



**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL
DU 30 JUIN 2004 A 16H30 CHEZ NETGIM**

Etaient présents ou représentés dix Conseillers sur douze.

Etaient absents : M. AMSELLEM
SCI TETHYS

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

➤ **Electricité**

Le conseil syndical reste dans l'attente d'une proposition de SOCOTEC réactualisée. L'Atelier 111 doit faire le nécessaire pour obtenir le devis ainsi que le passage du contrôleur dans les meilleurs délais.

L'entreprise TNC (M. LARGENTIER) est relancée pour terminer les travaux.

L'éclairage du parking a été mis en place et financé par le supermarché MATCH. Le Conseil Syndical propose une remise en état et aux normes de cette installation aux frais de MATCH (à faire contrôler par SOCOTEC), en contre partie de quoi la copropriété prendra en charge la maintenance de l'installation.

La consommation d'électricité sera à répartir entre MATCH et la copropriété, étant donné que le compteur alimente à la fois les parkings et les enseignes du supermarché.

➤ **Garde-corps**

Le Conseil Syndical donne un avis favorable pour le devis de CONTRERAS, renégocié à 4 500 €. Il est demandé à l'entreprise de réaliser des barreaux de 25 mm d'épaisseur ou de mettre des cales au niveau des lisses basses et des lisses hautes.

➤ **VMC**

Le syndic informe le Conseil Syndical que les entreprises : *TTE, ELC, SEREI, PEPS, JPC Entreprise et SOL'AGRI* ont été sollicitées pour établir un devis et visiter les lieux (accessibles uniquement par les parties privatives).

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

▪ Chéneaux

Le Conseil Syndical donne son accord pour poursuivre la réfection partielle des chéneaux (devis TNC accepté par FONTENOY fin 2003).

Le syndic informe le Conseil Syndical du rapport établi par MULTITOITURE concernant l'état général de la couverture et diffuse les photographies. En conclusion, il n'y a pas lieu de déclencher une déclaration de sinistre auprès de l'assurance dommages-ouvrage.

Le Conseil Syndical demande au syndic de réunir des devis afin de souscrire un contrat d'entretien annuel des gouttières, des noues et une révision de toiture.

▪ Climatiseurs

Le Conseil Syndical évoque à nouveau le problème posé par les climatiseurs (encombrement et dégradation des parties communes, évacuation des condensats).

Le maître-d'œuvre, A111, a oralement refusé la mission d'étude sur les climatiseurs du centre. Le syndic va chercher un autre partenaire pour cette étude.

En l'attente le Conseil Syndical demande au syndic de préparer une circulaire à tous les copropriétaires afin de recommander l'installation de climatiseurs type Split System, pour lesquels l'évacuation des condensats peut se faire dans les sanitaires.

3- SUIVI DES TRAVAUX "MAINTENANCE"

▪ Peintures des escaliers

Le syndic et le Conseil Syndical sont dans l'attente de devis que l'Atelier 111 est chargé de réunir.

▪ Nettoyage

Le Conseil Syndical demande à l'entreprise chargée du nettoyage, de prévoir un passage au karcher (eau chaude) régulièrement.

4- SUIVI DES TRAVAUX "D'AMELIORATION"

▪ Signalétique

Le syndic informe le Conseil Syndical que la signalétique des lots est terminée. L'entreprise TNC (via M. LARGENTIER) est relancée concernant la numérotation des compteurs d'eau et la mise en peinture des locaux les abritant.

Le Conseil Syndical reste dans l'attente de devis pour la signalétique des compteurs EDF.

▪ **Grilles de Fermeture**

Etude de la simulation réalisée par l'Atelier 111.

Le Conseil Syndical préconise des volets roulants ajourés, en acier blanc laqué.
Le projet devra être présenté à MATCH, ainsi qu'aux commerçants concernés pour approbation.

5- DEMISSION DE LA SOCIETE DE GARDIENNAGE

Le syndic informe le Conseil Syndical que la société de gardiennage, AZ SECURITE, a résilié son contrat. Celui-ci prendra fin le 31 août 2004.
Dés à présent, il est précisé que les prestations demandées à son successeur, outre la surveillance de l'immeuble, incluront de :

- Veiller à la bonne circulation sur le parking et interdire le stationnement en double file,
- Equiper le site d'un mouchard électronique,

Le syndic devra consulter chaque conseiller, afin d'établir un cahier des charges.
Le nouveau contrat sera établi sans tacite reconduction et il sera précisé, si cela n'est pas contraire à la loi et à la convention collective, que le personnel en place ne sera pas repris en cas de résiliation du contrat.

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

Le syndic informe le Conseil Syndical qu'il a bien récupéré, le 10 juin dernier, soit avec plus d'un mois de retard les archives de OACI/FONTENOY Immobilier (au moins en partie).

La comptabilité remise suscite des interrogations et demande des éclaircissements.
NETGIM va tenter d'obtenir des explications de la part de l'ancien syndic.

7- SUIVI DOSSIERS JUDICIAIRES

Le syndic informe le Conseil Syndical sur les affaires en cours :

- ✦ Contre l'assureur dommage-ouvrages, AGF

Monsieur LABOUERIE a rencontré Maître MONTALESCOT qui lui a fait savoir que s'agissant des chêneaux, le syndicat risquait fort de voir sa demande rejetée car le rapport de l'expert conclut à l'absence d'entretien. L'audience du 24 juin 2004 devait fixer la date de l'audience de plaidoirie pour la rentrée. (cf. courriers).

- ✦ Contre la Générale des Eaux

Monsieur LABOUERIE a rencontré Maître PAYEN qui l'a informé qu'il se dessaisirait de l'affaire si le syndicat de copropriété recherchait la responsabilité civile professionnelle de l'ancien syndic, celui-ci étant son client.

8. ORDRE DU JOUR DEMANDE PAR LE PRESIDENT, LA SCI OUTREMER IMMOBILIER

De nombreux points ayant été traités précédemment, il reste 2 sujets à évoquer :

✦ *Le contrat d'assurance*

Le contrat d'assurance de la copropriété prend fin le 3 août 2004 ; il s'agit d'un contrat AGF avec tacite reconduction.

Bien qu'il soit trop tard pour dénoncer ce contrat, le Conseil Syndical charge le syndic de demander une proposition via GRAS SAVOYE pour négocier avec AGF.

✦ *Le Décret du 27.05.2004*

Le Président du Conseil Syndical fait un exposé rapide des modifications apportées par le décret du 27.05.04 qui concerne le fonctionnement des copropriétés.

L'accent est mis sur les attributions du Conseil Syndical et sur ses missions, en particulier celle prévoyant qu'il rende compte de sa mission à l'occasion de l'Assemblée Générale.

9- ORDRE DU JOUR DEMANDE PAR M. DURET (cf. courrier du 13/06/04)

NETGIM, lors de son entretien avec Maître PAYEN, a demandé par oral et confirmé par écrit l'instruction de plaider au plus vite cette affaire, de façon à disposer de la lumière d'un jugement pour traiter les autres cas identiques.

Le Conseil Syndical comprend bien la demande de Monsieur DURET mais n'a pas de délégation pour arrêter l'affaire engagée contre lui. Seule l'Assemblée Générale pourrait en décider.

10- ORDRE DU JOUR DEMANDE PAR M. DUFLO (cf. du courrier du 25/06/04)

D'après la comptabilité transmise par le cabinet FONTENOY, il apparaît que le montant de la facture d'honoraires de Me PAYEN est de 1 128,56 € dans l'affaire engagée par le Président du Conseil Syndical en vue d'obtenir la rétractation de l'ordonnance nommant un administrateur provisoire, fin 2003.

Cette dépense a été imputée sur les comptes de Mme AUTER/ M. DURET (2/3) et de Mme KIRSCHER (1/3).

11- QUESTIONS DIVERSES

M. le Président sollicite l'avis du Conseil Syndical concernant les frais de la procédure en rétractation évoqués précédemment : Tous les conseillers présents et représentés (Mme LEGRAIN, M. DERNONCOURT, M. LEMOINE, la SCI OCEANE, la SCI OUTREMER, la SCI SCUBIDOO et la SA SOMARDIS), sauf M. DUFLO, M. DURET et M. RAVOIRE, entérinent la décision du Président qui a pris l'initiative de cette procédure et acceptent le principe que les frais soient pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée Générale sera sollicitée au mois d'octobre.

L'horaire de tenue des Conseils Syndicaux est modifié et fixé à 10h30.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h10.

Le syndic informe les conseillers que la prochaine réunion se tiendra le vendredi 30 juillet 04 à 10h30.

Le Président
SCI OUTREMER IMMOBILIER

Le Secrétaire
SNC NETGIM