

Compte rendu du conseil syndical de la copropriété G du 28 septembre 2009 tenu sur le site de Cap Estérel

Etaient présents :

- ✓ Madame Catherine Gourdol : principale de co-propriété du Cabinet Sogire
- ✓ L'ensemble des membres du conseil syndical :
 - Michel Cossolini – Président du conseil syndical
 - Philippe Pons
 - Olivier Gérez représentant Pierre et Vacances
 - Francis Sznaider
 - André Montialoux – Vice-Président

Les points débattus et les conclusions retenues :

✓ **Légionellose :**

Durant le deuxième semestre 2008, trois cas distincts et indépendants de légionellose ont été découverts sur le site de Cap Estérel sur d'autres copropriétés que la copropriété G. Cependant dans ce contexte et selon le principe de précaution le syndic avec le concours de Pierre et Vacances a engagé sans délai des analyses (la première ayant eu lieu le 1^{er} avril 2009).

Les résultats de cette première analyse ont montré un taux d'UFC -Unité Formant Colonies- qui constitue l'unité pour dénombrer des cellules ou des bactéries)- très supérieur au seuil toléré puisque détecté à 35000 UFC/litre . Ce seuil peut apparaître élevé mais il était déclaré légionella non pneumophila, c'est à dire non nocif pour la santé.

Retenons qu'en dessous de 250 UFC, il est considéré une absence de risque de contamination, de 250 à 1500 UFC il n'est pas préconisé d'actions précises par la loi de 2004, et au-delà de ce seuil de 1500 UFC il convient de prendre toutes les mesures conservatoires.

Fort de ces mesures un premier traitement est intervenu le 17 avril, suivi d'une deuxième analyse le 5 mai 2009 qui détecte encore 2500 UFC/litre. Une deuxième traitement intervient alors le 20 mai et la troisième analyse réalisée le 9 juin montre toute son efficacité puisque la mesure ne détecte plus d'UFC, cette mesure est confirmée par une quatrième analyse le 2 septembre 2009 qui confirme la précédente dans son résultat.

Afin de se prémunir de manière plus pérenne le syndic et P et V font le choix d'installer sur trois chaufferies, concernant 4 copropriétés, dont la nôtre, un chlorateur permanent permettant d'éviter une résurgence bactérienne en conformité avec les recommandations de la DDASS. De plus doté d'un système de mesure il permet également une mesure régulière du taux de bactéries.

Le coût de cet ensemble installé est de l'ordre de 16 000 € HT, le coût d'une analyse de l'ordre de 250 € et le coût d'un traitement de l'ordre de 1500 €. S'agissant de l'ensemble de ces prestations pendant l'exercice 2009 les coûts imputables pour la copropriété G seront donc de l'ordre de 8000 €.

Compte rendu du conseil syndical de la copropriété G du 28 septembre 2009 tenu sur le site de Cap Estérel

Enfin un audit a été réalisé le 5 et 6 mai dernier (4500 €/HT) dont il convient aujourd'hui d'analyser les recommandations.

En conclusion si les membres du conseil syndical comprennent toutes ses actions entreprises, rien n'obère la transmission des informations au fil de l'eau et demande à l'avenir à être tenu informé dès les prémices d'une situation et non pas comme dans cette situation après les faits et leur règlement (pour mémoire le conseil syndical a eu une première information dans le courant du mois de mai 2009). Le conseil syndical demande la transmission sans délai des analyses effectuées jusqu'à présent ainsi que de l'audit afin d'être force de proposition sur les recommandations et souhaite une réelle concertation entre la copropriété H et les services techniques de PetV. Enfin les services techniques de P et V doivent faire une proposition, assez rapidement, sur la fréquence des mesures régulières du taux d'UFC. Ces mesures seront consignées sur un cahier et accessibles au conseil syndical lors de chaque réunion sur le site.

✓ Point sur les comptes :

Dans les années 2004 à 2007 le cabinet Sogire avait fait un certain nombre d'erreurs de refacturation entre les copropriétés G et H, tant sur l'eau que sur l'électricité, aussi Madame Gourdol avait-elle ces dernières années assuré la refacturation adaptée pour retrouver les équilibres idoines. Dans ce contexte toutes les factures d'eau et d'électricité ont pu être vérifiées pour s'assurer du bien fondé de ces nouveaux versements. Si ce travail n'était pas très important à réaliser il convient de noter cependant que la transmission de toutes ces factures a demandé plus de six mois par ce conseil syndical qui ne faisait que relayer la demande du précédent conseil.

S'agissant de la dette de l'avocat Kremer (4321,20 €), cette somme a bien été payée mais créditée sur une autre copropriété. Ce problème avait déjà été discuté lors du C.S du 11/02/09, et Mme Gourdol s'était engagée à rectifier cette erreur. Il en est de même avec le remboursement des assurances pour fuites d'eau représentant un montant de 2798,64 € pas encore crédité sur le compte de notre copropriété.

Enfin lors de la réunion du conseil syndical, le jour de la dernière assemblée générale, il a été demandé au Cabinet Sogire de vendre, sans délai, l'ensemble des 58 SICAV restantes afin de sécuriser cette somme compte tenu que nous ne disposions d'aucune information sur la répartition des investissements de cette SICAV. En séance nous avons été informé que seule 33 SICAV ont été vendues au prix unitaire de 1219,17€ correspondant à un total de 40 232, 61 €. Madame Gourdol a dit déplorer cette situation et avoir fait la demande en son temps de vendre la totalité de ces SICAV.

En conclusion les membres du conseil syndical donnent acte sur les refacturations opérées entre les deux copropriétés. Le conseil syndical demande que toute la lumière soit faite le plus rapidement possible sur la destination des sommes évoquées de l'avocat et du remboursement des assurances (soit 7119,84€) et en tout état de cause avant la vérification des comptes programmée pour le 4 novembre 2009. Enfin s'agissant de la vente des SICAV, il est demandé à Mme Gourdol, dans un premier temps, de nous envoyer une copie de sa demande initiale et il est mis en évidence que de telles pratiques sont de nature à entacher durablement la confiance et pourrait être interpréter comme une faute professionnelle du cabinet. Il est à noter aussi que nous n'avions pas eu cette information en amont alors que les relances étaient régulières ce qui peut transformer les présomptions d'opacité ressenties en

Compte rendu du conseil syndical de la copropriété G du 28 septembre 2009 tenu sur le site de Cap Estérel

réalité. Enfin il est demandé de vendre sans délai les 25 SICAV restantes et de nous tenir informé en temps réel.

✓ **Rénovation des appartements**

Deux constats d'huissier sur les parties communes de la copropriété, à la charge de la copropriété (150 € par constat), ont été réalisés avant (le 6 novembre 2008) et après les travaux (3 juin 2008) et Mme Gourdol nous dit en première analyse que peu de problème ont été identifiés.

Enfin l'ASCAPE devrait informer vers la fin du mois d'Octobre des travaux qui seront retenus pour être réalisés dans l'année qui suit. La prochaine assemblée générale de l'Ascape se tiendra le 16 décembre prochain pour avoir l'assurance d'être antérieure à l'ensemble des assemblées générales des copropriétés.

En conclusion il est demandé qu'une copie de ces deux constats d'huissier soit remise au conseil syndical.

✓ **Emetteurs sur le toit de la copropriété G**

Durant l'été dernier M. Pons a découvert une antenne de type WIFI sur le toit de la copropriété. Selon M. Gerez cette antenne est destinée à assurer le lien entre le réseau filaire interne Pet V et les quelques cabanes en bois à l'entrée de la station permettant d'assurer l'accueil pendant la haute saison. M. Gerez évoque une antériorité de l'ordre de 8 ans pour la mise en place de cette antenne mais pas plus que Mme Gourdol, ne sait à l'heure actuelle mettre en évidence les accords qui ont pu être donnés. En revanche il s'engage le plus rapidement possible à nous fournir tous les détails techniques de cette installation et évoque comprendre la nécessité d'être en harmonie sur le plan de l'installation avec la copropriété et son conseil syndical.

En conclusion et dans la double attente des renseignements techniques d'une part et des accords donnés par la copropriété d'autre part le conseil syndical se réserve tous les droits sur les suites qui pourraient être données notamment en fonction de la jurisprudence sur les champs émis.

Pour information il a été remarqué une antenne WIFI dans la rue des calanques au droit du commerce qui assure des prestations informatiques.

✓ **Blog de la copropriété G**

Un blog (la distinction entre un blog et un site internet est lié à la possible interactivité avec un blog) a été développé par M. Philippe Pons à partir d'une demande de M. Michel Cossolini et de quelques recommandations.

La constitution d'un blog constitue un travail important pour notamment rassembler toutes les informations utiles et M. Pons met en évidence les difficultés rencontrées et sollicite chacun pour être plus acteur. Après échanges il est convenu que ce blog traite en priorité les points de la copropriété G et des informations relatives aux décisions de l'ASCAPE (laquelle gère l'environnement immédiat de l'ensemble des copropriétés du site, ces décisions pouvant engendrer des charges de catégorie 1 pour les copropriétaires n'ayant pas de bail avec P&V).

Compte rendu du conseil syndical de la copropriété G du 28 septembre 2009 tenu sur le site de Cap Estérel

Pour viser à plus d'attractivité, le blog évoque certains points de la vie de la station dès lors que nous aurons l'accord sur la diffusion des informations. Un retour doit être fait assez rapidement à Philippe Pons sur la situation actuelle et une information sera adressée rapidement à tous les copropriétaires.

✓ **Etat des lieux**

Un état des lieux pour les parties communes de la copropriété a été réalisé par le conseil syndical avec le concours du cabinet SOGIRE et de M. Deslorges responsable des services techniques de Pierre et Vacances.

S'agissant des fils et goulottes des câbles pour la télévision numérique la liste des désordres et des points à reprendre est significative aussi M. Deslorges s'est-il engagé à les reprendre tous un par un et ceci dans des délais courts puisque les travaux devaient commencer dès le lendemain de la visite soit le 29 septembre sous la responsabilité d'un proche collaborateur de Vernier. M. O. Gerez avait dès le matin mis en évidence tout son attachement à ce que ses travaux se terminent dans de bonnes conditions

Parallèlement il a été décidé de solliciter plusieurs devis pour la réfection éventuelle de toutes les portes métalliques (abris poubelles, locaux techniques) compte tenu de l'état et du degré d'avancement des points de rouille quand bien même elles ont fait l'objet de réfection il y a deux ans lors de la rénovation de l'immeuble.

Enfin un devis a été fourni par la société méditerranéenne de construction pour un montant de 4606,13 € TTC (TVA à 5,5 %) pour la pose éventuelle de gouttières horizontales avec évacuation sur les trois parties des bâtiments C0/C9.

Enfin il est à noter que les revêtements des terrasses et coursives n'ont pas été imperméabilisés ce qui dans le temps conduit à la désagrégation de toutes les peintures des dessous des terrasses. Mme Gourdol nous informe que le syndic évaluera prochainement, à titre expérimental, des traitements de surface conduisant à l'imperméabilisation de ces surfaces. Suivant le retour d'expérience des décisions seront à prendre en conséquence.

Dans la chaufferie M. Delforges a mis en évidence la nécessité dans les prochaines années de remplacer la quatrième cuve d'eau chaude à l'instar des trois premières ce qui conduira le moment venu à des dépenses de l'ordre de 15000 €.

De plus il est évoqué avec M. Delforges la possibilité de réaliser de menus travaux ponctuels à la demande conseil syndical, à des prix compétitifs et avec certaine réactivité tout en respectant les règles de l'art. Dans ce contexte Mr Delforges (P&V) s'engage à évaluer (devis) le coût de réfection en peinture des portes des locaux technique et poubelles.

Enfin M. Delforges a pris bonne note des points à reprendre, de sa responsabilité, sur la copropriété à savoir les marches d'escalier à reformer, les joints de terrasse à reprendre, les plinthes à revoir et les tuiles de type canal à repositionner.

S'agissant des travaux de rénovation de l'immeuble contrôlée par la Société ADITECH où des problèmes (panes et couvertines manquantes) découverts après la signature du P.V de fin de travaux, aucune suite ne peut être donnée et ne sera entreprise car d'une part la société en charge de la rénovation/changement des panes et couvertines est aujourd'hui en cessation de paiement et d'autre part l'impact esthétique et financier est très faible ;

Compte rendu du conseil syndical de la copropriété G du 28 septembre 2009 tenu sur le site de Cap Estérel

Vie du conseil syndical et prochaine Assemblée Générale

La prochaine réunion sera destinée à la vérification des comptes et se tiendra le 4 novembre en région parisienne avec le concours de MM. Pons et Montialoux.

La prochaine assemblée générale de l'Ascape se tiendra le 16 décembre prochain.

La prochaine assemblée générale se tiendra le vendredi 22 janvier 2010 à partir de 10 heures en région Parisienne sur un lieu à définir et les points suivants ont été proposés pour être mis à l'ordre du jour au-delà des points réguliers sur l'approbation des comptes et le renouvellement du syndic:

- ✓ Vote sur les travaux de pose des gouttières,
- ✓ Vote sur les travaux de peinture des portes métalliques,
- ✓ Information de l'AG ASCAPE,
- ✓ Perspective, intérêt et échanges sur le blog,
- ✓ Orientation pour l'usage des sommes thésaurisées par la copropriété.

Enfin Michel Cossolini, comme il en avait informé préalablement les membres du conseil syndical, a remis son mandat de Président du conseil syndical non sans avoir expliqué ses propres raisons. Dans ce contexte les membres du conseil syndical ont élu André Montialoux comme nouveau président de la copropriété G. Michel Cossolini a demandé un temps de réflexion avant de donner son accord pour continuer comme membre du conseil syndical. Deux jours après le conseil il a donné son accord pour continuer à participer comme membre du conseil syndical.

Le conseil syndical