

**CONSEIL SYNDICAL DU 17 FEVRIER 2010  
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE**

Début de la réunion à 20h dans la salle de réunion

Etaient présents : 10 membres

Absent excusé : 1 membre

Pour le syndic : Le responsable de la résidence

**1) Point sur le contrôle des comptes et la trésorerie :**

- Point de la commission « comptes » suite vérification du 15/02/10 : les comptes intermédiaires ont été vérifiés par 4 membres du conseil, à la date arrêtée ; les dépenses restent en deçà du budget ; les dépenses au 31/01/2010 s'élèvent à 68.5 % des prévisions budgétaires. il est à craindre une augmentation importante de la consommation de gaz suite à la rudesse de l'hiver
- Point sur les copropriétaires débiteurs : 74 423 €, 1 débiteur de 19960 € (voir infra point sur la procédure), 18 de plus de 1000 € : des relances et des mises en demeure ont été faites auprès des copropriétaires concernés, sauf accord sur échéancier.

**2) Préparation de la prochaine assemblée générale :**

- L'assemblée générale a été fixée au jeudi 10/06/10 : la salle a été réservée.
- Ordre du jour (1<sup>ère</sup> approche):
  - En plus des résolutions traditionnelles :
  - Renouvellement de membres du conseil syndical.
  - Honoraires d'un bureau d'étude pour la renégociation du contrat de chauffage : le syndic demandera 3 propositions. (le contrat actuel d'exploitation avec DALKIA arrive à échéance en juin 2011)
  - A la demande de 2 copropriétaires et en cas de non-renouvellement du mandat de syndic du cabinet ORALIA MOREL, présentation du cabinet BALLU : le conseil syndical a reçu le cabinet BALLU afin d'étudier sa proposition.

**3) Synthèse des procédures judiciaires en cours :**

- Contestation au fonds de l'AG du 09/11/07 : suite condamnation du SDC, le conseil syndical a mis en cause de la responsabilité professionnelle du syndic qui a fait une déclaration à son assureur ; le coût financier n'est pas encore arrêté ce jour (en attente des derniers décomptes du tribunal).
- Assignation du SDC en référé en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : le tribunal a rejeté la demande, et condamné les demandeurs aux dépens
- Assignation du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : l'affaire a été renvoyée au 1<sup>er</sup> mars 2010 pour le dépôt des écritures de la partie adverse.
- Procédure à l'encontre d'une copropriétaire suite aux désordres sur les parties communes : Cette copropriétaire a été condamnée et n'ayant pas dans un 1<sup>er</sup> temps réalisé les travaux afin de faire cesser les désordres, le syndic a fait liquider l'astreinte à laquelle le tribunal l'avait condamnée, qui a été versée sur le compte du SDC.
- 1<sup>ère</sup> Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur : le syndic a demandé au tribunal par référé d'annuler l'exécution provisoire suite à la condamnation en 1<sup>ère</sup> instance et a lancé la procédure d'appel, conformément à la décision de la dernière AG.

Document modifié pour le rendre anonyme

- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur suivantes : les conclusions en défense ont été déposées lors de l'audience du 15/02/2010.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre d'une copropriétaire : elle a été condamnée mais n'a pas versé la totalité du solde dû ; une nouvelle mise en demeure lui a été adressé par l'avocat en janvier dernier.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre d'un copropriétaire : son appartement a été vendu par voie judiciaire, en attente de réalisation définitive de la vente pour récupérer les sommes dues.

#### **4) Discussion sur le départ en retrait de 2 employés de la résidence :**

- Ces deux salariés ont fait part au syndic de leur souhait de faire jouer leur droit à la retraite, sans pour autant l'avoir confirmé par écrit.
- Le syndic est dans l'attente de leur demande écrite pour faire le nécessaire.

#### **5) Point sur les travaux en cours :**

- La remise en état des paliers des 3<sup>ème</sup> étages, après la réalisation des travaux ascenseur, est en cours elle prendra plusieurs mois : elle est réalisée par le personnel du SDC.
- Travaux de marbrerie : Ces travaux devraient démarrer début mars.

#### **6) Point de la commission espaces verts suite entretien avec la mairie :**

- La commission a rencontré le directeur technique de la mairie qui a donné son accord pour l'abattage de quelques arbres sur avis d'un audit qui avait été réalisé il y a quelques années.
- Les arbres abattus seront remplacés par la plantation de végétaux de taille moyenne afin de recréer un effet de sous bois.
- Le syndic relancera la mairie sur les désordres causés sur le terrain de la copropriété par les racines de peupliers situés sur la voie publique le long de la résidence. A ce jour la mairie considère toujours que le cout des travaux de coupe de racines sera à la charge de la copropriété.

#### **7) Réception des travaux ascenseurs :**

- La réception définitive est en cours de réalisation.

#### **8) Choix du géomètre pour la révision des grilles de charges ascenseurs :**

- Le cabinet JOUANNE a été retenu pour réaliser l'étude votée en AG 2009 afin de réviser les grilles ascenseurs sur les 25 entrées au lieu de 21 (sans supplément de prix)
- Le syndic organisera une RDV sur place avec le géomètre et le conseil syndical.

#### **9) Site internet de la résidence**

- Le site internet de la résidence conçu par le conseil syndical lancé début janvier a une moyenne de 30 visiteurs différents par jour. Compte tenu du type de site, il est très suivi. Il est donc important de le mettre à jour régulièrement

**Fin de la réunion à 23h30**

Compte rendu établi par LE SYNDIC et validé par le conseil syndical.

Ce compte rendu sera mis sur le site internet de la résidence.