



ANNECY, le 15 Septembre 2010.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la résidence Le GEMMA,

Par la présente, l'ensemble des membres du Conseil Syndical souhaite vous communiquer les différentes actions menées depuis la première Assemblée Générale du 10 mai 2010, ceci en prévision de la prochaine AG de fin d'année 2010.

1. Conseil Syndical

Pour rappel, Le conseil élu lors de l'Assemblée Générale du 10 Mai 2010 est composé de cinq membres.

Nom	Prénom	Bât.	Fonction
De Rouck	Veronique	D	Présidente
Machet	Alain	C	Vice-président
Mandallaz	Eric	C	Secrétaire
Kalfayant	Johanna	D	Secrétaire-adjointe
Bellachia	Fatih	C	Secrétaire-adjoint

Tableau 1: Composition du Conseil Syndical

2. Réunions

Depuis la première assemblée générale, le conseil syndical s'est réuni sept fois de façon plénière.

3. Communication avec le Conseil Syndical

Un site web intitulé « Résidence le Gemma » est en cours de réalisation l'adresse web vous sera communiqué prochainement.

Vous pouvez nous contacter par e-mail au cs-le-gemma@yahoogroupes.fr et prochainement depuis la page Contact du site web « Résidence le Gemma »

4. Budget

La logique de travail du Conseil Syndical est basée sur l'étude globalisée du budget prévisionnel présenté lors de l'AG du 10 mai 2010.

.../...

Poste	Budget annuel	%	% Cumulé
GAZ - GDF	26 000,00 €	32%	32%
Contrat ménage - ATHRIA	13 860,00 €	17%	49%
Syndic 4807	9 525,00 €	12%	60%
EDF	6 800,00 €	8%	69%
Eau froide	6 030,00 €	7%	76%
GENERALI	4 650,00 €	6%	82%
Entretien Divers	3 000,00 €	4%	85%
NOOS	2 820,00 €	3%	89%
Maintenance ascenseur - KONE	2 700,00 €	3%	92%
Espace Verts	2 500,00 €	3%	95%
Contrat chaufferie - IDEX	1 400,00 €	2%	97%
Mise en service eau froide - CZA	740,00 €	1%	98%
Télésurveillance France TELECOM	500,00 €	1%	99%
Contrat VMC - IDEX	400,00 €	0%	99%
Maintenance porte garage - 2STP	360,00 €	0%	99%
Contrat désenfumage - BROUX	200,00 €	0%	100%
Mise en service Télésurveillance	200,00 €	0%	100%
Contrat extincteurs - BROUX	50,00 €	0%	100%
Total	81 735,00 €		

Tableau 2 : Budget 2010

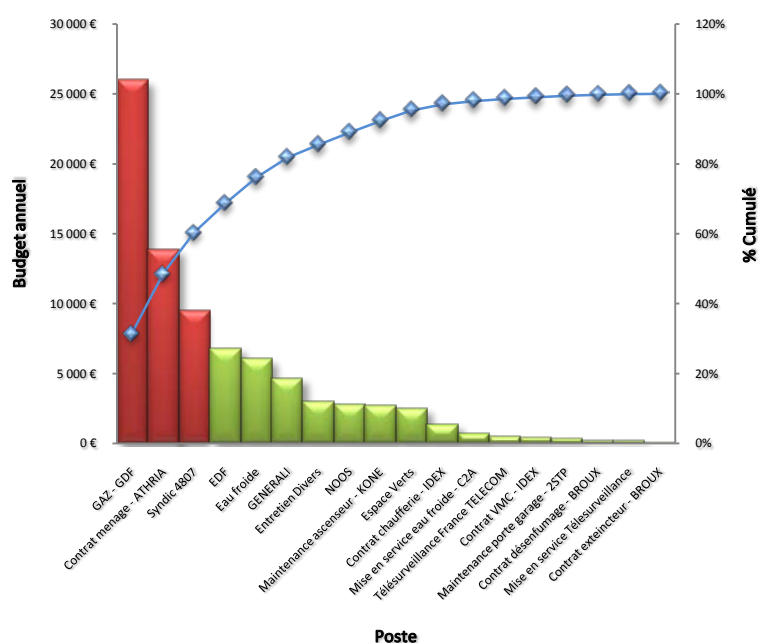


Figure 1 : Diagramme de PARETO

Le diagramme de PARETO* ci-dessus est très explicite quand aux priorités.
Le plan d'actions résultant de cette étude est donc le suivant.

Poste	Quoi	Qui
GAZ - GDF	Documentation technique de la chaufferie à demander à IDEX	4807
	Tantième eau chaude crèche	4807
	Mode de calcul pour définir les tantièmes pour l'eau chaude (eau + GAZ)	4807
	Règle de bonne conduite chauffage / eau chaude	Conseil syndical
	Temps passé pour avoir de l'eau chaude	Haute-Savoie Habitat
	Clés de la chaufferie (IDEX + conseil syndical)	4807
Contrat ménage - ATHRIA	Copie du contrat + descriptif des tâches	4807
	Entrevue avec ATHRIA + Haute-Savoie Habitat+4807	4807
Syndic 4807	Faire un benchmarking	
Caves et Garages	Faire la collecte des rapports de dégradation	Conseil Syndical
	Envoi des rapports de dégradation aux différents assureurs	Copropriétaires
	Ventilation garages	4807
	Demande de réunion avec Haute Savoie Habitat + 4807 + architecte	4807
Terrasses	Equiperment terrasses: lumières, stores, sol	4807
Espaces verts	Demande emprise domaniale de la copropriété	4807

Tableau 3 : Plan d'actions

Comme vous pouvez le voir ci-dessus, nous nous sommes intéressés prioritairement aux trois postes budgétaires les plus importants qui représentent 60% du budget total. De plus, trois autres sujets de prime importance pour la copropriété ont été abordés.

.../...

* Histogramme représentant des données classées par ordre décroissant d'importance.

5. Propreté des communs

Une entrevue s'est tenue le 09 juillet 2010 avec la société de ménage ATHRIA.

L'objectif était de clarifier et d'ajuster, selon l'état des parties communes, les prestations dans les bâtiments C & D ainsi que de définir les modes de fonctionnement futurs.

6. Relation avec le Syndic

Une entrevue s'est tenue avec la Direction de 4807 le 30 juin 2010.

L'objectif était d'ajuster le mode de fonctionnement futur entre le Conseil Syndical et Mme Gattaz, notre Syndic, pour gagner en efficacité.

7. État des sous-sols

Deux réunions de chantier ont eu lieu le 24 juin 2010, pour relancer la dynamique, et le 27 juillet 2010, pour suivi des actions.

Plusieurs points sont à mentionner :

Installation à terminer des matériels de sécurité (extincteurs, plans et signalisation).

Confirmation de l'extraction des fumées des garages de type naturelle et non mécanique.

Les travaux pour résoudre le problème d'humidité des caves sont initiés.

Installation prévue de panneaux d'interdiction de stationner dans les allées de circulation.

8. Terrasses

L'équipement des terrasses est clarifié par le document du 29 juillet 2010 du Syndic.

D'une manière plus détaillée :

Le Conseil Syndical tient à rappeler que le respect de l'aménagement de la terrasse est de la responsabilité du propriétaire.

Une proposition de pare-vue amovible est en cours de définition pour acceptation durant AG.

Le modèle d'applique-murale a été proposé par l'architecte et accepté par le Conseil, il est nécessaire de connaître le nombre d'appliques nécessaire par terrasse pour consultation globale.

L'alimentation électrique des terrasses est à redéfinir par l'architecte, la solution proposée n'étant pas retenue par le Conseil.

Pour les stores, le Conseil vous invite à renvoyer le coupon-réponse joint au courrier de 4807 afin de mutualiser les commandes et installations futures pour les personnes le souhaitant.

Le Conseil demande à Haute-Savoie Habitat de répercuter cette même rigueur du côté locatif.

9. Espaces verts

Le Conseil a obtenu la définition exacte de l'emprise domaniale de la copropriété et des espaces verts à notre charge auprès de la Mairie d'Annecy, voir le plan ci-dessous de la partie communale.

.../...

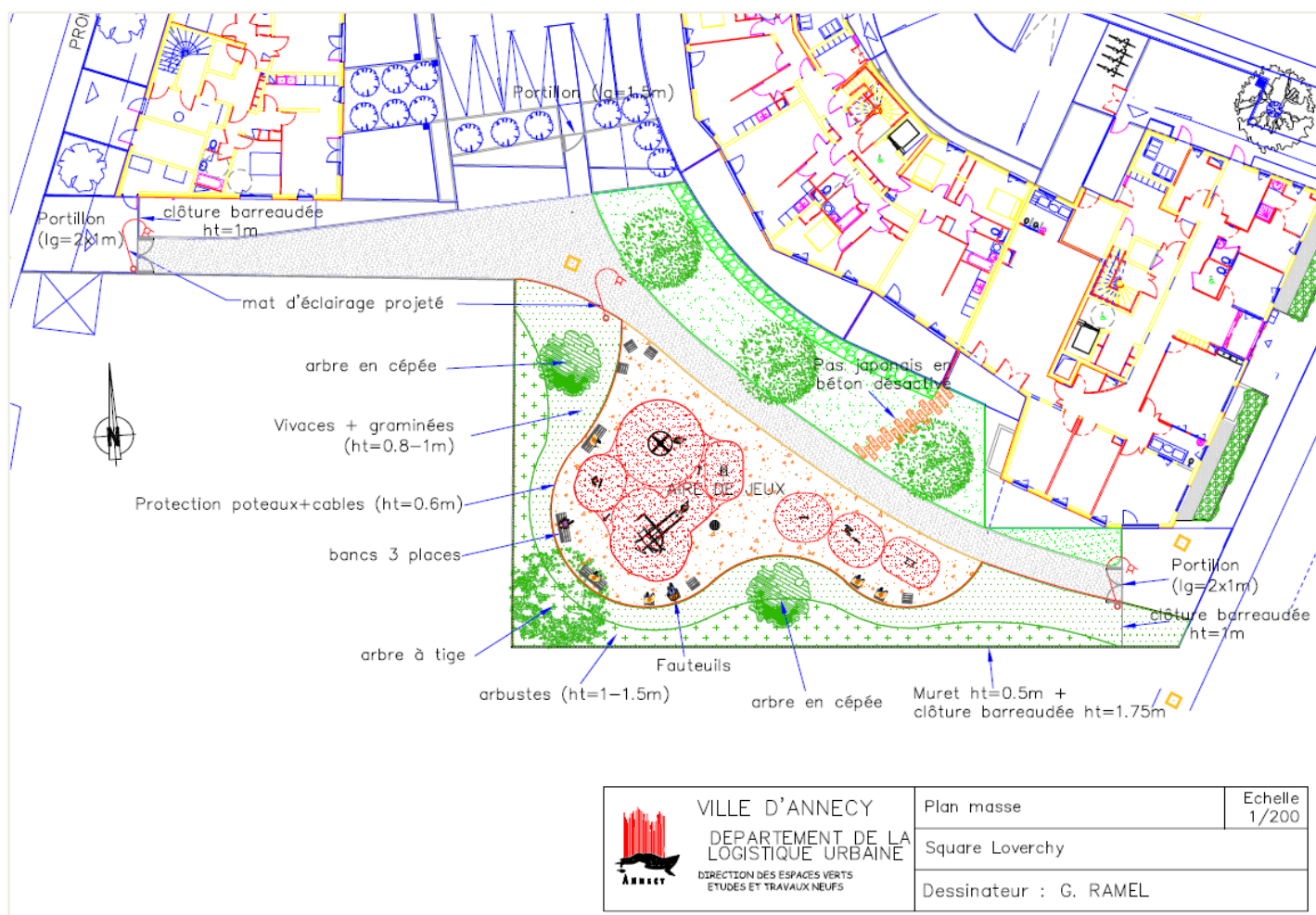


Figure 2 : Plan des espaces verts

Il est à noter que les deux plans fournis par Haute-Savoie Habitat sont caduques et que celui de la Mairie, semblant être contractuel, est en cours de signature chez le Notaire.

Le syndic est en cours de démarchage pour l'entretien des espaces verts à notre charge, globalement toutes les plantations en bacs, la haie et la petite pelouse côté parking.

Vous en souhaitant une bonne lecture, les membres de Conseil Syndical vous présentent leurs meilleures salutations.

Le Conseil Syndical