

**Assemblée Générale Résidence les Cottages du 20/03/03**

21/03/03

CR AG 20/03/03

**0. Ouverture de la réunion**

65 représentés à 19h05 sur 124 => quorum atteint = ouverture de la réunion

Par Mme Loizel, Présidente : Présentation des membres : Mme Wroblewski, M. Laurent, M. Martin, et Mme Loizel  
M. Murie, représentant du Cabinet Gestrim Limbart

Absents excusés : Mme Duedari, M. de Fournas,

**1. Constitution du Bureau**

Présidente de l'Assemblée : Mme Loizel

Scrutateurs : Mme Wroblewski et M. Laurent

Secrétaire : M. Murie

Voix contre = 0

Abstentions = 0

⇒ constitué à l'unanimité

**2. Rapport Moral****2.1. Rapport moral du Conseil Syndical**

Madame Louazel présente le Rapport Moral du Conseil Syndical.

Quelques questions ou points sont abordés à cette occasion :

- Place de parking rajoutée sur la placette N°7 gêne l'accès au garage d'un copropriétaire : à étudier en conseil s'il faut la conserver ou la réaménager.
- Bacs à sable : voté à l'AG de 1984 uniquement la suppression d'une partie des grands bacs à sable à remplacer par des sols stabilisés et non de la totalité, ce qui avait été fait à l'époque. La question des bacs à sable est de toute façon abordée dans les résolutions proposées ultérieurement
- Les lampadaires face au 104 et 106 ne fonctionnent pas : à faire contrôler et éventuellement réparer

- Pour les travaux de maçonnerie, suite à une question : Bourdon et SCE ont été mis en concurrence. Les 15.000 € - votés lors de l'AG de l'année dernière - étaient destinés à réaliser les drains devant et derrière les garages sur les placettes 5, 6 et 7, au lieu de refaire les gouttières, en tant que solution plus pérenne. Un copropriétaire regrette que les 15 k€ aient été engagés « en blanc ». Cependant ces devis avaient été présentés lors de l'AG de l'année dernière, et la décision du conseil a été faite conformément au vote. La demande des copropriétaires est de joindre à la convocation tous les devis d'entreprises reçus, cela est fait quand c'est possible, mais bien souvent les devis sont reçus au dernier moment, quand nous parvenons à en recevoir.

## 2.2. Rapport du Syndic

- Exercice marqué par de nombreuses réclamations au sujet du travail réalisé par M. Dos Santos. Il n'est pas possible d'être sur le site 24/24. Une visite mensuelle a lieu conformément au contrat. Ses horaires théoriques sont 8h-12h / 14h-17h du lundi au vendredi. Il est depuis 22 ans dans la Résidence. A été mis en place les 35 h d'office depuis le 1<sup>er</sup> février, sans jour de congés complémentaire, cette dernière solution ayant été beaucoup plus difficilement gérable, et source de coûts complémentaires pour la copropriété. Par ailleurs un tableau des tâches est désormais fait mois par mois, avec un contrôle le mois suivant. Une bonne volonté est constatée. Des efforts ont été fournis depuis le mois de février.  
Sa ligne mobile a été suspendue, car il ne l'utilisait pas et il trouve que c'est dangereux pour la santé.  
Son salaire correspond à une bonne proportion des charges. Il est payé plus que le SMIC contrairement à ce qu'il a lui-même pu dire.  
Pour information, les salaires des conventions de copropriétaires sont surtaxés par rapport à ce que l'on peut voir classiquement dans les entreprises.
- Pour répondre à une question, le Syndic consulte systématiquement le Conseil Syndical pour toute dépense, sauf dépense urgente. Sinon le Syndic ne peut engager le moindre euro.
- Il est demandé le détail des factures des travaux : demande à traiter en CS.

## 3. Comptes

La vérification des comptes 2002 est présentée par Mme Wroblewski et M Laurent.

- Suite à une question sur l'analyse du compte du fond de réserve qui semble manquer, celle-ci apparaît dans la situation de trésorerie
- Les comptes travaux sont gérés à part
- Sur la remarque de l'augmentation des appels de fonds, ceux-ci étaient tout à fait conformes aux votes de la dernière AG. Il est pris note de la demande de planification pluriannuelle des travaux quand cela est possible. Cependant c'est déjà fait pour les gros montants, comme par exemple les candélabres.
- Sur les fuites constatées récemment, il s'agissait de l'eau potable, à la charge de l'organisme d'eau.
- La remise en état du karsher a été motivée par le besoin d'avoir de quoi déboucher les canalisations bouchées. C'est un équipement « professionnel ». Par ailleurs, l'usage de ce karsher permet d'éviter des interventions de sociétés facturées 2500 €.

Il est procédé au vote à main levée de l'approbation des comptes.

M. Delcourt est contre la méthode de vote à main levée.