.843	soit + 11.114 à déduire des 15.000
Solde	=	3887 €	à conserver pour reliquat soit en Provisions.

3°/ TRAVAUX EXCEPTIONNELS suite défaillance totale de l'existant :

* PORTE ENTREE HALL	Dépenses	=	4.833 €
	Appel de fonds	=	4.833

\* CONTROLE ACCES

- Total Dépenses - Ensemble platine + Audios + Vidéos + badges	=	13.568
- à déduire facturations privatives		
Vidéos en option + supplément badges	=	<u>- 5.831</u>

(annexe 4 : appels de fonds sur un budget d'origine supérieure d'où crédit de 2394 en déduction de l'ensemble des travaux, dernière page Etat des Dépenses)

Coût final lors régularisation comptes	=	7.737
--	---	-------

4 °/ AUTRES TRAVAUX en « Charges Courantes » total = 8.626

- Chauffage = dégazeur , prestation supplémentaire négociée, inclus dans P3 amortie sur 10 ans ½	=	1127 / an
- Sécurité - blocs secours + extincteurs + panneaux bacs à sable garages	=	4.683
- Entretien - peinture	=	2097

5°/ SITUATION FINALE Exercice 2011/2012

* DEPENSES « Charges courantes »	=	245.925
* « Travaux exceptionnels »	=	12.870
* « Travaux votés en AG » avec 11.113 s/fonds roulement	=	<u>39.843</u>
Total	=	298.638

6°/ REDDITION DES COMPTES INDIVIDUELS du 13/11/2012 joint à la Convocation AG

\* Explications :

- Le montant total des appels de fonds « charges courantes » au cours de l'exercice s'est élevé à 234.964 (annexe 3 bas page 4) pour un budget voté de 245.000 d'où rattrapage lors régularisations individuelles.

- Les montants « Fonds de réserve » imputés à chacun sont au départ calculés sur les charges générales, mais régularisés sur les charges bâtiment.

- Le solde débiteur ne tient pas compte des régularisations effectuées lors appel de fonds du 4° Trimestre 2012, exercice 2012/2013, soit :

- Platine Sas = installation
- Vidéo pour ceux qui l'ont commandé
- Remplacement porte entrée Sas
- Badges supplémentaires commandés

7° / INFORMATION COMPLEMENTAIRE :

- C'est pourquoi :
- envoi de ce compte rendu
  - état des comptes individuels arrêtés à ce jour.

AM , le 20 Novembre 2012