



**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL  
DU 28 AVRIL 2004 A 16H30 CHEZ NETGIM**

1- Les conseillers élus par l'Assemblée Générale du 6 avril 2004 signent la feuille de présence et remettent leur fiche d'identification et de mode de communication, comme récapitulé en annexe jointe au présent procès verbal.

Le Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 06/04/04 est remis aux conseillers syndicaux. Progressivement, tous les conseillers syndicaux arrivent jusqu'au-delà de 17h00.

**2- NOMINATION DU PRESIDENT DU CONSEIL**

Deux candidatures :           SCI OUTREMER IMMOBILIER (M. BERNAZ) : 6 voix  
  SA SOMARDIS (M.GUILLY) : 4 voix  
  + une abstention et 1 absent à ce moment du Conseil

**En conclusion, le nouveau président du conseil syndical est la SCI OUTREMER IMMOBILIER.**

**3- MISE EN SECURITE DES BATIMENTS**

➤ **Electricité**

L'entreprise TNC s'engage à finaliser le marché de 2003 fin de semaine n°19 (derniers point lumineux, un bloc de secours, changement de câble enseigne lumineuse du porche).

Le Syndic va se rapprocher de SOCOTEC pour la contre-visite permettant de dégager toute responsabilité de la copropriété.

➤ **Garde-corps**

Contrairement aux affirmations de l'OACI, il reste encore de nombreux points dangereux que le syndic est amené à identifier et à faire réparer par l'entreprise CONTRERAS.

➤ **Sols**

Plusieurs décollements de carrelage nécessitent des réparations urgentes. Le Syndic est invité à faire intervenir TNC pour une mise à niveau sur la forme provisoire habituelle : béton teinté rose.

#### **4- SIGNALÉTIQUE**

Le conseil syndical approuve le lancement immédiat de l'opération Signalétique dans l'enveloppe de 600€ votée par la dernière Assemblée Générale.

Les numéros de lots seront posés au-dessus de chaque porte utilisée ou condamnée.

Le conseil syndical rappelle à l'entreprise TNC son engagement de numérotation des canalisations d'eaux privatives au départ des compteurs dans les armoires techniques. TNC s'engage donc à se rapprocher de l'entreprise de signalétique, chargée des portes.

Certains conseillers demandent la prise en charge de la signalétique des boîtes aux lettres. Le problème étant beaucoup plus vaste que la simple signalétique, la question sera étudiée ultérieurement.

#### **5- FERMETURE SECURITAIRE DU CENTRE**

L'Assemblée Générale du 6 avril 2004 délèguait au conseil syndical le choix de l'entreprise chargée de fermer par des grilles le centre. Avant de se prononcer, le conseil syndical demande un dossier technique beaucoup plus poussé que celui présenté par l'OACI.

Le dossier devra intégrer un volet esthétique destiné à obtenir l'adhésion préventive des commerçants directement concernés. La dimension anti-corrosion devra être analysée et garantie.

Il est rappelé que le dispositif envisagé doit en outre intégrer un système de chaîne pour bloquer les issues secondaires du parking.

#### **6- STRATEGIE/RECHERCHE RCP OACI/FONTENOY**

Le syndic rappelle le mécontentement massif de l'Assemblée Générale concernant les fameuses « fuites d'eau ». Les appels de fonds spécifiques sont impayés à au moins 80% à ce jour.

L'enjeu est de deux millions de FRF (300 000€). Il s'agit du montant que nous réclame en justice la Générale des Eaux et que l'OACI a toujours présenté comme « fuite d'eau ».

Si tel est bien le cas, il est évident qu'une telle fuite ne s'est pas opérée en une nuit. La vigilance du syndic en charge de la conservation de l'immeuble et de sa bonne maintenance est donc bien prise à défaut. Sa responsabilité civile professionnelle est donc en jeu. La jurisprudence est constante pour condamner les syndics à ce sujet. L'OACI était bien assurée.

Outre la responsabilité « technique » de l'OACI, il y a lieu de s'intéresser à sa responsabilité « administrative et financière ». Pendant près de 10 ans, la

comptabilité présentée à l'approbation des Assemblées Générales n'intégrait pas en charge les factures de la SOGEA/GENERALE DES EAUX au syndicat de copropriété, ni surtout, en produits, les refacturations aux occupants. Nous disposons donc de deux motifs de recherche en responsabilité.

La stratégie proposée consiste donc à demander en urgence en référé au Tribunal de Grande Instance de Basse Terre la nomination d'un expert judiciaire avec pour mission d'analyser le mode de gestion de la copropriété par l'OACI/FONTENOY, particulièrement celle de l'eau et de la conservation de l'immeuble, relever les éventuelles (euphémisme) irrégularités, conclure sur son éventuelle responsabilité civile professionnelle, et chiffrer le préjudice financier subi par le Syndicat de Copropriété.

Sitôt le rapport déposé, s'il nous est favorable, demander par référé-provision le montant du préjudice pour faire face à nos obligations vis-à-vis de la Générale des Eaux.

Le Conseil adhère à cette stratégie. Toutefois, le représentant de la SCI OUTRMER IMMOBILIER (Président) souhaite voir figurer dans le Procès Verbal ses « observations ». Le secrétaire de séance NETGIM l'invite à les lui dicter immédiatement, mais le président lui indique les lui faire suivre le lendemain par e-mail.

Se pose ensuite le choix de l'avocat pour la demande de nomination de l'expert. La suggestion de Me JJ TAIB, présent dans le centre HOWELL, est rejetée. Le syndic est chargé d'en trouver un autre.

Voici le texte des observations du Président reçu vendredi 30 avril 2004. Il s'agit en tout de questions hors du sujet « RECHERCHE RCP OACI/FONTENOY ». Il y sera répondu à l'occasion du prochain conseil :

*« La procédure de recherche en RCP du syndic précédent – FONTENOY IMMOBILIER – même en référé risque de prendre un temps bien plus long que celle déjà lancée par la Générale des Eaux à l'encontre du SC Howell Center. Cette dernière aboutira certainement plus rapidement et le SC Howell Center sera vraisemblablement condamné.*

*Dans ce cas, une Assemblée Générale exceptionnelle devra t elle être convoquée aux fins de faire un appel de fonds exceptionnel de 298 000€, ceci dans l'attente d'une victoire éventuelle contre le syndic Fontenoy ?*

*La répartition de cet appel de fonds exceptionnel sera t elle faite aux tantièmes généraux ?*

*Ne faut-il pas déjà prévoir les besoins de trésorerie, qu'en est il du compte des copropriétaires ayant déjà réglé leur quote-part d'eau, seront-ils crédité de l'excédent appelé ou ne faudrait il pas déjà prévoir d'appeler des fonds exceptionnels sur les copropriétaires à la hauteur de ce que l'ancien syndic avait déjà appelé (soit environ 3/5 de la dette) ?*

*Comptablement, quand et comment comptez vous annuler les appels d'eau antérieurs ? Le pouvez vous ?*

*Comment le syndic conseille t il de gérer la crise ? ».*

## **7- QUESTIONS DIVERSES**

De nombreux autres sujets ont été abordés :

- Conservation de l'immeuble : le conseiller Georges Amsellem rappelle les promesses réitérées depuis des années de M.HUARD, puis de Mme PELLETIER de réparer son balcon privatif sur le reliquat d'indemnités cyclones. Le Conseil, après long débat, donne son accord si la facture à rembourser est bien inférieure à 200€ et solde le litige.  
OMNIA va venir reprendre ses travaux de pose de laine de verre et peinture frontons interrompus il y a 3 ans (cf annexe).
  - Entretien/Maintenance : la proposition SAV Iles du Nord est hors de propos, puisque l'Assemblée Générale a retenu les prestations d'hélicoptère. A conserver pour un futur appel d'offre dans un an.  
Ont été évoqués les problèmes de condensation des climatiseurs, des poubelles de MATCH, d'une relâche du nettoyage. Tous ces sujets seront développés aux prochains conseils.
  - Administration/Finances : l'OACI/FONTENOY n'a encore rien transmis. Toutefois les chèques des charges sont maintenant à adresser à NETGIM, libellés « copropriété HOWELL CENTER ». Le compte en banque de la copropriété est en cours de réouverture à la BFC de Saint-Martin.
  - Prochain « Conseil Syndical » : 26 mai 2004 à 16h30 précises. NETGIM vous remercie d'avance pour votre ponctualité.
- 
-

CONSEILLERS	ADRESSE	TELEPHONE	PORTABLE	FAX	MAIL
M.AMSELEM	HOWELL CENTER GALISBAY BP 3473 MARIGOT 97 069 ST MARTIN	05 90 87 82 64		05 90 87 82 46	<a href="mailto:gmj5@outremer.com">gmj5@outremer.com</a>
M.DERNONCOURT	BP 3136 HOWELL CENTER 97 080 SAINT MARTIN CEDEX	05 90 87 04 93	06 90 36 00 06	05 90 29 21 26	<a href="mailto:dernoncourtch@wanadoo.fr">dernoncourtch@wanadoo.fr</a>
M.DUFLO	12 RUE BUZELIN 75 018 PARIS	01 46 07 99 32 05 90 52 08 69		01 46 07 99 32 05 90 52 08 69	<a href="mailto:jcduflo@club-internet.fr">jcduflo@club-internet.fr</a>
M.DURET	19 HOWELL CENTER MARIGOT 97 150 SAINT MARTIN	05 90 77 11 60 05 90 87 76 32(B)		05 90 77 11 60	<a href="mailto:duretrj@powerantilles.com">duretrj@powerantilles.com</a> <a href="mailto:auter@caribserve.net">auter@caribserve.net</a>
MME.LEGRAIN	65 HOWELL CENTER 97 150 SAINT MARTIN	05 90 87 78 46	06 90 49 04 80	05 90 87 78 46	<a href="mailto:marjorie.hamlet@wanadoo.fr">marjorie.hamlet@wanadoo.fr</a>
M.LEMOINE	BP 3082 HOWELL CENTER 97 150 SAINT MARTIN	05 90 87 95 40	06 9072 72 10	05 90 87 93 34	<a href="mailto:christophelemoine@domaccess.com">christophelemoine@domaccess.com</a>
SCI OCEANE		05 90 87 92 12		05 90 87 92 19	<a href="mailto:tnc@wanadoo.fr">tnc@wanadoo.fr</a>
SCI OUTREMER IMMOBILIER	HOWELL CENTER LOT 53 54 97 150 SAINT MARTIN	05 90 87 78 04	05 90 87 79 13	06 90 50 08 55	<a href="mailto:image@immoantilles.com">image@immoantilles.com</a>
M.RAVOIRE	RUE DE LA TEINTURE 61 600 MAGNY LE DESERT	02 33 38 28 23	06 24 20 41 68	02 33 38 28 23	
SA SOMARDIS	HOWELL CENTER 97 150 SAINT MARTIN	05 90 87 24 19			<a href="mailto:guillyg@caraibes.com">guillyg@caraibes.com</a>
SCI TETHYS	63 RUE D'ANGLETERRE 59 800 LILLE	03 20 67 86 78	06 07 09 40 77	03 20 67 86 79	<a href="mailto:hyperion69@wanadoo.fr">hyperion69@wanadoo.fr</a>
SCI SCUBIDOU	BP 3016 97079 SAINT MARTIN	590878874		590878372	<a href="mailto:eurodif9@wanadoo.fr">eurodif9@wanadoo.fr</a>

**René-Jean Duret & Geneviève Auter**  
19, Howell Center - Marigot  
97150 St-MARTIN  
(F.W.I./Antilles françaises)  
Tel-Fax : 05-90-77-11-60

**Ile de Saint-Martin, le 29/04/2004**

**M. Joseph Labouerie**  
**NETGIM**  
**Syndic de la Copropriété HOWELL CENTER**

**Fax : 05 90 87 81 39**

**Contentieux AUTER-DURET c/ OACI**

Monsieur,

Par le vote à l'unanimité des 2 dernières résolutions (n°45 & 46), la dernière assemblée générale des copropriétaires du 6 avril dernier, nous a donné gain de cause, sur le fond et sur la forme, dans notre contentieux avec le Syndic précédent de la copropriété, qui est en réalité un contentieux avec le Syndicat des Copropriétaires et qui ne concerne que le problème du non-paiement (pour un montant dérisoire !) des pertes d'eau et travaux de réfection sur le réseau, alors que 80% des copropriétaires n'ont pas payé ces postes.

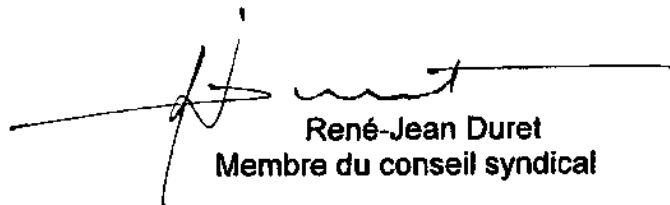
Toutefois, lors de l'audience de mardi dernier, le Cabinet Payen, avocat du Syndicat des Copropriétaires, a obtenu un nouveau report de ce jugement au **8 juin** prochain, du fait du changement de Syndic lors de la dernière A.G.

Comme je l'ai exprimé lors du Conseil Syndical d'hier soir, je souhaite savoir quelle est la position définitive du Syndicat des Copropriétaires et de son nouveau syndic dans ce contentieux ubuesque et coûteux pour tous :

- soit le Syndicat revient sur l'assignation en justice des copropriétaires AUTER-DURET et rembourse nos frais de défense et de procédure au titre de l'article 700.
- soit le Syndicat a besoin de ce jugement sur le fond, pour poursuivre son action en recherche de responsabilité envers l'ancien syndic pour sa mauvaise gestion technique, administrative et financière des pertes d'eau (entre autres !), et il vous appartiendra de prendre définitivement position en notre faveur lors de la prochaine audience du 8 juin, avec ou sans avocat.

J'ai bien compris que vous attendiez d'avoir une réunion avec Me Payen pour faire un point général sur l'ensemble des dossiers de contentieux de la Copropriété et connaître sa position vis à vis de l'OACI, de FONTENOY ou de la Copropriété, mais je vous demande de bien vouloir faire figurer mes propos ci-dessus dans le PV du conseil syndical d'hier (ou en annexe au PV), et d'inscrire le problème de notre contentieux à l'ordre du jour du prochain Conseil syndical du **26 mai**.

Meilleurs sentiments.

  
René-Jean Duret  
Membre du conseil syndical

# Télécopie

**A :** Monsieur LABOUERIE**De :** SARL OMNIA**Télécopie :** 0590 87 76 16**Pages :** 1**Téléphone :** 0590 87 81 39**Date :** 28/04/2004**Objet :** HOWELL CENTER**Cc :** Urgent Pour avis Commentaires Réponse Confidential

Monsieur,

Suite à notre conversation de ce jour, nous vous confirmons notre intervention sur le centre Howell center pour la fin du mois de mai 2004, concernant les travaux restants à effectuer.

-Fixation des laines de verre et mise en peinture des lampadaires.

De plus gratuitement nous effectuerons un habillage en contreplaqué marine, sur les 4 frontons défectueux en application lisse.

Je vous prie d'agrèer, Monsieur, mes sincères salutations distinguées.

Sarl OMNIA

