

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

Etaient présents : LMO, MBL, DLB, PFO, SLA, NVA, BZU, PGR

Absents excusés : JCD, JDx, JMB,

Pour le syndic : JPO

1) Nomination des membres des commissions :

- Commission « comptes » : DLB, LMO, NVA
- Commission « travaux » : PFO, JDx, JMB
- Commission « chauffage » : PFO, JCD, NVA
- Commission « espaces verts » : MBC, BZU, MBC
- Commission « cohabitation » : JMB, SLA
- Commission « juridique » : PGR

2) 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).
- Le syndic vérifiera le règlement de l'assurance RCP et la relancera si le règlement n'a pas été fait.
- Assignation du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : le jugement a été rendu : le syndic est dans l'attente de sa signification.
- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les conjoints D : suite à la condamnation du syndicat en appel, le conseil syndical et le syndic décident de consulter un avocat afin de déterminer la pertinence d'un pourvoi en cassation (a voté contre MZU).
- Le syndic dressera à PGR copie du dossier de procédure en appel.
- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur intentées par les conjoints H/ L/S N : audience du 14/09/10 reportée au 19/10/10.
- 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. La procédure devant le tribunal est maintenue afin d'obtenir une créance non contestable.
- Procédure au fonds en contestation de l'assemblée générale du 10/06/10 : MM H, Q, D G, D, D et D ont décidé d'assigner le SDC devant le tribunal de grande instance pour annuler l'assemblée générale.

3) Point sur les travaux de modernisation des ascenseurs :

- Réception : les réserves soulevées lors de la réception n'ont pas été réalisées par la société en charge des travaux, malgré les relances du maître d'œuvre : le syndic adressera également une lettre recommandée à la société en charge des travaux.
- Le contrat d'entretien a commencé le 01/04/10 et sera gratuit jusqu'au 31/03/11.

Document modifié pour le rendre anonyme

5) Point sur les autres travaux :

- Gestion de la fin du contrat d'entretien du chauffage : relancer la société en charge pour le remplacement des dernières chaudières (pour rappel, le syndic lui a adressé deux lettres recommandées sans retour).
- Appel d'offres : le syndic proposera des dates pour organiser une réunion de la commission chauffage afin de choisir le bureau d'étude qui gèrera la négociation du futur contrat de chauffage.
- Le syndic adressera à la commission les devis de bureaux d'étude.
- La remise aux normes des tableaux électriques dans les 17 cages d'escalier restantes sera réalisée en octobre prochain.
- La réfection des rampes d'accès aux porches des 7 et 11 St Germain sera réalisée en octobre.
- Les travaux de remplacement des 5 dernières bornes lumineuses restant à traiter seront réalisés par le personnel du syndicat (à planifier).
- Un projet de réfection des allées piétonnes dégradées ainsi que la reprise partielle de l'enrobé détérioré sur le parking situé face aux boxes du bâtiment 2 sont en cours d'étude.
- Réfection de la clôture entre le « parking gris » (transformateur électrique) et l'entrée de la résidence côté St Germain : le syndic doit passer la commande des fournitures après avoir vérifié s'il est nécessaire de faire une déclaration préalable de travaux.
Le travail sera réalisé par le personnel du syndicat (à planifier).
- Le syndic procédera à la réfection du couloir des caves suite à sa détérioration par le dégât des eaux en provenance de la chambre de service de Mme H.
- La mise en route du chauffage sera demandée pour la semaine 38.
- Projet de réfection des nez de balcons et garde-corps détériorés : le syndic demandera au gardien de recenser les zones à reprendre et réalisera un appel d'offre sur la base d'un cahier des charges à établir.
- Le syndic fera un point financier sur les travaux par rapport au budget de l'exercice 2010/2011.

6) Point sur le personnel du syndicat :

- Départ de M. G: ce dernier a saisi le conseil de prud'homme en réclamation d'une prime de remplacement lors des absences de M. D.
- M. G demandait le versement de 4 000 € : lors de la conciliation, un accord amiable a été négocié pour 1700 €.
- Le remplacement de M. G n'est pas prévu dans l'immédiat.

7) Questions diverses :

- Le syndic demandera à Me F d'adresser une mise en demeure aux copropriétaires qui ont déjà été mis en demeure par le cabinet de mettre leurs fenêtres en conformité.

Fin de la réunion à 22h

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

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