

Compte-rendu du conseil syndical du 18 octobre 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, DLB, JMB.

Absents excusés :

Pour le syndic : JPO, OBR,

Erratum : contrairement à ce qui a été précisé sur le compte-rendu du conseil syndical du 06/07/11, MMA n'y était pas présent.

1) Synthèse des procédures judiciaires en cours :

- Contestation au fonds de l'AG du 09/11/07 : suite à la condamnation du syndicat, le syndic a fait jouer sa responsabilité professionnelle : l'ensemble des frais directs et indirects liés à la procédure sont pris en charge par le syndic ou son assureur.
- 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 : audience du 06/07/11, pas de nouvelle audience fixée à ce jour.
- Procédure au fonds en contestation de la grille de répartition des charges ascenseur par les consorts D. :
 - Le syndic et le conseil syndical ont décidé de pourvoir la procédure en cassation ; l'assemblée générale a décidé de ne pas donner suite à ce pourvoi ; l'avocat chargé du dossier en a été informé.
- Procédures au fonds en contestation des charges ascenseur intentées par les consorts H/ L/S 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.
 - L'assemblée générale a décidé de ne pas donner suite à cet appel ; l'avocat chargé du dossier en a été informé.
- Procédure d'annulation de l'assemblée générale du 10/06/10 : Me F. a transmis ses conclusions et une audience a eu lieu le 05/10/11, reportée au 07/12/11.
- Procédures en recouvrement de charge à l'encontre de M. T. : l'affaire a été délibérée le 15/07/11 et le tribunal a condamné M TADROS au règlement de ses charges.

2) Point sur le chauffage :

- Reconduction du contrat P2/P3 : suite à la décision de l'assemblée générale de ne pas approuver un nouveau contrat avec une durée de 8 ans, le contrat actuel est prolongé pour une durée de 5 ans avec DALKIA, à des conditions financières et techniques différentes, selon la proposition faite par l'entreprise en février dernier (proposition chiffrée jointe à la convocation d'AG).
- Le syndic a informé DALKIA et BEST ENERGIE de la décision de l'assemblée : BEST ENERGIE doit adresser l'avenant au contrat dans les jours prochains.
- Le syndic demandera à BEST ENERGIE par courrier le compte-rendu annuel sur le contrôle et le suivi d'exploitation des installations de chauffage et de production d'ECS sur la période de chauffe 2010/2011 : à réception, il organisera une réunion tripartite avec également la commission chauffage (en fonction du rapport, les factures DALKIA dont le règlement est bloqué pourront être versées).
- Le syndic demandera à DALKIA de chiffrer sommairement les travaux d'étanchéité du sol des chaufferies.
- Le syndic adressera un courrier à M. D. pour confirmer sa proposition de RDV afin de faire le point sur le calcul du chauffage (lui demander les critères de calcul évoqués dans sa demande portée à la dernière assemblée générale).

3) Point sur les ascenseurs :

- Maintenance et dépannage : compte-tenu de l'insatisfaction de la prestation d'OTIS, tant sur la maintenance que sur les délais de dépannage, le syndic a bloqué le règlement de la facture du 4^e trimestre, il adressera un nouveau courrier à OTIS.
- Contrôle quinquennal des ascenseurs : il a été réalisé et transmis au syndic : en cours d'analyse.
- Attestation travaux pour crédit d'impôts : le syndic adressera dans les jours prochains des attestations, dont l'envoi au Trésor Public restera à la libre appréciation de chaque copropriétaire.

4) Point sur les autres travaux :

- Le syndic adressera un tableau de suivi des travaux.
- Réfection des garde-corps et nez de balcons : le syndic a rencontré la société FRAMETO qui doit lui adresser dans les jours prochains un devis.
- Reprise descente EP et étanchéité terrasse bâtiment 7 : en attente d'un second devis de la société ITEC avant de commander les travaux.
- Sécurisation accès détenteurs EF : la solution de fermeture des accès par des carreaux de plâtre est retenue, le syndic fera chiffrer la fourniture du matériel (les travaux étant réalisés par le personnel du syndicat).
- Les 5 bornes lumineuses extérieures à remplacer ont été livrées au gardien, l'une a déjà été remplacée par M. D..
- La rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite au 1 Château sera réalisée semaine prochaine.
- Renouvellement du contrat d'entretien des espaces verts : le syndic a consulté 5 entreprises (l'une d'entre elles n'est pas intéressée), en attente de propositions.

5) Point sur la dernière assemblée générale :

- Le syndic a adressé à l'huissier présent lors de l'assemblée générale le procès-verbal afin qu'il le certifie « conforme » ; il sera diffusé aux copropriétaires à l'issue.
- Audit du parc : le syndic a commandé l'audit à la société INFOGRAPHIE&PAYSAGES.
- Réfection des allées piétonnes : le syndic doit rencontrer la société ALIO TP afin qu'elle adresse une nouvelle proposition sur la base du devis proposé par MRTP ; à réception, le conseil syndical retiendra l'entreprise la mieux disante.

6) Point sur le personnel du syndicat :

- Recrutement pour le remplacement de M. G. : le syndic a reçu plusieurs candidatures.
- Il effectuera une présélection et adressera les CV retenus à LMO, SLA et MBC.

7) Questions diverses :

- Postérieurement à la dernière assemblée générale, certains membres du conseil ont reçu des lettres anonymes très désobligeantes envers leurs personnes. Si de tels faits se reproduisaient, les destinataires des courriers feront un dépôt de plainte.
- Le syndic fera le point sur la mise à jour du règlement de copropriété.
- Le syndic se renseignera sur la possibilité de raccordement à la fibre optique de la résidence.
- BMC remet au syndic une pétition pour l'enlèvement du stop-park rue chancelier Séguier : après vérification l'installation ayant été votée lors d'une assemblée générale de 1997, seule une décision d'assemblée peut permettre son enlèvement.
- Suite mécontentement de certains copropriétaires sur l'utilisation de souffleurs par le jardinier, il est rappelé qu'il a le libre choix de ses outils de travail et qu'il intervient dans le cadre de ses heures de travail.

Fin de la réunion à 23h

Compte-rendu rédigé 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 fixé au mardi 22 novembre 2011 à 20h.

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