



POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

# VE'A Le Grand Large

Septembre 2017

DANS CE NUMERO...

## Le Conseil Syndical

Par Maryse

### Un Conseil Syndical, pour quoi faire ?

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, désignent un Syndic qui est chargé de gérer la copropriété, et élisent leur Conseil Syndical, qui a mission d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

### Le Conseil Syndical travaille-t-il pour le Syndic ?

Non. Ses membres sont des copropriétaires volontaires et bénévoles. Ils s'investissent dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

### Avec le Syndic, comment cela fonctionne-t-il ?

Le Conseil Syndical sert d'intermédiaire entre les copropriétaires et le Syndic. Le Syndic doit consulter le Conseil Syndical pour certaines questions (dépenses dépassant un montant fixé en assemblée générale, élaboration du budget). Le Syndic rend compte de sa gestion au Conseil Syndical (vérification des comptes, recouvrement des charges impayées, etc.).

### Conseil Syndical, c'est du travail ?

Oui !!!... Le Conseil Syndical élabore le budget prévisionnel avec le Syndic, suit son exécution et contrôle les comptes annuels de la copropriété. Il surveille les devis et les travaux engagés, le respect des contrats, et incite, s'il le faut, le Syndic à les renégocier. Le Conseil Syndical suit la situation des impayés de charges et veille à ce que le Syndic fasse les bonnes démarches pour recouvrer les impayés.

### Et moi dans tout ça ?

Les copropriétaires élisent le Conseil Syndical en assemblée générale. Le Conseil Syndical rend compte de son action en assemblée générale. Il s'assure que le Syndic respecte les décisions prises en assemblée générale. Il est l'interlocuteur privilégié des copropriétaires car il est plus accessible que le Syndic. N'hésitez pas à nous contacter, nous sommes là pour ça ! Faites-nous part de vos idées, il s'agit de notre cadre de vie et de notre patrimoine.

### Et concrètement ?

Vous pouvez signaler aux membres du Conseil Syndical un désordre au niveau des parties communes, ou un problème pour lequel vous pensez que le Syndic devrait intervenir. Attention ! le Conseil Syndical est là pour s'occuper des intérêts collectifs de la copropriété, mais pas des problèmes de voisinage, parce qu'il ne peut pas prendre parti en cas de conflit entre copropriétaires ou résidents.

## Le Syndic

Par SOGECO

La SOGECO a été fondée en 1999 et gère désormais environ 90 copropriétés et lotissements sur

Tahiti et Moorea, dont la résidence LGL depuis 2015.

Douze personnes travaillent dans cette société de gestion de copropriété, qui se répartissent ainsi : 2 gérants, 4 gestionnaires, 1 responsable des contentieux et des sinistres, 3 comptables et 2 secrétaires-assistantes.

L'interlocuteur privilégié des copropriétaires de la résidence LDL est Christophe.

Le rôle d'un Syndic est d'alléger les tâches des copropriétaires et de leurs

représentants en assurant la gestion des ressources financières et matérielles. Cela comprend la défense des droits et des intérêts des copropriétaires.

Dans la mesure du possible, le Syndic anticipe les besoins et assure (ou maintient) la rentabilité des investissements réalisés.



Jean-Louis, Bruno, Jean &amp; Maryse

### Le Conseil Syndical

Découvrez les nouveaux membres du Conseil Syndical élus lors de la dernière assemblée générale extraordinaire.

Page 1

### Le Syndic

Qui est donc notre Syndic depuis 2015 ? Voici une présentation rapide...

Page 1

### Le gardien

Vous le croisez souvent dans la semaine mais vous ne savez pas vraiment qui il est. Faites la connaissance de Gaël.

Page 2

### L'actualité de la résidence

Une résidence, ça vit. La nôtre ne fait pas exception. Nous vous présentons les aménagements en cours et les travaux à venir.

Page 2

### Et dans le futur ?

Aménager, réparer, améliorer, c'est bien. Mais quid du futur qui nous attend ?

Page 2

### La "co-habitation"

Résider dans une copropriété induit un sens de devoir partager sa vie, enfin du moins les parties communes, avec d'autres personnes. Cela comporte parfois quelques contraintes quotidiennes que l'on se doit d'appliquer pour ne pas que la « co-habitation » tourne au cauchemar !

Vivre en copropriété, c'est intégrer le fait de partager et de vivre avec des personnes qui n'ont pas forcément les mêmes idées que soi, la même vision des choses, la même éducation ni même le mode de vie.

Dame âgée soucieuse de sa tranquillité, jeunes étudiants fêtards, famille avec enfants en bas âge bruyants, etc., en tant que « co-habitants » nous sommes obligés de faire avec tout ce petit monde.

Pour vivre agréablement en copropriété, il faut parfois faire des efforts, des concessions, s'imposer des règles de savoir-vivre.

# Le Gardien : Gaël

Par Jean

Gaël FUSSIEN assure une présence au sein de la résidence de **6h00 à 11h00** et de **15h00 à 17h00** du lundi au vendredi et de **6h00 à 10h00** le samedi matin. Sa loge se situe au-dessus de l'entrée de la résidence.

Il est notamment en charge de la surveillance et de l'entretien de la résidence, de la réception et de l'encadrement des intervenants dans la résidence et **du respect du** règlement intérieur de la copropriété par les **résidents**, ainsi que par leurs invités et intervenants.

Nous avons la chance d'être accompagnés par un gardien qui dispose de nombreuses qualifications utiles à la résidence, dont notamment des habilitations en électricité, en travail en hauteur et des diplômes en matière de sécurité incendie et de secourisme.



Gaël est joignable au **87 71 34 76**. Merci de respecter ses horaires de travail, sauf en cas d'urgence.

INFO-CLES

108 appartements

Budget annuel de fonctionnement:  
~ 30 000 000 XPF

4 bâtiments répartis sur près de 3 Ha

Un blog :  
<http://lgl-tahiti.eklablog.com/>

## L'actualité de la résidence

Par Bruno

La résidence Le Grand Large a été livrée en 2005 et, dans l'idée du promoteur, était prévue pour être une résidence hôtelière. Ce qui explique quelques aménagements originaux, comme le bar de l'espace détente et des couloirs aux dimensions étonnantes !

Elle a donc aujourd'hui 12 ans et commence à avoir besoin de quelques "rafraîchissements".

En premier lieu, le souci principal des copropriétaires est le problème d'étanchéité que tout le monde a pu constater (et qui est loin d'être une exclusivité de notre immeubles !). Depuis quelques mois déjà une étude est

menée par un maître d'œuvre qui recense toutes les anomalies pour rendre un état des lieux quasi-exhaustif. Vous l'avez probablement reçu dans votre appartement. Jean-Louis vous explique ci-dessous ce qui nous attend dans les prochains mois...

Autre sujet en cours : le petit bassin de l'espace détente. Des travaux de réhabilitation ont été récemment votés en AG (Assemblée Générale). Concrètement, nous en sommes au stade de la commande des carreaux puis viendra le moment de choisir une entreprise. En attendant, la « cage à poules » assez disgracieuse nous est imposée par l'assurance afin d'éviter un accident.

Nous sommes dans une belle résidence, très bien située. Il convient que nous restions vigilants et actifs afin de lui redonner un petit coup de jeune et nous assurer que nous savons la maintenir au goût de tous.



*Le petit bassin et sa protection qui devrait disparaître courant 2018*

## Et dans le futur ?

Par Jean-Louis

Arrivé quasiment au terme de sa mission, le maître d'œuvre doit proposer une synthèse, avec estimation du coût global et présentation de devis de différentes entreprises qu'il aura au préalable sélectionnées en fonction de critères sévères (qualité du travail, dimensionnement humain, assurance, délai, coût, etc.).

Une AGE aura la lourde responsabilité de décider de la suite à donner, dans quelles conditions et avec qui.

Dans la meilleure des hypothèses, il est espéré un début des travaux après la prochaine saison des pluies, soit vers avril 2018.

L'autre « gros » chantier concerne les travaux de ravalement qui deviennent nécessaires et qui pourraient peut-être être concomitants avec ceux liés à l'étanchéité. Tant qu'à installer des échafaudages, pourquoi pas ?

Enfin, d'une manière plus générale, des améliorations doivent être apportées ici et là : il s'agit notamment du court de squash (qui pourrait être fermé provisoirement, lui aussi pour des raisons d'assurance vu l'état du parquet), du matériel de la salle de sport où des vols sont malheureusement constatés, de l'élagage des arbres surtout côté Tipaerui, du maintien en état des clôtures, des risques d'inondation de nos voisins situés plus bas, etc.

### MIEUX VIVRE

*Le bruit...*

*Le fléau dans une résidence...*

*Chacun d'entre nous en a souffert, à un moment ou à un autre. Ici c'est un aspirateur un peu trop bruyant à une heure indue, là c'est une bringue un peu trop prolongée sur une terrasse, ou bien des utilisateurs peu respectueux à la piscine, ou encore des meubles qui raclent le carrelage, etc.*

*Nous en reparlerons dans une édition prochaine mais gardons tous à l'esprit que nous ne devons pas faire subir à nos voisins ce que nous ne souhaitons pas nous-mêmes endurer...*

### ENSEMBLE

#### POUR PLUS D'INFORMATIONS...

Vous pouvez joindre les membres du Conseil Syndical via le gardien ou bien en déposant un mot dans la boîte aux lettres devant le portail, ou bien encore à l'adresse mail suivante :

[residencelgtahiti@gmail.com](mailto:residencelgtahiti@gmail.com)