

**CONSEIL SYNDICAL DU 26 AVRIL 2011  
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE**

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

Etaient présents : MBC, JCD, LMO, DLB, PFO, SLA, PGR, JDx, JMB

Absents excusés : NVA

MMA, invité à la demande du conseil.

Pour le syndic : JPO, OBR.

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

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

- Contestation au fonds de l'AG du 09/11/07 : suite condamnation du SDC, le syndic a fait jouer sa responsabilité professionnelle : l'ensemble des frais directs et indirects liés à la procédure ont été pris en charge par le syndic.
- Assignation du SDC au fonds en annulation des décisions d'AG du 30/09/08 : l'assemblée générale a été annulée mais les demandeurs ont été condamnés à verser des dommages et intérêts aux membres du conseil syndical assignés.
- En février 2011, les demandeurs ont fait appel du jugement.
- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les consorts D. :
  - Le jugement de 2009 impose l'utilisation d'une nouvelle grille de répartition des charges d'ascenseur au bât. 2 Château et au SDC de verser aux époux D. le trop perçu sur les 10 dernières années de charges.
  - Le SDC a fait appel du jugement et demande la suspension de l'exécution provisoire du jugement : en 2010, la cour d'appel déboute le SDC.
  - Le syndic et le conseil syndical ont décidé de pourvoir la procédure en cassation : cette décision devra être confirmée par l'assemblée générale.
- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur intentées par les consorts H./ L/SCI N. :
  - Les 3 procédures sont réunies en une seule et le juge nomme un expert qui définit des nouvelles grilles de charges, approuvées par le juge.
  - Le syndic et le conseil syndical ont décidé de faire appel : cette décision devra être confirmée par l'assemblée générale.
- Procédure d'annulation de l'assemblée générale du 10/06/10 : assignation demandée en septembre 2010, rédaction des conclusions en cours avec me F.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. C. : la vente judiciaire des lots est en cours (distribution du prix de vente entre les créanciers).

Confère note de synthèse adressée par le syndic

**2) Point sur le chauffage :**

- Le syndic organisera une visite des chaufferies entre DALKIA et BEST ENERGIE pour la fin de contrat P3 actuel.
- Mise en concurrence P2 et P3 : une réunion sera prévue dans les locaux de BEST ENERGIE pour l'ouverture des plis en la présence du syndic et de la commission chauffage.

**3) Point sur les travaux de modernisation des ascenseurs :**

- Le syndic demandera à OTIS une gratuité d'un trimestre suite problème entretien (visites toutes les 6 semaines qui n'a pas été réalisées sur tous les appareils).

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

- L'assemblée générale est fixée au jeudi 09/06/11, second choix le 16/06.
- Le syndic émet des réserves sur la possibilité de tenir l'AG en juin et de procéder à un émargement des convocations, compte-tenu des congés de M. D..
- Le syndic a adressé un projet de budget au conseil syndical ;
- Après discussion, il est décidé :
- L'augmentation du prix du chauffage sera arrêtée à 5%.
- Le syndic modifiera le contrat P2 et P3 du chauffage.
- L'audit quinquennal des ascenseurs sera intégré au budget (mesure obligatoire par la loi De Robien).
- La commission travaux transmettra au syndic sa proposition de budget.
- Préparation de l'ordre du jour :
- Appel de la procédure N. / L. / H.,
- Pourvoi en cassation procédure D.,
- Réfection des allées piétonnes,
- Audit des arbres,
- Reconduction d'un contrat P3 pour le chauffage,
- Réfection des nez de balcons,
- Information sur les fenêtres non conformes et assignations des copropriétaires qui n'ont pas respecté le cahier des charges de la résidence ?.
- Demande de plusieurs copropriétaires (Mme H., M. W., M. D.).
- Compte-tenu des contestations de votes des dernières assemblées générales, il est décidé qu'un huissier sera présent lors de la prochaine assemblée générale pour attester de sa bonne tenue.

**5) Questions diverses :**

- Le syndic rédigera un courrier à l'attention des copropriétaires du bât. 2 Château afin d'expliquer les conséquences de l'adoption d'une nouvelle grille de répartition des charges d'ascenseur et ces conséquences financières.

**Fin de la réunion à 22h45**

Compte rendu établi par le syndic et validé par le conseil syndical.

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

**LE PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL EST FIXE AU LUNDI 4 JUILLET 2011 A 20H**