

Résidence Rive Gauche I

Résidence Rive Gauche I

87, 89, 91 Boulevard Koenigs
31300 TOUOUSE

Compte rendu du Conseil Syndical de la Résidence Rive Gauche I sur les activités menées depuis la dernière assemblée générale (12 février 2008)

Toulouse, le 7 février 2009

Le Conseil Syndical (CS) rappelle que ses membres sont des copropriétaires bénévoles qui acceptent de représenter les autres copropriétaires afin d'assurer le contrôle de la gestion de la résidence par le syndic avec, notamment, la mise en œuvre des résolutions des assemblées générales (AG).

Gestion au quotidien :

- au minimum, une réunion mensuelle avec le Syndic, comprenant la visite de la résidence : plaques boîtes aux lettres et livrets d'accueil (nouveaux arrivants), mise à jour des panneaux d'affichage, vérification du bon fonctionnement des équipements, suivi des entretiens des espaces verts, du ménage... : actions correctives correspondantes,
- recueil des remarques et requêtes diverses des résidents (ou des copropriétaires), transmission au syndic,
- vérification, achat et changement des ampoules de la résidence (permet de visiter les parties communes de la résidence et de noter les points à remonter vers le Syndic : ce contrôle a permis de prendre en compte le remplacement des détecteurs de présence défectueux de la résidence, très pénalisants pour se déplacer dans les couloirs se trouvant alors dans le noir complet),
- suivi des devis, et des factures correspondantes, validation des prestataires, contrôles des comptes de la résidence.

Contrôles des comptes :

Le budget pour l'exercice 2007/2008 s'élevait à 64 840 euros. Le contrôle des comptes fait ressortir un montant de 66 307,63 euros, soit 1467,63 euros de plus (soit +2,26%). Cet écart est principalement dû aux dépenses non prévues liées au remplacement des détecteurs de présence des minuteriers des bâtiments A et B (pour 1146 euros) : malheureusement la défaillance de cet équipement peu fiable, deux ans et demi seulement après la livraison de la résidence, ne nous permet pas de nous retourner contre l'assurance biennale.

Le budget 2008/2009 s'établit à 67 795 euros, soit + 2,24% par rapport à l'exercice précédent ; les hausses principales concernent :

- l'entretien des espaces verts (+ 1200 euros : année complète et prise en compte du débroussaillage de la parcelle en friche – cf point ci-après),
- la consommation d'eau (+1560 euros).
- toutefois, ces augmentations sont compensées par la baisse de certaines charges :
 - o nettoyage du parking à la demande et non plus intégré dans la prestation globale (- 500 euros),

- entretien et réparations (- 490 euros),
- le changement de prestataire pour l'entretien des ascenseurs permet de maintenir un coût légèrement inférieur à l'exercice précédent, tout en augmentant la qualité de la prestation (pièces remplacées incluses),
- à noter une hausse modérée cette année de la prestation de notre syndic Immobilière de Toulouse limitée à + 100 euros.

Le conseil syndical recommande de voter POUR l'approbation des comptes et du budget prévisionnel et de donner quitus au syndic (résolutions 5, 6, 7 et 8 de l'ordre du jour de l'AG du 5 mars 2009).

Décisions assemblées générales précédentes :

Les propositions du Conseil Syndical de la précédente assemblée générale ordinaire (12/02/08) ainsi que celles de l'assemblée générale extraordinaire (10/04/08) s'articulaient autour des points suivants :

- élagage du platane situé devant le bâtiment A : prestation effectuée par la société Hêtre Vivant le 22 juillet 2008, pour 896.75 euros, tel que prévu dans le devis présenté en AG (prestation réalisée selon un élagage raisonné dans l'objectif de limiter le nombre d'élagages dans le temps : prochain d'ici cinq à dix ans),
- procédure judiciaire (cf. également résolution n°14 de l'AG du 5 mars 2008) :
 - assignation des parties concernées le 9 octobre 2008,
 - désignation de l'expert judiciaire, M. Poggiali, par le Tribunal le 22 octobre 2008,
 - rencontre des parties concernées avec l'expert, à la Maison des Avocats à Toulouse, le 3 décembre 2008 (présents pour la résidence, F. Bony et B. Rives du CS),
 - expertise judiciaire effectuée le 15 janvier 2009 (présents du CS pour la résidence, C. Pradeau, F. Bony et B. Rives) : les 36 points listés dans la demande de référé ont été vérifiés, en particulier l'accès au parking sous-sol. L'expert judiciaire ainsi que l'ensemble des personnes présentes ont pu constater la réelle difficulté et l'obligation d'effectuer des manœuvres délicates pour pouvoir sortir du garage : à ce jour, en attente du rapport de l'expert.

Assemblée générale du 5 mars 2009 - principales résolutions :

- Résolution n°9 : nomination du Syndic :
 - comme évoqué lors de nos précédentes AG, le choix du Syndic Immobilière de Toulouse s'avère pertinent : suivi des dossiers, réactivité face aux incidents, implication en faveur de la résidence, disponibilité, coût des prestations adaptées... *Le conseil syndical recommande de voter POUR la nomination d'Immobilière de Toulouse comme Syndic de notre résidence.*
- Résolution n°11 : raccordement de l'immeuble à la fibre optique.
 - suite à la demande des résidents et copropriétaires, le Conseil Syndical et le Syndic ont consulté la proposition de Free pour un raccordement de notre résidence à la fibre optique. Le contrat valide un raccordement gratuit et laisse un accès à tout autre opérateur sans surcoût : *le conseil syndical recommande de voter POUR cette résolution.*

- Résolution n°12 : pose d'un dos d'âne devant le patio du bâtiment D
 - o la sortie piétons du patio se situe à l'arrivée de la rampe d'accès véhicule du parking, avec une visibilité réduite (notamment pour les enfants).
 - o par ailleurs, du fait d'un affaissement de la chaussée, une flaque d'eau se forme à cet endroit (impraticabilité du passage à pied et, en cas de gel, formation dangereuse de glace),
 - o un dos d'âne, avec peinture passage piétons, est proposé pour remédier à ces deux inconvénients : ralentissement des voitures et élimination de l'eau stagnante.
 - o *le conseil syndical recommande de voter POUR cette résolution et préconise le devis de 2F RENOV.*
- Résolution n°13 : discussion sur le terrain vague.
 - o la parcelle référencée n°183/186 au cadastre, contiguë à la résidence et laissée en friche jusqu'à présent, était censée accueillir la construction d'un programme immobilier par le groupe Carrère. Suite aux efforts répétés du Conseil Syndical et à la détermination du Syndic, nous avons obtenu la confirmation, par le Notaire Maître Gillodes, que cette parcelle appartient bien à la copropriété Rive Gauche I et non à Carrère.
 - o il nous incombe désormais :
 - d'en assurer l'entretien (cf budget 2009/2010 : débroussaillage estimé à 500 euros sur l'exercice),
 - d'assurer la sauvegarde et la sécurisation du lieu (pose d'un grillage empêchant l'accès et le dépôt d'encombrants ou d'ordures),
 - de discuter de l'avenir de cette parcelle :
 - laisser en l'état,
 - transformer en espace vert,
 - bâtir (parking ? immeuble ?...)
 - vendre
 - autres ?

Le Conseil Syndical recommande l'ouverture d'un dossier spécifique proposant différentes alternatives dont les choix pourraient être validés lors d'une prochaine assemblée générale.

* * * *

* * *

**

Le Conseil Syndical insiste sur la nécessité d'être présent ou de vous faire représenter si vous ne pouvez pas vous déplacer à cette Assemblée Générale. En effet, il est primordial que le quorum (nombre de personnes minimum) soit atteint pour que l'AG soit valable, sous peine de devoir convoquer à nouveau une AG et payer des frais supplémentaires inutiles.

A cet égard, vous avez la possibilité de vous exprimer par l'intermédiaire du pouvoir joint à cette convocation : n'hésitez pas à le transmettre dûment complété et signé à la personne présente de votre choix.

Merci de le faire dès aujourd'hui !