

RAPPORT DE GESTION DU SYNDIC - RESIDENCE PORT SAINT ANGE III -

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Voici le détail de ce qui a été effectué au cours de cette année 2013/2014, les travaux à venir et diverses informations sur votre résidence.

1°) Pose d'un miroir en sortie du parking B

Suite à l'envoi de deux lettres recommandées à la mairie du Barcarès (la première étant restée sans réponse) j'ai été informé que la pose de miroirs de voirie n'était plus assurée par les services techniques. Le motif invoqué est que ces miroirs coûtent cher à remplacer, sont trop souvent vandalisés ou détériorés et sont visuellement disgracieux. La seule solution est d'envisager l'installation d'un miroir dont la pose et l'entretien seront aux frais du syndicat des copropriétaires, sous réserve d'obtention d'une autorisation de la mairie.

2°) Remise en état des colonnes d'eau des bât. G14 et G15

Ces travaux ont été effectués par l'entreprise DUMON PLOMBERIE au mois de Janvier 2014.

3°) Réfection éclats de béton bât. G14 (appt. 130)

Ces travaux ont été effectués par l'entreprise SUDTEC au mois de Juin 2014.

4°) Désenfumage bât. G11, G12, G13

Ces travaux ont été effectués par l'entreprise A.D.S.I. en début d'année. Une étude est actuellement en cours pour présenter un projet de réalisation d'un système de désenfumage au bâtiment G10 similaire à ce qui a déjà été réalisé.

Photos prises pendant les travaux:



5°) Fuites d'eau

Deux importantes fuites d'eau sont apparues pendant l'hiver, une dans le jardin (bât. G15) et une dans un placard technique (bât. G11). La première a été réparée par un plombier, l'autre par Véolia Eau.

6°) Réfection étanchéité terrasses bât. G13 et G9 (partie sud)

L'étanchéité du bât. G13 est terminée. Cependant, suite à des difficultés administratives dans les modalités de réalisation, les travaux sur la terrasse du G9 n'ont pas encore débuté. Leur réalisation est prévue dès l'automne 2014.

Photos prises lors de la réalisation des travaux au bât. G13:



7°) Centrale de gestion d'accès à la piscine



Suite à la décision prise lors de l'A.G. 2013 les travaux ont été suspendus afin de pouvoir apporter une réponse à certaines questions, notamment le traitement des informations recueillies par l'appareil (numéros de badge, noms, horaires...) et les responsabilités juridiques qui en découlent.

L'entreprise THYSSENKRUPP, sollicitée pour cette étude, a finalement proposé la possibilité de prendre en charge le traitement de ces données et de les transmettre au syndic sous forme de rapport annuel (434,50€ TTC) en sus de l'installation du matériel (2879,25€ TTC).

Nous avons également sollicité l'entreprise S.D.E.A. afin d'obtenir un devis comparatif sur le matériel et les prestations (coût similaire).

Cependant, après avoir débattu en conseil syndical du coût global (3313,75€ TTC), de l'utilité d'un tel système, et au regard des travaux de rénovation de la piscine qui deviendront rapidement nécessaires (réfection totale du bassin, des margelles, du muret d'enceinte fissuré) il a été décidé de proposer l'abandon de ce projet en faveur d'autres travaux plus urgents. La question sera soumise au vote de l'A.G..

Il n'a jamais été question à l'origine de vouloir connaître les "noms" et le Syndic peut très bien faire cela sans invoquer la CNIL. Il s'agit de connaître la fréquentation en "nombre" pour des questions de sécurité. Et aussi question de coût que tous les Copropriétaires doivent assumer pour l'intérêt d'une "minorité" de "loueurs".

8°) Travail de l'employé d'immeuble le dimanche

Vous avez certainement pu constater que désormais M. [REDACTED] ne travaille plus le dimanche. La législation étant très stricte sur ce point, le travail du dimanche ne peut se faire que sur obtention d'une dérogation auprès de l'administration du travail. Cette demande a été formulée et est en attente de traitement.



Comment se fait-il que le Syndic (dans le passé) et le conseil syndical, sensé le conseiller (et notamment les 2 membres "anciens" qui se représentent) aient attendu tant d'années pour veiller au respect de la loi (qui n'est pas neuve) Enfin qu'est-ce qui justifie le choix du dimanche plutôt que le mercredi comme jour de repos? La fréquentation? qu'on s'obstine à ne pas connaître sans doute.

Non! la réponse ne concerne que des intérêts privés qui ne concernent pas la majorité des copropriétaires. Par contre les énormes risques de ces infractions à la loi concernaient tous les copropriétaires.



Pourquoi avoir attendu si longtemps?
ces travaux font partie du contrat de l'employé.
"Annexe "1" chapitre VD . Il suffisait au
Syndic de le demander.

9°) Pédiluve face au bât. G14

Suite a un problème de fuite, ce pédiluve est resté hors-service pendant une longue période. Après en avoir débattu en conseil syndical la demande de réfection par Véolia Eau et l'installation d'un compteur a été suggérée. Nous avons donc sollicité la générale des eaux pour l'établissement d'un devis (1496.72€).

Au regard du montant annoncé, et après étude sur place, M. [REDACTED] a réalisé l'installation. Le pédiluve est à présent réparé et fonctionnel (prix des fournitures 60,00 €).

AVANT



APRES



10°) Barrières automatiques de la résidence

Au mois de février 2014, la lyre de repos (pied) de la barrière située avenue Annibal s'est cassée. La société THYSSENKRUPP est intervenue et a établi un devis pour la réparation d'un montant de 297,00€ TTC. M. [REDACTED] a effectué la réparation (prix des fournitures: 25,00€).

Photos prises pendant la réparation de la lyre de repos:

AVANT



APRES



Scellement de ciment: Chapitre (VD)

Au mois de juin 2014, une pièce interne sur une des barrières située quai Alain Gerbault s'est brisée. Ce modèle de barrière n'étant plus fabriqué, il était impossible d'obtenir une pièce de remplacement neuve. La société THYSSENKRUPP a dit "*pouvoir essayer d'utiliser une pièce d'occasion*", fournie gratuitement, ce qui éviterait d'avoir à remplacer la barrière complète (5000€ environ) mais sans garantie de succès.

Finalement la pièce a pu s'adapter, et la barrière fonctionne à nouveau. La réparation a coûté le prix de la main d'oeuvre, soit 456,00€ TTC. d'ou vient ce chiffre ?

Dans l'ensemble il faut noter que les barrières de la résidence sont vieillissantes et que leur remplacement sera à prévoir à moyen terme, en fonction des incidents rencontrés.



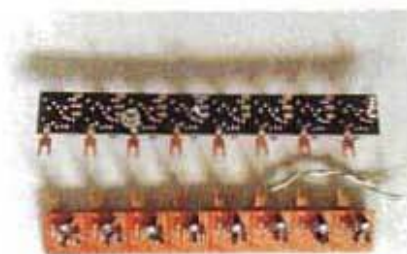
11°) Interphones bâtiments G13 et G11

Pendant plusieurs mois l'interphone du bât. G13 est resté hors-service suite à des problèmes électroniques répétitifs. Il a finalement pu être réparé par la société THYSSENKRUPP après plusieurs interventions.

Un problème similaire est récemment apparu sur l'interphone du bât. G11, l'exposition au milieu marin ayant causé l'oxydation de certaines pièces internes. Un devis de réparation de 415,20€ a été proposé.

Au regard des difficultés rencontrées et dans la mesure où le matériel n'est plus sous garantie, le conseil syndical a demandé que l'entretien et la réparation ultérieure des interphones soit confié à une autre entreprise.

Composants remplacés dans l'interphone du bât. G13:



12°) Ascenseurs

Une mise en conformité de sécurité obligatoire a été réalisée dans toutes les machineries d'ascenseurs (pose de capotages métalliques sur les poulies pour assurer la sécurité des techniciens).

D'autre part, une vitre de porte palière d'ascenseur (RDC) a été brisée dans bât. G14.

La société OTIS nous a transmis un devis pour le remplacement de cette vitre (verre armé) d'un montant de 178,48€.

Mr [REDACTED] a procédé au remplacement de cette vitre (prix de la pièce 30,00€).

Vitre remplacée au G14 : **ces travaux font partie du contrat de l'employé.**
"Annexe "1" chapitre VD . Il suffisait au
Syndic de le demander.



13°) Installation d'un conteneur de tri sur le parking (sans autorisation)

Au mois de décembre 2013, un conteneur de tri sélectif (pour le verre) a été placé sans autorisation sur le parking privé de la résidence par les services techniques de la mairie.

Devant la gêne immédiatement constatée (nuisances sonores, difficultés d'accès à la place de parking adjacente) nous avons demandé l'enlèvement immédiat de ce conteneur auprès de la mairie.

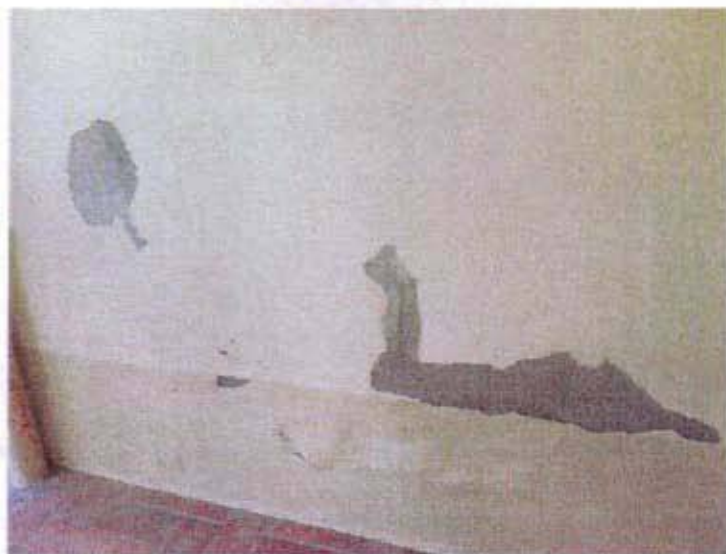
Ce dernier a été retiré dans les jours qui ont suivi.



14°) Fissures, décollements de peinture et éclats de béton

Des dommages ont été constatés à certains endroits sur les façades de la résidence, résultant notamment de l'oxydation des aciers à l'intérieur du béton ou d'un mauvais traitement de surface. Les travaux étant encore sous garantie décennale, des démarches sont en cours.

Décollement de peinture



Fissuration piliers



15°) Descente d'eau pluviale bât. G9

La descente d'eaux pluviales en façade au niveau du bât. G9 est en mauvais état (les colliers de serrage sont rouillés, certains sont cassés). Son remplacement sera réalisé prochainement afin d'éviter tout risque de chute.



16°) Quelques exemples de travaux réalisés par Mr. [REDACTED]

- Peinture des portes des caves, locaux à vélos, portail piscine + châssis de fenêtres



- Plantations diverses



ces travaux font partie du contrat de l'employé.
"Annexe "1" chapitre VD

**ces travaux font partie du contrat de l'employé.
"Annexe "1" chapitre VD .**

EN BREF:

- Une devis a été demandé à un artisan pour le rebouchage des fissures du muret d'enceinte de la piscine ainsi que sa mise en peinture (2034,00€ TTC). C'est finalement Mr. [REDACTED] qui a réalisé ces travaux (coût de la peinture 220,00€ TTC).

- Comme chaque année, plutôt que de faire appel à une entreprise spécialisée c'est votre employé d'immeuble qui a procédé à la taille des grands palmiers en louant une nacelle (coût 183,12€ TTC).



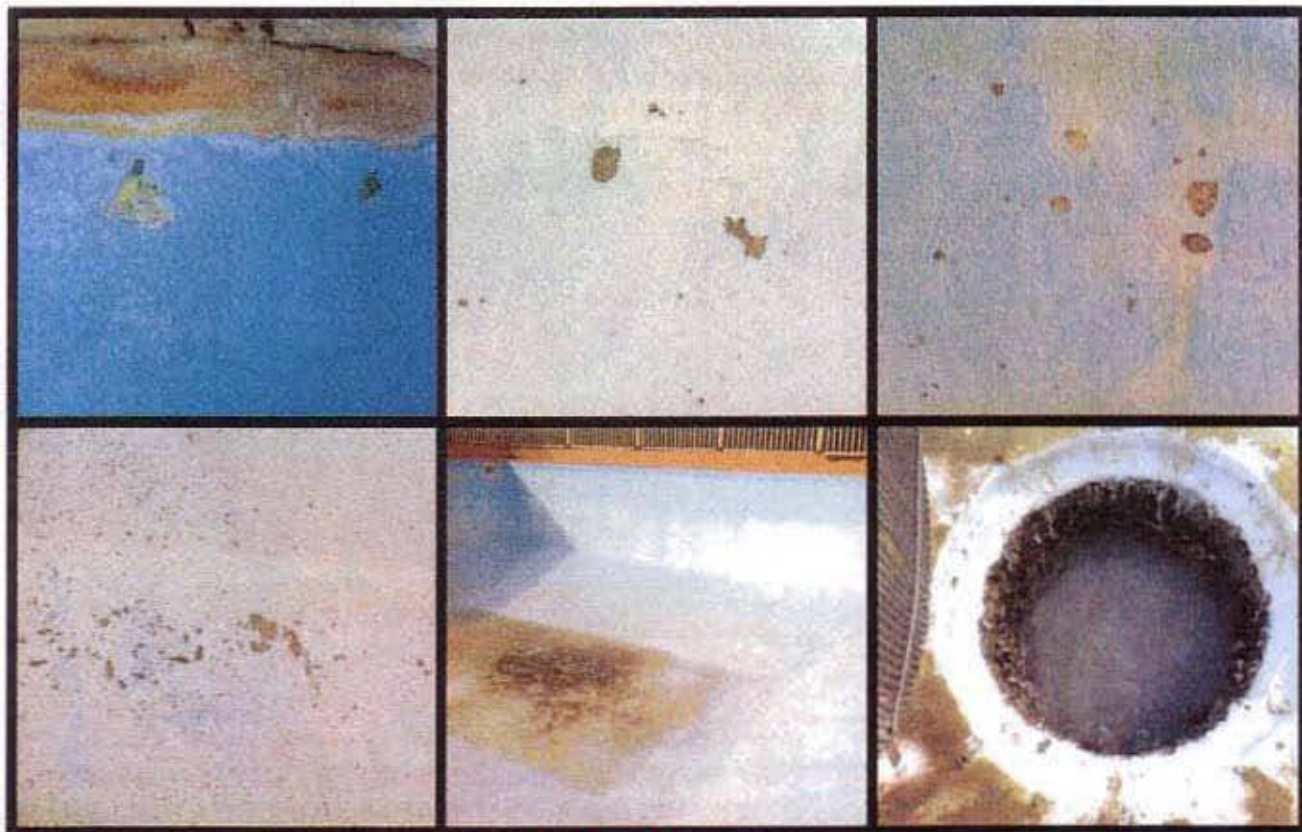
Comme évoqué au point n°7, le bassin de la piscine est en mauvais état et accuse le poids des ans. Outre l'aspect esthétique, un mauvais état du revêtement peut causer des blessures aux pieds, des fuites et nuire à la qualité de l'eau.

Sa rénovation devient urgente et fera l'objet d'une étude pendant l'hiver 2014, soumise au vote de l'assemblée générale de 2015.

Dans le même temps, des devis seront réalisés pour la réfection du muret d'enceinte ainsi que des margelles du bassin.

Photos prises lors du nettoyage annuel de la piscine :

"nettoyage fait par une" entreprise extérieure"



Question..

Qu'a fait l'employé en dehors de ces travaux. En 3 ans le Conseil Syndical n'a jamais pu obtenir de détails. Sauf: abords, nettoyage des halls le vendredi, poubelles et "surveillance"!? 7/8

Seulement quand même:

il a 47 semaines par an soit 1645h de "travail" (base 35 h/semaine) hors Heures supplémentaires.....

A quoi est donc utilisé le reste du temps?

Une demande particulière de Mr. l'employé d'immeuble été mise à l'ordre du jour de votre Assemblée Générale 2014.

Il s'agit d'une demande de remise à niveau de sa rémunération, suite à la baisse de ses revenus depuis l'année 2012.

En effet, afin d'être en conformité avec la législation du travail, Mr. l'employé, a vu ses heures supplémentaires estivales amputées de 2 heures par jour, soit 10 heures hebdomadaires.

Cela a des conséquences sur ses revenus mais aussi sur l'organisation de son travail:

- La quantité de travail à réaliser est la même, mais il dispose de 2h de moins chaque jour pour le faire.

- Durant la saison, son lieu de travail étant éloigné de son domicile, Mr. l'employé, est présent dans la résidence toute la journée y compris entre 13h00 et 16h00 (horaires de pause). De fait il n'hésite pas à accéder aux demandes de copropriétaires ou d'entreprises lorsque cela est nécessaire, et se rend toujours disponible. Il ne perçoit aucune rémunération pour cela.

- La gestion des poubelles de tri sélectif (en plus des ordures ménagères) occasionne un surcroît de travail tout au long de l'année, sans complément de rémunération. (nota.2)

- Bon nombre de tâches pouvant justifier l'intervention d'entreprises extérieures ont été réalisées par l'employé de votre résidence. Rien que pour l'année 2013/2014, c'est plus de 4000€ qui ont été économisés.

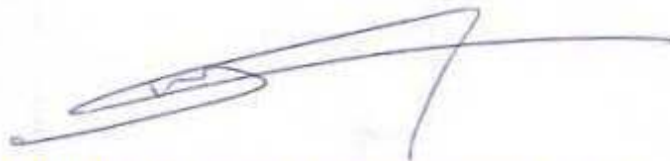
(nota.3)

- Depuis cette année, Mr. [redacted] ne travaille plus le dimanche (sous réserve d'obtention d'une dérogation, voir point n°8), ce qui représente une baisse supplémentaire de ses revenus.

Mr. [redacted] demande donc une remise à niveau sa rémunération, eu égard aux points évoqués ci-dessus, afin d'obtenir une compensation de la perte de ses revenus ainsi qu'une prise en considération de la quantité et de la qualité du travail fourni.

Comptant sur votre présence à l'assemblée générale, je vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, l'expression de mes salutations distinguées et dévouées.

Pierre CASTEL
EuroSyndic



Nota 2

Il n'y a pas vraiment de "tri sélectif, puisque les déchets ne sont pas mélangés au départ.

Il y a des poubelles noires et des jaunes remplies par les copropriétaires.

Le Gardien vide les jaunes dans des containers Jaunes et les noires dans des containers gris.

De plus: pendant plus de 8 mois de l'année seuls une vingtaine d'appartements sur 138 sont occupés ce qui laisse tout de même un temps très large pour faire d'autres travaux!.....

Nota 3

La rémunération de base n'a pas changé. Seules des heures supplémentaires ont été supprimées.

Ce que demande (Le Syndic) pour l'employé c'est que les copropriétaires paient des heures supplémentaires qui ne seront pas effectuées....

Avec (en plus) le risque de voir une dérogation accordée qui ferait augmenter de plus de 12% des heures payées double le dimanche....et de plus injustifiées puisqu'actuellement depuis début juin, le gardien ne travaille plus le dimanche. tout se passe bien. Il prend son jour de repos le mercredi.

Une demande particulière de Mr. **l'employé** a été mise à l'ordre du jour de votre Assemblée Générale 2014.

Il s'agit d'une demande de remise à niveau de sa rémunération, suite à la baisse de ses revenus depuis l'année 2012.

En effet, afin d'être en conformité avec la législation du travail, Mr. **l'employé** a vu ses heures supplémentaires estivales amputées de 2 heures par jour, soit 10 heures hebdomadaires.

Cela a des conséquences sur ses revenus mais aussi sur l'organisation de son travail:

- La quantité de travail à réaliser est la même, mais il dispose de 2h de moins chaque jour pour le faire.

- Durant la saison, son lieu de travail étant éloigné de son domicile, Mr. **l'employé** est présent dans la résidence toute la journée y compris entre 13h00 et 16h00 (horaires de pause).

De fait il n'hésite pas à accéder aux demandes de copropriétaires ou d'entreprises lorsque cela est nécessaire, et se rend toujours disponible. Il ne perçoit aucune rémunération pour cela.

- La gestion des poubelles de tri sélectif (en plus des ordures ménagères) occasionne un surcroît de travail tout au long de l'année, sans complément de rémunération. **(nota.2)**

- Bon nombre de tâches pouvant justifier l'intervention d'entreprises extérieures ont été réalisées par l'employé de votre résidence. Rien que pour l'année 2013/2014, c'est plus de 4000€ qui ont été économisés.

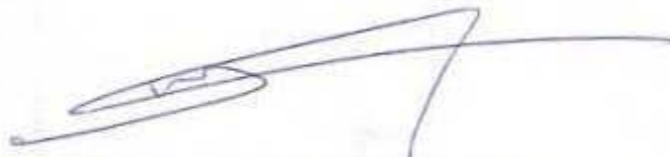
(nota.3)

- Depuis cette année, Mr. **[REDACTED]** ne travaille plus le dimanche (sous réserve d'obtention d'une dérogation, voir point n°8), ce qui représente une baisse supplémentaire de ses revenus.

Mr. **[REDACTED]** demande donc une remise à niveau sa rémunération, eu égard aux points évoqués ci-dessus, afin d'obtenir une compensation de la perte de ses revenus ainsi qu'une prise en considération de la quantité et de la qualité du travail fourni.

Comptant sur votre présence à l'assemblée générale, je vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, l'expression de mes salutations distinguées et dévouées.

Pierre CASTEL
EuroSyndic



Nota 2

Il n'y a pas vraiment de "tri sélectif, puisque les déchets ne sont pas mélangés au départ.

Il y a des poubelles noires et des jaunes remplies par les copropriétaires.

Le Gardien vide les jaunes dans des containers Jaunes et les noires dans des containers gris.

De plus: pendant plus de 8 mois de l'année seuls une vingtaine d'appartements sur 138 sont occupés ce qui laisse tout de même un temps très large pour faire d'autres travaux!.....

Nota 3

La rémunération de base n'a pas changé. Seules des heures supplémentaires ont été supprimées.

Ce que demande (Le Syndic) pour l'employé c'est que les copropriétaires paient des heures supplémentaires qui ne seront pas effectuées....

Avec (en plus) le risque de voir une dérogation accordée qui ferait augmenter de plus de 12% des heures payées double le dimanche....et de plus injustifiées puisqu'actuellement depuis début juin, le gardien ne travaille plus le dimanche. tout se passe bien. Il prend son jour de repos le mercredi.

Extrait contrat du 20/03/2002

1) FONCTIONS ET TACHES

DEFINITION SUCCINCTE DES TACHES	OBSERVATIONS
I - TACHES GENERALES	
A) Surveillance de l'immeuble pendant le travail	Sécurité, propreté, règlement
B) Surveillance des ascenseurs	Prévenir en cas de panne
C) Contrôle de salariés de l'employeur	le cas échéant
C) Contrôle des interventions d'entreprises extérieures	
II - TACHES ADMINISTRATIVES	
A) Information du syndic	Comptes-rendus systématiques
B) Affichage de consignes diverses	
C) Remise de documents contre émargement	
D) Tenue d'un cahier de conciergerie	
III - PROPRETE ET ENTRETIEN DES BATIMENTS	
A) Service des ordures ménagères des 7 bâtiments	Transport et nettoyage des locaux
B) Service du courrier normal	Distribution dans les boîtes
C) -1 : Nettoyage des halls d'entrées	Balayage, lavage, entretien
C) -2 : Nettoyage des escaliers, couloirs et locaux communs	Balayage, lavage, entretien
C) -3 : Nettoyage luminaires, boîtes à lettres, vitres	Nettoyage, entretien
D) Nettoyage des ascenseurs	Nettoyage, entretien
E) Remplacement des ampoules et fusibles usagés	
F) Graissage des gonds, serrures, fermes-portes, etc...	
IV - ENTRETIEN DE PROPRETE DES EXTERIEURS	
A) Propreté des chemins, parkings, espaces verts, etc	Nettoyage, balayage, désherbage
B) Propreté des abords de la piscine	
V - TRAVAUX SPÉCIALISÉS	
A) Entretien complet espaces verts; tonte pelouse, arrosage	
B) Taille des végétaux, traitements phytosanitaires	
C) Entretien courant de la piscine : bassin et filtration	Contrôle de l'eau - traitement
D) Travaux divers d'entretien des parties communes	peinture, serrurerie, électricité, etc

2) HORAIRE DE TRAVAIL PRÉVISIONNEL

L'horaire de travail prévisionnel est établi comme suit :

- de 8 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures du Lundi au Vendredi entre le 16 Septembre et le 14 Juin.
- de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures du Lundi au Samedi entre le 15 Juin et le 15 Septembre.

3) DIVERS

Il sera mis à la disposition de Monsieur [REDACTED] un local de service faisant office de bureau et conciergerie, non meublé, afin de lui permettre d'accomplir certaines tâches administratives et de disposer d'un cabinet de toilette. Ce local sera équipé d'un téléphone réservé exclusivement aux besoins du service.

Entre le 15 Juin et le 15 Septembre, un employé supplémentaire remplacera le gardien dans les tâches de ménage définies ci-dessus au paragraphe III, C) et D) afin de lui permettre d'accomplir les tâches saisonnières.

L'EMPLOYEUR



LE SALARIÉ



Annexe: Résolution 24

18 Election d'un conseiller syndical (3/5) (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014 désigne M....., qui accepte, en qualité de conseiller syndical pour une durée de 3 ans.

19 Election d'un conseiller syndical (4/5) (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014 désigne M....., qui accepte, en qualité de conseiller syndical pour une durée de 3 ans.

20 Election d'un conseiller syndical (5/5) (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014 désigne M....., qui accepte, en qualité de conseiller syndical pour une durée de 3 ans.

21 Election d'un conseiller syndical suppléant (1/2) (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014 désigne M....., qui accepte, en qualité de conseiller syndical suppléant pour une durée de 3 ans.

22 Election d'un conseiller syndical suppléant (2/2) (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014 désigne M....., qui accepte, en qualité de conseiller syndical suppléant pour une durée de 3 ans.

23 Réparation d'éclats de béton en façade (article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014,

- décide de faire exécuter des travaux de reprise d'éclats de béton sur balcon au 1er étage du bâtiment G15 (appartement 125)
- mandate le syndic et le conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans un budget maximum de 3000,00 Euros
- décide que les travaux seront faits le plus rapidement possible selon disponibilité de l'entreprise retenue
- décide que le financement ci-dessus sera exigible à raison de 1 appel de fonds le 1er décembre 2014

24 Demande particulière de Mr. [REDACTED] (article 24)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence PORT SAINT-ANGE III réunie au Barcarès le 4 août 2014,

- prenant acte de la demande de Monsieur [REDACTED], employé de la résidence, jointe à la présente convocation
- après avoir entendu l'avis du syndic, du conseil syndical et après avoir pris connaissance du rapport de gestion 2013/2014 joint à la présente convocation
- décide de revaloriser le taux horaire de rémunération de M. [REDACTED], actuellement fixé à 14,77 EUROS BRUT / HEURE
- décide qu'à compter du mois d'Août 2014 ce taux sera revalorisé pour un montant de 1,77 EUROS BRUT / HEURE (hors prime d'ancienneté) soit un total de 16,54 EUROS BRUT / HEURE
- autorise le syndic à effectuer les démarches nécessaires à la mise en place de cette revalorisation

Il n'y a pas eu de consensus, ni de vote du CS concernant cette question.

De plus le compte rendu de cette dernière réunion (27 mai) n'a pas été fait (par le doyen) qui devait s'en charger.

Par ailleurs il n'a pas été possible à ce jour de savoir comment était calculé le salaire de base de M. [REDACTED]. Employé "catégorie A". Avec un indice "551" introuvable. Le maxi de la CC s'arrête à 410 pour un niveau VI non conforme à l'emploi de cet employé.