



**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL
DU JEUDI 30 SEPTEMBRE 2004 A 16H30
DANS LES LOCAUX DE NETGIM**

Etaient présents :

- M. DERNONCOURT
- M. DURET
- SCI OUTREMER IMMOBILIER

Représentés :

- M. ANSELLEM
- M. DUFLO
- M. LEMOINE
- SCI OCEANE
- M. RAVOIRE
- SCI SCOUBIDOU
- SCI THETYS

Absents :

- Mme LEGRAIN
- SOMARDIS SA

Et le syndic NETGIM

Le Conseil syndical passe en revue le document du syndic LH0409032 convoquant l'Assemblée Générale du 18 octobre 2004, particulièrement le projet de résolutions et émet les avis et vœux suivants :

I – PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18/10/04

- | | |
|--|--|
| 1. Orthographe du nom de la copropriété : | OK à 100 % |
| 2. Numérotation des lots de la copropriété : | OK à 100 % |
| 3. Rapport du Conseil Syndical à l'Assemblée : | M. Olivier BERNAZ est délégué pour le présenter oralement (voire par écrit s'il en a le temps) |
| 4. Amélioration du fonctionnement du C.S. : | OK à 100 % |
| 5. Adoption du rapport « <i>anarchie des climatiseurs</i> » : | OK à 100 % |

6. Cession parties communes à la pharmacie :

Après long débat, l'hypothèse d'une vente définitive est écartée et le scénario sollicité d'une location sur 5 ans renouvelables est retenu.

L'Indemnité d'Occupation Précaire à proposer au pharmacien sera de 30 Euro/m2/mois, fermes et non révisables sur 5 ans. C'est le même prix qui devra être proposé à tout demandeur futur. Il a été calculé comme étant le loyer moyen, après pas de porte, des locaux commerciaux rez de chaussée du centre. Aucun pas de porte ne sera demandé dans le cas d'espèce puisqu'il doit s'agir d'une Convention d'Occupation Précaire, sans transfert de propriété commerciale.

L'Architecte A111 devra suivre les travaux entrepris par le cessionnaire, en particulier concernant l'absence d'étanchéité de la coursive au-dessus et la canalisation des condensats de climatiseurs des étages au-dessus. La climatisation de la pharmacie devra être intégrée en allège.

Le Président de séance de l'Assemblée Générale du 18 octobre prochain devra donc modifier le projet de résolution en vue d'intégrer tous les éléments *supra*.

7. Location du local poubelles au groupe MATCH :

Aucune étude n'ayant été transmise par MATCH, ni le Conseil Syndical, ni l'Assemblée Générale ne pourront émettre d'avis.

8. Eclairage parking :

Le Conseil relève la faute de frappe dans la dernière ligne du projet de résolution : il faut lire après à la place d'avant.

Le lendemain du Conseil, le conseiller DERNONCOURT signale toutefois le lendemain du Conseil, que l'installation de l'éclairage du parking confiée à MATCH été fermée en 1995 par la copropriété.

9. Rapport d'audit KPMG :

Le Conseil Syndical regrette que le groupe MATCH n'ait toujours pas transmis ce document, malgré les récentes nouvelles promesses de son nouveau représentant. Le Président du Conseil Syndical est mandaté pour obtenir ce document avec l'Assemblée Générale du 18 octobre 2004.

10. Recherche RCP OACI/FONTENOY : OK à 100 %

11. Comparution forcée ancien syndic OACI/FONTENOY dans procès contre GENERALE DES EAUX : OK à 100 %

12. Point sur les autres procès en cours :

Le syndic présentera sa synthèse des derniers contacts avec les différents avocats concernés.

13. Financement action en rétraction :

Le conseil Syndical se révèle très divisé sur la question. A la majorité, il sera proposé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le fait de lui faire supporter les charges actuellement supportées par les seuls copropriétaires AUTER/DURET et KIRSCHNER.

14. Location parking « OTTO MEYER » :

Le Conseil suggère d'attendre les conclusions de la future expertise judiciaire.

15. Location parking terrain adjacent :

M. BERNAZ, co-gérant de SCI OUTREMER IMMOBILIER précise qu'il a fait inscrire ce point à l'ordre du jour, es qualité de représentant de l'Association des commerçants.

La répartition des charges consécutives à la signature d'un tel bail concernerait les locaux des niveaux rez de chaussée et R+1 ainsi que ceux du niveau R+2 à usage autre que d'habitation.

16. Statut « PETITE COUR » :

M. DERNONCOURT tient à préciser qu'il n'a rien demandé à ce sujet et qu'il y a eu malentendu. Il suggère de retirer ce point.

Le syndic est néanmoins invité à se rapprocher du notaire pour obtenir copie du plan du lot pour que chacun comprenne les limites privatives et communes. Certains expriment le souci de ne pas laisser le locataire s'emparer d'une éventuelle « propriété commerciale » des parties communes. D'autres celui de bien garder la mise à disposition des toilettes de l'établissement, et d'autres de conserver un accès décent à l'escalier N° I.

17. Boîtes aux lettres : OK à 100 % pour reporter

18. Passerelles : OK à 100 % pour reporter, mais en intégrant la couverture des 4 escaliers

19. Budget complémentaire : OK à 100 %

20. Questions diverses :

- La nouvelle société de gardiennage donne globalement satisfaction mais certains gardiens manquent d'autorité ou de formation pour se faire respecter, en particulier par les utilisateurs des 2 roues.

- Concernant l'interdiction de circuler dans le patio pour ceux-ci, le syndic affirme qu'elle est et restera illusoire tant que des zones de parking spécialisées 2 roues ne seront pas matérialisées. Certains membres du Conseil Syndical ou leurs personnels sont les premiers à pénétrer le patio, ainsi que nombreux prestataires de la copropriété depuis des années.

- Enseignes commerciales : l'anarchie reprend. Préparer des mesures correctrices.

II – DEMANDE DE M. BERLAMONT (VIA IMAGE) CONCERNANT DIVERS TRAVAUX ENVISAGES POUR LES LOTS 149 ET 151

Après étude du courrier joint à la convocation, le Conseil agréé toutes les demandes, hormis celle de passer des alimentations électriques dans les joints de dilatation.

Le syndic est invité à répondre par écrit. Vous trouverez son texte du lendemain 1^{er} octobre en annexe :

III – QUESTIONS DIVERSES

- Manifestation du LIONS CLUB : OK du Conseil Syndical
- Entreprise TNC : Le conseil Syndical demande au syndic de la mettre en demeure de terminer :
 - l'opération chéneaux
 - l'opération peinture des armoires compteurs d'eau

Passer à un stade judiciaire (injonction de faire) si nécessaire.

- Les enseignes commerciales sauvages refleurissent. La prochaine Assemblée Générale devra rappeler les règles.
-

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 heures.

Le syndic prévoit la prochaine réunion le mercredi 27 octobre 2004 à 16 h 30 dans ses locaux.

Le Président
SCI OUTREMER IMMOBILIER

Le Secrétaire
NETGIM