

Conseil syndical du 6 juillet 2011
RESIDENCE LE PARC - L'ETANG LA VILLE

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

Etaient présents : MBC, JCD, LMO, PFO, SLA, JDx, PGR.

Absents excusés : DLB

Pour le syndic : YCH, 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.
- Assignment 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 : aucune date d'audience n'a encore été fixée.
- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les conjoints 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 conjoints 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, Me F. a transmis ses conclusions et une audience a été fixée au 05/10/11.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. C. : la vente judiciaire des lots a eu lieu et le syndic a récupéré la totalité des sommes dues (25 418.08 €).
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. T. : l'affaire a été plaidée le 07/06/11, en attente délibéré le 15/07/11.

2) Point sur le chauffage :

- Suite au report de l'assemblée générale, le syndic a négocié avec DALKIA la reconduction du contrat actuel au même tarif jusqu'au 31/10/11.
- L'assemblée générale devra se prononcer sur la signature d'un nouveau contrat (confère convocation).

Document modifié pour le rendre anonyme

- En cas de refus de l'assemblée, le contrat actuel sera reconduit pour 5 ans avec de nouvelles bases tarifaires avec DALKIA.
- Le contrat BEST ENERGIE est reconduit pour une année : le syndic organisera une réunion pour faire le bilan et la liquidation de fin de contrat P3 avec BEST ENERGIE et DALKIA (en attendant les dernières factures transmises par DALKIA ont été bloquées (ceci afin de vérifier et clôturer les points contractuels mentionnés par Best énergies sur notre contrat entretien.)

3) Point sur les travaux de modernisation des ascenseurs :

- Les travaux sont réceptionnés sans réserve : l'ensemble des travaux de reprise de peinture ont été réalisés ainsi que les reprises d'étanchéité.
- Les afficheurs ont été remplacés (dont 2 nouveaux HS suite à la tournée d'entretien de l'ascensoriste).
- Le syndic adressera une lettre recommandée à OTIS sur l'absence de maintenance de décembre à mai, confirmant le geste commercial proposé par OTIS, suite à un RDV sur place avec le conseil et le syndic : le syndic bloquera la dernière facture d'entretien.
- Le contrôle quinquennal des ascenseurs est en cours.

4) Point sur les autres travaux :

- Le syndic transmettra au conseil syndical un tableau de suivi des travaux, OS et demandes de devis.
- Réfection des nez de balcons : le syndic consultera plusieurs entreprises pour la prochaine assemblée générale.
- Réfection des allées piétonnes : en attente réception d'autres devis.
- Réfection partielle de la terrasse au 5 square St Germain à prévoir : demander 2 autres devis.
- Le grillage a été livré et sera posé prochainement.
- Peinture des marquages au sol des emplacements de parking : les travaux seront réalisés lorsque le grillage sera posé.

5) Point sur la prochaine assemblée générale :

- Un envoi complémentaire sera adressé aux copropriétaires concernant des demandes faites par M. P.

6) Point sur le remplacement de M. D. durant ses congés :

- Le remplacement de M. D. sera assuré par M. B..
- Durant cette période, les résidents ne pourront pas récupérer les clefs de leur logement déposés à la loge.
- Le syndic fera afficher une note à ce sujet.
- Les horaires d'ouverture de la loge seront également modifiés en tenant compte du fait que M.B. travaille sur une base de 35h par semaine.

7) Questions diverses :

- Le conseil donne son accord sur le devis INFOGRAPHIE&PAYSAGE pour la réalisation d'un plan du Parc pour 1853 € TTC.
- Chambres de services : le syndic adressera un courrier à la mairie suite au dernier RDV organisé avec le maire et le conseil sur les nuisances parfois générés par les occupants de certaines chambres (le conseil a validé la proposition de courrier rédigé par PGR).
- Le syndic fera une note de rappel sur les horaires de bricolage (demander au gardien d'enlever la note affichée dans les caves qui est obsolète) et les nuisances sonores en générale (portes et fenêtres fermées bruyamment, conversations sous les fenêtres à des heures tardives, dépôt de

Document modifié pour le rendre anonyme

bouteilles de verre tôt le matin, etc...) ainsi qu'un rappel sur la taille des haies mitoyennes (privatif) à 1.60m.

- Le syndic demandera au gardien de relever les noms des copropriétaires de jardins privatifs ayant posé un grillage sans autorisation afin de leurs adresser un courrier.
- Le conseil syndical valide la diffusion des 2 derniers comptes-rendus CS et demande que les projets transmis par le syndic lui soient adressés dans un délai raisonnable.
- Le syndic vérifiera s'il a une copie du contrat signé entre la copropriété et l'ARC au cabinet.

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 MARDI 18 OCTOBRE 2011 A 20H

**Retrouvez les informations concernant la résidence sur son blog
<http://leparcdeletang.fr>**