

Copie certifiée conforme à l'originale NETGIM SYNDIC

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE
GENERALE DE LA COPROPRIETE
HOWELL CENTER**

**Tenue sur place (lot 128)
Howell Center
97 150 SAINT MARTIN**

Lundi 18 octobre 2004 de 15 h 00 à 19 h 08

Le 18 octobre 2004, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière adressée par lettre recommandée avec avis de réception, par le syndic en exercice, NETGIM.

PRELIMINAIRES

Conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 sur les copropriétés d'immeubles bâtis, l'Assemblée Générale désigne son bureau :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

« L'Assemblée Générale désigne Monsieur Olivier BERNAZ comme Président de séance. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

2. CONSTITUTION DU BUREAU

Domicilié chez son syndic en exercice : NETGIM – BP 3012 Galisbay 97150 SAINT MARTIN Cedex

☎ : + (590) 87 76 16 / 📠 : + (590) 87 81 39
netgimsiege@wanadoo.fr / www.netgim.fr.st

2.1. Election des scrutateurs

« L'Assemblée Générale désigne Messieurs BELIN et DURET comme scrutateurs. »

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

2.2. Election du secrétaire de séance

Le cabinet NETGIM propose d'être le secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret 67-223 du 17 mars 1967 qui stipule que le syndic assure le secrétariat de la séance sauf dispositif contraire de l'assemblée Générale.

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

Puis il recueille les suffrages en faveur de NETGIM :

NETGIM est donc élu secrétaire de séance.



Il résulte de la feuille de présence que sont présents ou représentés copropriétaires représentant ensemble **55 voix** sur les **1 124 800 voix** correspondant aux **963 825 tantièmes** de l'ensemble (**1 124 800**), soit **85,69 %**

Etaients absents, non représentés :

Domicilié chez son syndic en exercice : NETGIM – BP 3012 Galisbay 97150 SAINT MARTIN Cedex

☎ : + (590) 87 76 16 / 📠 : + (590) 87 81 39
netgimsiege@wanadoo.fr / www.netgim.fr.st

<u>NOMS</u>	<u>N° LOTS</u>	<u>TANTIEMES</u>
89H	89	3 700
AUBIN	136	3 525
BEAURIN	41	5 500
BIOLIVER	124-125	8 400
BOIT	59	3 700
CHAIX	68	3 075
CLAOUE	144	4 950
COCHE	140	2 900
DG	60	3 700
DJIDJIRIAN Hagop	51-52-143	13 400
DJIDJIRIAN Tigrane	142	3 000
GOFFARD	101	4 900
GROS GRAIN	152	9 300
GUIGEZ	57	3 700
HARDOUIN	141	5 175
HOESSLER	92-93	7 050
JAUERNIG	134	3 525
LEGRAIN	65	3 700
LEROYER	137-139	7 050
O NEILL	42	3 200
PRAETORIUS	27	3 050
PROTEE	73-148	19 500
ROCKOMANOVIC	96	3 925
ROUBI	62	3 700
ROUET	56	3 700
ROY	30	4 900
TAVERNIER	145	2 950
VERCHERE	66	3 700
VIALENC	120-121	8 400
VIDMER	61	3 700

Le pouvoir de O NEILL et VACHER a été annulé

Soit 29 copropriétaires représentant un total de 160 975/ 1 124 800ièmes, 14,31 %.

Monsieur le Président ouvre la séance et donne l'ordre du jour comme suit :

- 1/ ARRET DEFINITIF DE L'ORTHOGRAPHE DU NOM DE LA COPROPRIETE
- 2/ ADOPTION DEFINITIVE DE LA NUMEROTATION DES LOTS DE LA COPROPRIETE
- 3/ ADOPTION DU RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL
- 4/ AMELIORATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL
- 5/ ADOPTION DU RAPPORT « ANARCHIE DES CLIMATISEURS » d'A111
- 6/ ETUDE DE LA LOCATION OU DE LA VENTE DE QUELQUES M2 DE PARTIES COMMUNES A LA PHARMACIE (demande de SCI CHARTUS et ANTILU)
- 7/ ETUDE DE LA LOCATION OU DE LA VENTE DU LOCAL POUBELLE AUX SOCIETES DU GROUPE « MATCH » A DES FINS DE « POINT CHAUD »

- 8/ ETUDE DE LA REPRISE DE L'ECLAIRAGE DU PARKING, PROPRIETE DU GROUPE « MATCH », APRES SON EVENTUELLE REMISE AUX NORMES (demande de SOMARDIS SA)
- 9/ ETUDE DU RAPPORT D'AUDIT « KPMG » ORDONNE PAR LE GROUPE MATCH DU TEMPS DU SYNDIC OACI / FONTENOY
- 10/ RECHERCHE DE LA RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'ANCIEN SYNDIC OACI / FONTENOY
- 11/ COMPARUTION FORCEE DE L'ANCIEN SYNDIC OACI / FONTENOY DANS LE PROCES EN COURS « COPROPRIETE HOWELL CENTER C/ SOCIETE GENERALE DES EAUX »
- 12/ LE POINT SUR LES AUTRES PROCES EN COURS
- 13/ ETUDE DU FINANCEMENT DE L'ACTION EN RETRACTATION DE L'ORDONNANCE DE LA NOMINATION D'UN SYNDIC PROVISOIRE PAR LE PRESIDENT DU TGI DE BASSE TERRE
- 14/ ETUDE DE L'HISTORIQUE DE LA LOCATION DU PARKING « OTTO MEYER » (demande de M. RAVOIRE)
- 15/ ETUDE DE LA LOCATION DE PARKINGS SUR TERRAIN VOISIN (demande d' OUTREMER IMMOBILIER)
- 16/ ETUDE DU STATUT DE LA PETITE COUR (demande de M. DERNONCOURT)
- 17/ ETUDE D'UN BESOIN DE BOITES AUX LETTRES SUPPLEMENTAIRES (demande d' OUTREMER IMMOBILIER)
- 18/ ETUDE D'UN PROJET DE PASSERELLES ENTRE LES 4 BATIMENTS PRINCIPAUX (demande de GIG SCI)
- 19/ ADOPTION D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE 2004
- 20/ QUESTIONS DIVERSES

-----◇-----

1 – ARRET DEFINITIF DE L'ORTHOGRAPHE DU NOM DE LA COPROPRIETE

« Après avoir entendu les explications du syndic sur les confusions chroniques et préjudiciables des variations d'orthographe du nom de la copropriété, l'Assemblée Générale retient « **HOWELL CENTER** » comme orthographe officielle. Le syndic est chargé de la faire enregistrer à l'occasion de la prochaine modification du règlement de copropriété ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

Domicilié chez son syndic en exercice : NETGIM – BP 3012 Galisbay 97150 SAINT MARTIN Cedex

☎ : + (590) 87 76 16 / 📠 : + (590) 87 81 39
netgimsiege@wanadoo.fr / www.netgim.fr.st

2 – ADOPTION DEFINITIVE DE LA NUMEROTATION DES LOTS DE COPROPRIETE

« Après avoir écouté les observations du Président du Conseil Syndical et du syndic, l'Assemblée Générale adopte les plans joints à la convocation de la réunion du 18 octobre 2004 et demande qu'ils soient annexés au règlement de copropriété à l'occasion de la prochaine mise à jour de celui-ci. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

3 – ADOPTION DU RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 OCTOBRE 2004

« Après avoir entendu le Président du Conseil Syndical s'exprimer au nom du Conseil, l'Assemblée Générale lui donne quitus pour cette première manifestation, devenue obligatoire depuis le 1^{er} septembre 2004, et lui demande de réitérer l'exercice à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle qui statuera sur l'exercice clos le 31 décembre 2004. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

4 – AMELIORATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

« Après avoir entendu les observations du Président du Conseil Syndical et du Syndic sur leur souhait d'améliorer le fonctionnement du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale intègre dans les règles de fonctionnement de celui-ci :

« *Tout conseiller absent, et non représenté, trois réunions de suite, sera radié d'office.* »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

5 – ADOPTION DU RAPPORT « ANARCHIE DES CLIMATISEURS » d'A111.

« Après avoir entendu les observations du syndic et du maître d'œuvre conseil de la copropriété, le cabinet d'architecture « A111 », l'Assemblée Générale adopte le rapport de celui-ci, joint à la convocation de la réunion du 18 octobre 2004 et invite chaque copropriétaire à mettre en conformité ses installations privatives présentes sur les parties communes, en vue de respecter la sécurité, la conservation, la propreté, le calme et l'esthétique de la copropriété. En outre, l'Assemblée accepte d'affecter 10 000 € en travaux collectifs pour créer des locaux à climatiseurs, des collecteurs de condensas, voire de nouvelles descentes d'eau pluviale.

Enfin, il est rappelé que toute installation de climatiseur privé en parties communes doit obtenir l'autorisation écrite du syndic, suite à demande écrite qui sera soumise au contrôle technique du maître d'œuvre conseil de la copropriété. Tout manquement à cette règle exposera le copropriétaire aux risques d'une procédure à son encontre. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

6 – ETUDE DE LA LOCATION OU DE LA VENTE DE QUELQUES M2 DE PARTIES COMMUNES A LA PHARMACIE (DEMANDE DE SCI CHARTUS et ANTILU)

« Après avoir débattu autour de la question écrite des SCI CHARTUS et ANTILU, de pouvoir aligner leur vitrine en privatisant les quelques mètres carrés de parties communes face au parking côté RN7, l'Assemblée Générale, unanime, accepte de leur (louer ou vendre) cette surface aux conditions suivantes :

- Convention d'occupation précaire de 5 ans renouvelable ou avec engagement de remise en état d'origine en cas de renonciation de l'une ou l'autre des parties.
- Prix : 30 Euro/m2/mois (tarif valide pour toute autre demande identique dans la copropriété)
- L'occupant est informé que la dalle au dessus n'est pas réputée étanche et fera son affaire des éventuels travaux qu'il jugerait nécessaire.
- Il devra prévoir la servitude de passage des eaux de condensat de climatiseur des étages supérieurs.
- Sa propre climatisation devra être prévue posée en allège
- Le programme de travaux devra être préalablement soumis à l'autorisation technique du maître d'œuvre de la copropriété l'ATELIER 111.

Cette autorisation est valide, sous réserve de lever toutes les conditions avant le 31 décembre 2004. Le syndic est en charge de veiller à leur bon respect et de rendre compte au Conseil Syndical et à l'Assemblée Générale Annuelle de 2005 ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour :

- Contre : -
- Abstention : M. RAVOIRE (3 700/1 124 800ièmes)

7 – ETUDE DE LA LOCATION OU DE LA VENTE DU LOCAL POUBELLE AUX SOCIETES DU GROUPE « MATCH » A DES FINS DE « POINT CHAUD ».

« L'Assemblée Générale émet un avis favorable à la requête du groupe MATCH concernant la transformation du local poubelles en « POINT CHAUD », mais ne peut se prononcer en l'absence d'une présentation écrite de l'idée.

Les sociétés co-propriétaires concernées sont invitées à présenter au plus vite un dossier qui sera soumis à l'examen du Conseil Syndical et de l'architecte A111.

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

8 – ETUDE DE LA REPRISE DE L'ECLAIRAGE DU PARKING, PROPRIETE DU GROUPE « MATCH » APRES SON EVENTUELLE REMISE AUX NORMES (DEMANDE DE SOMARDIS SA).

« Après avoir étudié la demande du copropriétaire SOMARDIS SA de reprise de l'éclairage du parking par la copropriété « HOWELL CENTER », l'Assemblée Générale accepte sous réserve :

- du contrôle de la parfaite conformité technique de l'installation par un bureau de contrôle compétent (SOCOTEC, VERITAS...) aux frais du cédant.
- du contrôle de la parfaite légalité de l'installation, particulièrement quant aux éventuels passages de câbles sur un fonds voisin.
- qu'en aucun cas, la copropriété ne puisse être inquiétée par un tiers au sujet de cette installation électrique après qu'elle en ait pris possession. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention: -

L'assemblée Générale confie au Conseil Syndical l'étude de remise en conformité de l'éclairage, la reprise de l'abonnement et les conventions à passer avec le supermarché concernant les enseignes.

9 – ETUDE DU RAPPORT D'AUDIT « KPMG » ORDONNE PAR LE GROUPE MATCH DU TEMPS DU SYNDIC OACI/FONTENOY

« L'Assemblée Générale regrette que le groupe MATCH n'ait pas encore transmis ce document malgré les engagements des représentants successifs, le Président du Conseil Syndical est mandaté pour en obtenir une copie ponctuellement censurée »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

10 – RECHERCHE DE LA RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'ANCIEN SYNDIC OACI/FONTENOY

« L'Assemblée Générale décide de diligenter une procédure en nomination d'expert aux fins d'établir les éventuelles anomalies comptables dans la gestion de l'eau d'une part, et dans la distribution des indemnités versées par les assurances, d'autre part, notamment dans le cadre des sinistres dommages ouvrages et des conséquences des cyclones

L'Assemblée Générale mandate son syndic NETGIM en vue d'initier et de suivre ladite procédure et prendre à cet égard toute mesure nécessaire. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

11 – COMPARUTION FORCEE DE L'ANCIEN SYNDIC OACI/FONTENOY DANS LE PROCES EN COURS « COPROPRIETE HOWELL CENTER c/SOCIETE GENERALE DES EAUX ».

« Toujours dans le cadre de la recherche de responsabilité civile professionnelle de l'OACI/FONTENOY IMMOBILIER, l'Assemblée Générale demande au syndic actuel de s'attacher les services de l'avocat Me LEYENBERGER Marc en vue d'obtenir une comparution forcée de l'OACI/FONTENOY dans le procès en cours devant le TGI de Basse Terre opposant la copropriété à la Société Générale des Eaux (RG 01/196) ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

12 – LE POINT SUR LES AUTRES PROCES EN COURS

« Après avoir écouté les exposés du Président du Conseil Syndical et du Syndic sur les autres procès en cours, l'Assemblée Générale demande au Syndic un rapport écrit mis à jour au 31 décembre 2004 à diffuser avec la convocation à l'Assemblée Générale Annuelle de 2005 ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

13 – ETUDE DU FINANCEMENT DE L'ACTION EN RETRACTATION DE L'ORDONNANCE DE LA NOMINATION D'UN SYNDIC PROVISOIRE PAR LE PRESIDENT DU TGI DE BASSE TERRE

« Après avoir débattu de l'historique de la nomination, puis de la rétractation, d'un administrateur provisoire de la copropriété par M. le Président du Tribunal de Grande Instance de Basse Terre, et après avoir examiné le coût de celles-ci et le mode de financement retenu par l'ex-syndic OACI/FONTENOY, l'Assemblée Générale décide :

- De prendre en charge les frais de la procédure et de ne pas les faire supporter à M. DURET ni à Messieurs AUTER et KIRCHNER. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : 782 275 / 963 825ièmes

- Contre : 164 675/963 825ièmes

NETGIM (14 275)
 ALGOUD (3 525)
 BROUES (3 050)
 BOURST (3 525)
 CASTAGNIER (3 075)
 CHORAND (3 525)
 COMPAGNON (3 525)
 DIEF (3 525)
 DITER (3 700)
 DUFLO (2 900)
 FAURE (2 900)
 GARTISER (4 100)
 GEOFFROY (3 525)
 HUFFSTETTER (3 700)
 LAFFARGUE (4 900)
 LAUER (3 525)
 MEYER (3 525)
 MOISSENIER (3 700)
 MUNIER (3 525)
 MORINI (4 950)
 PENNERATH (3 075)
 PIARROU CAZALAA (3 700)

RAVOIRE (3 700)
RIZZU (4 900)
SEIBERT (3 700)
VILLATE DE PEUFEILHOX (3 525)

- Abstention : 20 400/963 825ièmes

M. CORDELIER (8 400)
M. DURET (4 950)
Mme KIRCHNER (3 525)
LA BEL CARAIBES (3525)

14 – ETUDE DE L’HISTORIQUE DE LA LOCATION DU PARKING « OTTO MEYER » (DEMANDE DE M. RAVOIRE).

« Après exposé du représentant de M. RAVOIRE, es-qualité de Président de l’Association HOWELL CENTER AVENIR, l’Assemblée Générale décide d’intégrer ce thème dans l’expertise et d’en attendre les conclusions»

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

15 – ETUDE DE LA LOCATION DE PARKINGS SUR TERRAIN VOISIN (DEMANDE D’ OUTREMER IMMOBILIER SCI, ès qualité)

« Après exposés des représentants du « groupe MATCH » et de « l’Association des Commerçants d’HOWELL CENTER », l’Assemblée Générale accepte :

- que la location du parking adjacent à la copropriété soit l’objet d’un bail entre le propriétaire du terrain d’une part, et le syndicat de copropriété d’autre part.

La clé de répartition de cette charge spécifique devra intégrer tous les lots des niveaux RDC et R+1, ainsi que les lots R+2 qui ne sont pas usage d’habitation.

L’Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le soin de négocier cette location dans une limite budgétaire maximum de : 5 000 Euros»

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

16 – ETUDE DU STATUT DE « LA PETITE COUR»

« L'Assemblée Générale prend note que M. DERNONCOURT lui fait savoir qu'il n'avait rien demandé et qu'il y a eu malentendu.

L'Assemblée Générale demande néanmoins au syndic de bien vouloir préparer une Convention d'Occupation Précaire avec le locataire en ce qui concerne les parties communes.

Le syndic devra donc se rapprocher du notaire et du Cadastre pour que chacun comprenne les limites privatives et communes. Le Conseil Syndical est mandaté pour finaliser la négociation ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention -

17 – ETUDE D'UN BESOIN DE BOITES AUX LETTRES SUPPLEMENTAIRES (DEMANDE D'OUTREMER IMMOBILIER)

« Après rappels historiques sur l'attribution des boîtes aux lettres, et informations financières du syndic et du Président du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale décide de repousser toute décision à la prochaine réunion de 2005, où un dossier complet avec plans devra être préparé par A 111 ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention -

18 – ETUDE D'UN PROJET DE PASSERELLES ENTRE LES QUATRE BATIMENTS PRINCIPAUX (DEMANDE DE GIG.SCI).

« Après étude des devis et commentaires de la société MULTITOITURE, l'Assemblée Générale demande une étude plus poussée intégrant un devis pour la fermeture de la cinquième porte du patio. Le Maître d'œuvre Conseil A 111 est missionné pour présenter cette étude à la prochaine Assemblée de 2005, en intégrant la couverture des quatre escaliers. »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention -

19 – ADOPTION D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE 2004

« Après exposés du syndic et du Président du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale autorise un appel de fonds complémentaire 2004 :

- 1/ Pour faire face aux dépenses engagées par l'OACI et non comptabilisées dans leur remise de compte fin juin 2004 : 5 000 €
- 2/ Pour faire face aux honoraires judiciaires en vue de rechercher leur RCP : 3 000 €
- 3/ Pour financer les travaux de nature collective en vue de remédier à l'anarchie des climatiseurs et donc améliorer la propreté, l'esthétique et le confort de la copropriété : 10 000 €
- 4/ Pour financer les honoraires A111 : 2 000 €

Ces fonds mis à la disposition du syndic seront soumis au contrôle mensuel du Conseil Syndical.

Ils seront appelables en une seule fois pour le 15 novembre 2004 (TOTAL 20 000 €) ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -
- Abstention : -

20 – QUESTIONS DIVERSES

- **La nouvelle société de gardiennage (SPN) :**
L'Assemblée Générale estime que la nouvelle société de gardiennage remplit correctement sa mission, avalise le choix du Conseil Syndical et demande la mise en place des « mouchards électroniques » prévue au terme de la période probatoire achevée ce jour.
- **Stationnement et circulation motos :**
Problème croissant devant être solutionné par la mise en place de stationnement pour au moins vingt deux roues sur trois ou quatre emplacements à définir par le Conseil Syndical et l'architecte-Conseil A111. Le financement sera à prévoir sur 2005
- **Enseignes :**
De nombreuses enseignes sauvages (non autorisées par le syndic ou le règlement de copropriété) fleurissent sur les parties communes. Il est demandé à chacun de les retirer d'ici fin octobre 2004, faute de quoi le syndic devra faire constater les infractions par voie d'huissier, en vue d'obtenir une décision judiciaire de les retirer sous astreinte. L'anarchie doit prendre fin dans cette matière également.

- **Velux Berlamont :**
L'Assemblée Générale ne voit aucun inconvénient à l'installation d'un velux au dessus des lots 149 à 151 mais tient à rappeler que la procédure normale consiste à faire inscrire une telle question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
 - **Plan quinquennal de travaux :**
Le Conseil Syndical, l'architecte-conseil A111 et le syndic sont invités à présenter un plan quinquennal de travaux valorisés pour la prochaine Assemblée Générale. Avis aux demandeurs suivants.
 - Magasins fermés : YAKUSA (entre autres) : le syndic doit faire respecter le règlement intérieur et de copropriété
 - Manifestations sur parties communes : le syndic
 - Etude dossier toilettes publiques si on ne parvient pas finaliser avec la PETITE COUR
- Etude garantie trentenaire du promoteur-constructeur en ce qui concerne les boites aux lettres et les places de parking.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour,

M. le Président lève la séance à **19 h 08**.

Le Président

Le Secrétaire

Le Scrutateur

Rappel de l'article 42, alinéa de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 :

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.»

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ».

Compte rendu du conseil syndical

Le conseil syndical inaugure cette année ce qui deviendra obligatoire dans les assemblées générales futures : Le compte rendu annuel du Conseil syndical ; en effet, le décret du 26 mai 2004 de la nouvelle loi SRU annonce « Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. ».

Je commencerai par vous rappeler que la dernière Assemblée générale du 4 avril 2004 a nommé 12 membres pour ce conseil. La SCI OUTREMER représentée par Olivier BERNAZ a été élue Président lors de la première réunion de notre conseil syndical.

Rappel sur le fonctionnement du conseil syndical

Notre conseil se réunit tous les mois, généralement le dernier mercredi. Les réunions sont souvent longues et les conseillers qui y participent sont malheureusement trop peu nombreux physiquement bien que représentés pour certains. Cette Assemblée générale extraordinaire vous proposera par ailleurs de modifier certaines règles de son fonctionnement afin de l'améliorer. Enfin je vous rappelle la mission du Conseil syndical : « Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic, il a un rôle consultatif. »

Gestion administrative et comptable de la copropriété

Depuis le mois d'Avril 2004, le point principal à gérer était le changement de notre gestionnaire. NETGIM a remplacé SAS FONTENOY.

Comptabilité

Il aura fallu un certain temps pour que les archives, documents comptables soient remis, ceci est fait désormais. Le syndic a pu reprendre la balance des comptes, les opérations courantes et les appels de fonds. Enfin s'il était prévu que cette AGE statuerait sur les comptes annuels de l'année 2003, le syndic trouvant des irrégularités dans la comptabilité, le conseil syndical a donc demandé au syndic NETGIM de ne pas attendre et de faire missionner un expert judiciaire afin d'auditer les comptes de la copropriété.

Dans l'attente de ce rapport d'expertise, l'arrêté de comptes de référence pour l'année 2003 reste la balance donnée par le syndic précédent au 31/12/2003.

Procédures judiciaires

Les différentes procédures en cours ont été reprises par NETGIM, aussi bien en ce qui concerne la SC HOWELL / GENERALE DES EAUX, que de la procédure DOMMAGE OUVRAGE ou des procédures contre les copropriétaires défaillants. Notre syndic a rencontré tous les avocats en charge de nos dossiers même si certains problèmes persistent.

Contrats

Les principaux contrats ont été renouvelés :

Assurance : Le contrat AGF a été reconduit cette année, il est prévu de faire un appel d'offre pour le prochain renouvellement.

Gardiennage : Choix de SPN SECURITE au 1^{er} septembre après la démission de notre ancien prestataire AZ SECURITE sur la base d'un contrat 24h/24h.

Nettoyage : HELIPICTURE Sarl après complément de mission fixé au prestataire. (Passage de Karcher eau chaude plusieurs fois par an en plus des nettoyages habituels)

Travaux

Les travaux de réfection des installations électriques communes ont été contrôlés par SOCOTEC sont terminés et ont été réceptionnés.

Lors de l'année 2003, nous avons demandé un audit technique du bâtiment au cabinet Atelier 111 (Gilles Laffay – Cécile Desgurse) et le conseil syndical a demandé au syndic de prendre en compte ces remarques et de faire exécuter les travaux par ordre de priorité. Qu'il s'agisse des travaux de sécurité (chenaux(en partie), garde-corps), de conservation de l'immeuble (reprise de peintures escaliers, réfection de carrelages, vérification de toiture),

Le point noir reste le solde des travaux dus par l'entreprise en charge des remplacement des chenaux – travaux non terminés à ce jour-.

Autre point important à traiter concerne les climatiseurs. Le syndic a demandé un audit complémentaire à l'architecte les concernant, vous trouverez dans l'ordre du jour de cette AGE les conclusions de cet audit que vous présentera le syndic.

Le projet de fermeture du centre pour renforcer la sécurité est encore en étude, son installation est délicate, différents projets ont été proposés et améliorés, cependant ces fermetures devraient être installées avant la fin de l'année.

Ordre du jour de l'assemblée

Enfin le conseil syndical a statué sur l'ordre du jour de cette assemblée générale extraordinaire présenté par le syndic qu'il approuve quasiment à l'unanimité.

L'association des commerçants demande la prise en charge de la location du parking complémentaire, directement par la copropriété, alors qu'il est supporté uniquement par le supermarché aujourd'hui.

C'est un point primordial et vital pour notre copropriété, le parking d'origine est trop faible par rapport au nombre de visiteurs dans la journée. Une clé de répartition a été choisie spécifiquement pour que seuls les commerçants et bureaux supportent ces frais. Les propriétaires des locaux d'habitation ne supporteront pas cette charge.

Cette assemblée générale fera le point sur les 'occupations des parties communes'.

Projets

Le conseil syndical n'a pas fini sa mission cette année et prépare pour la prochaine assemblée générale l'étude de la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux, afin d'anticiper les problèmes de maintenance de l'immeuble dans les années à venir.

Enfin pour tous, j'ai mis en ligne sur Internet quelques documents utilisés dans la copropriété, notamment tous les PV du Conseil syndical, le PV d'assemblée Générale, les plans, les audits techniques réalisés par l'architecte, etc... A l'adresse suivante :

<http://www.immoantilles.com/howel>

Olivier Bernaz