



**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL
DU 26 MAI 2004 A 16H30 CHEZ NETGIM**

PRELIMINAIRES

- **Ponctualité** : le syndic remercie les conseillers qui sont tous arrivés à l'heure (sauf un).
- **Coordonnées et communications internes** : la transmission des documents par e-mail n'a pas fonctionné avec M.VIAC (SCOUBIDOO) et Mme LEGRAIN.

1- SUIVI DES TRAVAUX "SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS"

➤ ➤ **Electricité**

Le conseil syndical approuve unanimement la suggestion de faire passer au plus vite le bureau de contrôle SOCOTEC aux frais du syndicat de copropriété (400 €) pour vérifier la qualité du travail de l'entreprise TNC. Les éventuelles corrections et futures contre-visites de SOCOTEC seront à supporter par l'entreprise TNC jusqu'à extinction des réserves. A ce jour, trois points faibles demeurent :

- ➤ Eclairage face aux lots 41-42
- ➤ Un bloc de secours non étanche
- ➤ Alimentation électrique des amplificateurs du réseau de TV qui disjonctent dès qu'il pleut un peu fort

Tant le syndic NETGIM que le Président du conseil syndical sont invités à faire pression sur l'entreprise TNC pour qu'elle lève toutes ces réserves, sous contrôle de l'atelier 111. (vote unanime sauf abstention de la SCI OCEANE)

➤ ➤ **Garde-corps**

Le devis CONTRERAS est jugé trop cher par le conseil syndical (195 € du mètre linéaire). Le syndic est invité à faire baisser ce prix d'au moins 10 % ou à procéder à un appel d'offres.

Plusieurs balcons privatifs doivent être repris aux frais de chaque copropriétaire concerné, l'entreprise CONTRERAS est invitée à les faire bénéficier du même tarif que la copropriété.

De précédentes balustrades livrées par l'entreprise CONTRERAS du temps de l'OACI n'étaient pas rigoureusement identiques aux voisines. CONTRERAS est invitée à les corriger.

➤ ➤ **Sols**

Le conseil syndical n'est pas satisfait de la finition des reprises de sol et demande à ce que soit reprises toutes les empreintes de pieds ou de pattes dans le béton. A l'avenir TNC devra mieux protéger ses chantiers.

➤ ➤ **VMC**

Le conseil syndical demande au syndic de procéder à un appel d'offres auprès de entreprises suivantes :

- ELC (M.LECAR)
- SEREI (M.PERBAL)
- PEPS (M.MERCADAL°)
- SOLAGRI
- JCP ENTREPRISE

2- SUIVI DES TRAVAUX "CONSERVATION DE L'IMMEUBLE"

▪ **Chéneaux**

TNC avait déjà été missionnée par l'OACI. Cette dernière n'ayant transmis aucune archive à ce jour, l'entreprise est invitée à remettre à NETGIM tous ses documents sur le sujet. Le conseil syndical émet les plus expresses réserves sur la technique de dépose des chéneaux utilisée à la veille de l'AG du 6 avril 2004 où de nombreux témoins dont certains membres du conseil ont vu les ouvriers plier les tôles en place sur la toiture pour dégager les parties de chéneaux à retirer.

▪ **Climatiseurs**

Unanime, le conseil syndical demande au syndic de confier à un sapiteur la rédaction d'un véritable cahier des charges pour mettre fin à l'anarchie dans la pose des climatiseurs des lots privatifs qui provoque de graves préjudices aux parties communes (sécurité, érosion par eaux de condensât, inconfort par bruit, chaleur et projections d'eau et salissures).

Le nom de A111 est évoqué ou tout autre sapiteur qu'il pourrait recommander.

3- SUIVI DES TRAVAUX "MAINTENANCE"

▪ **Peintures**

Le conseil approuve la reprise des quatre escaliers le plus rapidement possible et demande que l'entreprise de M.GERMAIN soit consultée outre les entreprises habituelles OMNIA et FABRE.

Question couleur, le conseil suggère l'utilisation d'un vert kaki en remplacement du gris actuel qui dissimule mal les mousses et champignons divers qui proliféreront toujours en attendant la pose de toitures au dessus des escaliers. Il est demandé de retenir une peinture de type auto-nettoyante.

Le maître d'œuvre de ce chantier sera A 111.

▪ **Nettoyage**

Le conseiller M.DUFLO signale que les femmes de ménage ne passent pas tous les jours sur son palier. Le conseil demande donc au syndic de se faire communiquer le planning d'intervention de l'entreprise et d'exiger la tenue d'une main courante quotidienne.

4- SUIVI DES TRAVAUX "D'AMELIORATION"

▪ **Signalétique**

Le conseil syndical est informé des difficultés de l'entreprise de M.CASTEX pour finaliser le chantier en cours (numérotation des lots) et suggère de prendre contact avec 'NUMERICPRINT' au coin de la Mairie. En outre, le conseil demande à ce que soit immatriculés sur les compteurs EDF les numéros de lots privatifs.

▪ **Grilles de Fermeture**

Les conseillers insistent avant tout démarrage de l'opération sur la nécessité de disposer de documents informatiques précis sur l'impact visuel des solutions techniques envisagées devant les vitrines des commerçants. Le syndic est invité à s'entourer des services du maître d'œuvre conseil de la copropriété A111.

▪ **Boîtes aux lettres**

A111 devra également élaborer une étude exhaustive de la question des boîtes aux lettres en incluant une proposition « local poubelles »

5- TRANSMISSION D'ARCHIVES ET TRESORERIE PAR O.A.C.I./FONTENOY

Le conseil syndical se déclare contrarié de devoir constater la non transmission de l'intégralité de la trésorerie disponible et des archives de l'OACI dans le délai légal de 30 jours suivant la date de cessation de ses activités (6 avril 2004), tel que défini par la loi.NETGIM est invité à procéder aux démarches pré-judiciaires et judiciaires nécessaires dans les meilleurs délais.

Le Président du conseil syndical et Mme DUBERNET sont invités à tenter une dernière démarche amiable cette semaine.

Le blocage actuel pose préjudice au syndicat de copropriété ainsi qu'à chaque copropriétaire, spécialement ceux qui sont en train de vendre. En effet, en l'absence de la comptabilité de l'OACI, le nouveau syndic est obligé, à titre de prudence, de bloquer chez le notaire une somme d'environ 2000 € par lot pour faire face aux potentiels retards de paiement de charges.

6- ANALYSE DE LA SITUATION JUDICIAIRE

▪ **Lecture du courrier de Me PAYEN**

Le conseil syndical partage l'étonnement du syndic à la lecture du courrier de Me PAYEN qui semble unilatéralement se dessaisir des dossiers en cours, sans même avoir accordé l'entretien demandé par NETGIM pour prendre connaissance des dossiers. La priorité demeure l'audience de plaidoirie du 8.06.2004 dans l'affaire AUTER-DURET. Le syndic est invité à faire plaider par Me PAYEN cette affaire le 8.06.2004 dans la parfaite continuité de la stratégie élaborée par l'ancien syndic OACI.

M.DUFLO rappelle que l'avocat Me LEYENBERGER avait été retenu par le précédent conseil syndical dans le cadre des procédures de recherche de la responsabilité civile professionnelle de l'ancien syndic OACI.

7- QUESTIONS DIVERSES

- ➤ M.DUFLO et les conseillers qu'il représente (MM.RAVOIRE et LEMOINE et la SCI TETHYS) posent la question d'un éventuel coût des interventions judiciaires personnelles de M.BERNAZ (en sa qualité de co-gérant de la SCI OUTREMER IMMOBILIER) et manifestent leur opposition à toute éventuelle charge pour la copropriété. (Cf pièce jointe). M. BERNAZ précise que même s'il n'a ni informé, ni consulté le Conseil Syndical, c'est en sa qualité de Président qu'il prétend s'être exprimé.

- ➤ Local poubelles : le conseil demande au syndic de confier le soin d'une réflexion globale à l'A 111. réflexion à mener en concertation avec le supermarché et l'entreprise de nettoyage.
- ➤ Le Président du conseil demande à NETGIM d'accompagner la diffusion du procès verbal de l'AG du 6 avril 2004 d'une circulaire expliquant le nouveau mode de règlement des appels de charges auprès de NETGIM.
-
- ➤ Le Président du conseil syndical propose ses services au syndic pour la mise en place d'un nouveau site Internet en vue d'améliorer la communication interne.
- ➤ Le Président du conseil syndical rappelle l'obligation de tous les commerçants d'adhérer à l'association des commerçants d'Howell Center qu'il va tenter de réanimer avec le concours de MATCH.
- ➤ Prochain conseil syndical : le mercredi 30 juin 2004 de 16h30 à 18h.

-
-

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h.

Le Président
SCI OUTREMER IMMOBILIER

Le Secrétaire
SNC NETGIM

PJ : Courrier M. DUFLO du 27.05.2004
Courrier de Me PAYEN du 24.05.2004

S.C.P PAYEN - PRADINES



Eric PAYEN

Olivier PAYEN
D.E.A. de DROIT DES AFFAIRES
ET DROIT ECONOMIQUE

Michel PRADINES

Avocats Associés

Mathilde GUERIN SURVILLE

D.E.S. de DROIT DE LA PROPRIETE
INTELLECTUELLE ET COMMUNICATION

Avocat à la Cour

SOCIETE NETGIM
Administrateur de Biens
Howell Center
97150 SAINT-MARTIN

A L'ATTENTION DE Mr. LABOUERIE

EP/YM

Nos références

A rappeler impérativement

☐

O.A.C.E. HOWELL CENTER 0043

C/Divers Copropriétaires

BASSE-TERRE, le 24 mai 2004

T. 21/5/04 2:35

Cher Monsieur,

J'ai pris note que vous êtes le nouveau Syndic de la Copropriété HOWELL CENTER 0043 pour laquelle j'ai les dossiers suivants en cours :

- 1 - Sté. HEDAS
- 2 - Sté. CARAIBES HYDROCURAGE
- 3 - JAUERNIG Pierre
- 4 - DJIDJIRIAN Hagop
- 5 - DURET René
- 6 - KIRCHNER Marie-Claude
- 7 - Sté. AVENIR.

Je vous remercie de m'indiquer à qui vous souhaitez que je les transmette ?

Une prompte réponse m'obligerait dans les dossiers KIRCHNER et DURET pendans devant le Tribunal d'Instance. Je dois répliquer aux écritures de Maître OLSZAKOWSKI.

Dans les dossiers : Société AVENIR et JAUERNIG Pierre, mes notes n'ont pas été réglées.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Olivier

Olivier PAYEN

8, rue Baudot - B.P. 373 - 97100 BASSE-TERRE
TEL : 05 90 81 31 35 & 05 90 81 13 80 - FAX : 05 90 81 31 49

MEMBRES D'UNF ASSOCIATION AGREEE, ANAFA - Arrêté du 12 Mai 1979
LE RECLEMENT DES MEMBRES PAR CE MOYEN EST ACCEPTE

inap

Mr DUFLO Jean Claude
Lot 72 HOWEL CENTER
Tel Fax 0590 520869

le 27 mai 2004

NETGIM

Monsieur Joseph LABOUIERIE
Copie Monsieur RAVOIRE

Monsieur,

Suite à notre réunion de Conseil Syndical du 26 mai 2004 je souhaite que mon intervention, explicitée ci-après, soit mentionnée dans la rubrique des Questions diverses.

A ma question, en commun accord avec Monsieur RAVOIRE: "Qui a payé les frais de procédure juridique en retraction du 23 décembre 2003, suite à la décision de justice de suspendre l'ACI de sa fonction de Syndic d'HOWEL CENTER"

La réponse du Président du Conseil Syndical a été "La Copropriété"

En conséquence le Comptable DUFLO Jean Claude et ses mandants (SCI THETIYS monsieur LEMOINE, monsieur RAVOIRE) font part de leur totale opposition à ce que soient supportés par la copropriété les frais attendant à cette procédure. Cette requête juridique a été lancée par un seul copropriétaire sans aucune consultation préalable ni accord du Conseil Syndical.

Tous les frais de cette procédure devront être imputés au seul copropriétaire ayant pris l'initiative de cette requête.

Veuillez croire à toute ma considération

