

Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2013

Sur la base d'une rumeur certains copropriétaires ont fait circuler en mai une pétition portant au moins une centaine de signatures.

Il y est dit que « les dispositions prises par le conseil syndical pour le remplacement des gardiens durant leurs congés sont tout à fait préjudiciables et illégales ... Dans le cas d'incidents pendant cette période le conseil syndical sera tenu responsable de tous préjudices » !

Le conseil syndical n'ayant pas demandé que les gardiens ne soient pas remplacés cette pétition révèle une méconnaissance de l'organisation lors de leurs absences.

La société externe qui assure toute l'année le nettoyage de la moitié du Chatel et la sortie des poubelles les WE remplace régulièrement les gardiens pour le nettoyage et les poubelles. Il n'y a rien de nouveau à cela. Cette année les gardiens ont demandé de prendre leurs congés en juin à un moment où il est difficile de trouver un remplaçant pour la partie gardiennage (30 % du temps des gardiens). La société externe pouvant aussi assurer ce service le syndic le leur a demandé et cela s'est pour finir assez bien passé.

Incident clos ? Espérons-le. En tout cas cet événement n'encourage pas les membres actuels du conseil syndical à se représenter à l'issue de leur mandat qui se termine en février 2014.

Faute de Conseil syndical une copropriété comme le Chatel ne peut pas fonctionner.

Voyons néanmoins quelques informations à conserver en mémoire pour l'année 2013 :

Les comptes du ravalement ont été établis par l'architecte en début d'année. Le ravalement a coûté un peu moins que le montant appelé. Toutefois la terrasse du 24 CM, détériorée lors des travaux, n'a pas été réparée. La société Marteau avait prévu de financer la réparation en faisant appel à son assurance. Apparemment elle a changé d'avis car le syndic n'en a plus aucune nouvelle. L'enjeu est de l'ordre de 32 600 euros. Une procédure judiciaire est envisagée mais nécessite un accord en assemblée générale.

La rénovation du chauffage est terminée depuis un an. La chaufferie fonctionne apparemment bien mais la température dans les appartements laisse à désirer. Certains sont trop chauffés, d'autres pas assez. Le conseil syndical a rencontré plusieurs fois la société Gesten en présence du syndic. Un rééquilibrage devait avoir lieu en période froide.

La nouvelle chaufferie et son réseau ont coûté 244 k euros. Déduction faite des 100 k euros de subvention le cout net est de 144 k euros. L'appel de fonds de 90 k euros en 2012 et les 24 k euros pris en trésorerie laissent un solde débiteur de 30 k euros à liquider lors de l'AG.

La consommation de gaz pour le chauffage sur l'exercice est beaucoup plus élevée que prévu. Après discussions avec Gesten il semble que le rendement de la chaufferie n'y soit pour rien. C'est la rigueur climatique de l'hiver dernier qui en est la cause principale. L'augmentation de consommation vient en second lieu du réglage plus élevé de la température de l'eau chaude pour réduire les risques de légionellose. Enfin un « rattrapage tarifaire » de 7 360 euros a eu lieu juste avant le démarrage du contrat à prix fixe pour trois ans. Au total le dépassement budgétaire du gaz a été de 33 400 euros.

La **consommation de l'eau chaude** a un peu augmenté. Elle est **6111 m3** cette année pour 5882 l'année dernière. Au prix calculé de **12,29 euros le m3** cela représente 74 100 euros qui seront appelés en proportion des consommations individuelles.

Le dépenses de l'exercice sont passées régulièrement en revue par la commission finances. Certaines d'entre elles ont été réduites suite à la constatation d'une double facturation et par des reports d'honoraires et dépenses de travaux sur les comptes travaux correspondants. 4 890 euros ont ainsi été déduits du **total des dépenses** de fonctionnement qui se montera à **665 714 euros**. Soit un dépassement budgétaire limité à 20 469 euros. Autrement dit l'ensemble des dépenses hors gaz est resté sous le budget voté en janvier 2013.

Le **budget** de fonctionnement 2013-2014 sera proposé à hauteur de **676 100 euros** en augmentation de 1,5 % par rapport aux dépenses précédentes.

L'Association Syndicale Montval-Marly (**ASMM**) dont Le Chatel est membre est officiellement propriétaire des locaux communs résidentiels (LCR) bien que leur utilisation et charges afférentes soient transférés au Chatel depuis plus de vingt ans. Les statuts de l'association en révision depuis 2008 empêchent l'enregistrement de l'adaptation du **règlement de copropriété du Chatel** (RCP) voté par les copropriétaires en 2008. Les fonds correspondants restent bloqués au bilan depuis 4 ans (Voir en page 2 du bilan « Adaptation du RCP » Appels 7000 euros Solde créditeur 5000). Le conseil syndical très insatisfait de cette situation, le fait savoir à chaque réunion annuelle ASMM.

Plusieurs vols ont eu lieu dans les **garages** le WE du 11 novembre. Les copropriétaires concernés ont demandé d'améliorer le **contrôle d'accès**. Le sujet a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale avec des propositions de travaux.

La **mise à jour** indispensable des **contrats des gardiens** et des « devis » de la société externe de nettoyage devaient avoir lieu en octobre. Force est de constater que malgré des discussions en cours le dossier ne se concrétise pas. Il s'agit essentiellement d'une mise à jour de tâches. Les salaires des gardiens n'en seront pas affectés et même pourraient être légèrement augmentés. Les incertitudes que cela entraîne sont au détriment de la copropriété. Par ailleurs il sera demandé en assemblée d'autoriser ou non l'auto-remplacement des gardiens pendant une partie de leurs congés au titre de 2012-2013. C'est aux copropriétaires de prendre la décision en tant qu'employeur. Budget approximatif : 4 100 euros pour 8 à 9 jours.

Les **comptes rendus annuels du conseil syndical** figurent au site internet accessible à l'adresse www.le-chatel.fr ouvert depuis deux ans. Les comptes rendu de réunions trimestrielles du conseil syndical peuvent être envoyés sur demande à ceux qui communiquent leur adresse mail au président du Conseil syndical.

Merci de venir nombreux à la prochaine assemblée. Cet événement annuel est important pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Les membres du conseil syndical vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2014.

RE pour le CS le 28 décembre 2013