

CONSEIL SYNDICAL DU 22 avril 2010
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE

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

Etaient présents : LMO, MMA, MBC, DLB, LTA, JDx, JMB, PGR

Absent excusé : PFO, BZU, JCD.

Pour le syndic : JPO

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

- Point de la commission « comptes » suite vérification du 19/04/10 : le contrôle des comptes est terminé pour l'exercice clos au 31/03/2010.
- Les dépenses seront très nettement inférieures au budget prévisionnel et à celles de l'exercice précédent.
- La consommation de gaz a été moins importante que prévue malgré la rigueur de l'hiver et contrairement à la majorité des copropriétés équipées de chauffage collectif (le remplacement des chaudières semble avoir nettement amélioré leur rentabilité).
- Point sur les copropriétaires débiteurs : à ce jour, 91 000 € de débit avec 1 débiteur de 21000 € (M. C., voir infra), 5 débiteurs de + 3000€ ; 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.
- Elaboration du budget : le budget est arrêté à la somme de 861 000 €.
- Ordre du jour :
 - En plus des résolutions administratives traditionnelles :
 - Renouvellement de membres du conseil syndical.
 - A la demande de M. G. et Mme H. 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 qui doit lui transmettre un certain nombre d'informations.
 - Modification de la grille de répartition des charges d'ascenseurs (sous réserve de la transmission des documents avant la convocation par le cabinet mandaté pour réviser la grille) : ce point sera voté par ascenseur à l'unanimité.
 - Vente par adjudication des lots appartenant à M. L pour recouvrement de charges.
 - A la demande de Mme H, nomination d'un cabinet d'expertise comptable pour le contrôle des exercices comptables clos au 31 mars 2008, 2009 et 2010.
 - A la demande de Mme H, publication au bureau des hypothèques du procès-verbal de l'assemblée générale du 10/06/10 et inscription sur l'annexe comptable n° 1 l'acquisition du logement de fonction du gardien.
 - A la demande de M. P, utilisation de n° de comptes selon les nouvelles dispositions de la loi SRU pour la rédaction des annexes comptables (le syndic informe que c'est déjà le cas) et remboursement aux copropriétaires de l'avance de trésorerie.

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 est arrêté à la somme de 15537.53 € pour les frais directs (frais de procédures et condamnation) et à 47240.31 € pour les frais indirects (prêt souscrit auprès du Crédit Agricole puis rembourser par anticipation).
- Assignation du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : une audience de clôture et plaidoirie a été fixée au 04/05/10.

Document modifié pour le rendre anonyme

- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les consorts D: le juge a rejeté la demande en référé sur l'annulation de l'exécution provisoire du jugement de 1^{ère} instance et une audience a été fixée au 25/05/2010 dans le cadre de la procédure d'appel.
- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur intentées par les consorts H/ L/S N : les conclusions en défense ont été déposées lors de l'audience du 12/04/2010.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de Mme H : Mme Ha été condamnée mais n'a pas versé la totalité du solde dû ; une saisie bancaire a été faite mais le compte n'est pas approvisionné ; une saisie sur loyer va être réalisée.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. C : son appartement a été vendu par voie judiciaire : la vente a été signifiée au syndic qui a fait une opposition par voie extrajudiciaire afin de récupérer les fonds dus au SDC.
- Procédure en recouvrement de charge à l'encontre de M. T : condamnation au règlement des charges (ainsi qu'à des dommages intérêts et à l'article 700) par le tribunal de proximité le 16/11/09 : M. T a fait opposition au jugement une audience prévue le 26/01/10 a été reportée au 18/05/10.

4) Discussion sur le départ en retrait de M. M et M. G :

- M. M est parti en retraite.
- M. G a fait part de son souhait de faire jouer ses droits à la retraite.

5) Point sur les travaux en cours :

- La remise en état des paliers d'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 : ils débuteront début mai.

6) Point de la commission espaces verts :

- Les travaux d'élagage et d'abattage ont été réalisés conformément à l'autorisation délivrée par la mairie.

7) Réception des travaux ascenseurs :

- La réception définitive a eu lieu le 26/03/10 ;

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

- Un cabinet 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 dossier est en cours d'instruction pour être présenté à la prochaine assemblée générale.

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.