



**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL  
DU MERCREDI 19 JANVIER 2005 A 16H30  
DANS LES LOCAUX DE NETGIM**

**Etaient présents :**

- M. DERNONCOURT
- M. DURET
- SCI OUTREMER

**Représentés :**

- M. AMSELLEM
- M. DUFLO
- M. LEMOINE
- M. RAVOIRE
- SA SOMARDIS
- SCI TETHYS

**Absents :**

- Mme LEGRAIN
- SCI OCEANE
- SCI SCOUBIDOU

Et le syndic NETGIM

---

**I -ANALYSE DU JUGEMENT DU TGI DE PARIS DU 26.11.04  
CONCERNANT LES VICES DE CONSTRUCTION D'HOWELL  
CENTER :**

Le Conseil syndical se déclare satisfait de voir ce long procès enfin aboutir et renonce à interjeter appel compte-tenu de l'indemnité brute obtenue de 194.500, 52 € avant honoraires, et de la perspective de plusieurs années nécessaires à une procédure d'appel de ce type.

Toutefois, le Conseil exprime son étonnement devant le refus ou la faiblesse de la prise en charge :

- gouttières : refus de prise en charge pour faiblesse du sinistre : «une dizaine de trous »
- « éclats de béton » faiblesse de la demande : 5.422 ,92 € et absence de qualification « alcali réaction ».
- VRD : selon l'expertise « le réseau fonctionne normalement »... !

Le syndic NETGIM fera le point à Paris avec Me MONTALESCOT début Février. Il ne devrait pas y avoir d'appel côté assureurs. La signification du jugement et la collecte des condamnations ne sera peut-être pas achevée pour la prochaine Assemblée Générale prévue en Mars 2005. Toutefois celle-ci pourra être invitée à se prononcer sur l'utilisation des fonds à recevoir.

## **2. ANALYSE DES REACTIONS A LA DIFFUSION DU PV AG DU 18.10.04 :**

Le syndic informe le conseil de la réception de plusieurs protestations de copropriétaires après la diffusion du PV de l'Assemblée Générale en ce qui concerne la circulaire et l'appel de fonds l'accompagnant.

En effet, l'appel de fonds exceptionnel adopté par l'Assemblée Générale du 18.10.04 reprenait les soldes transmis par l'OACI EN Juin 2004 et la lettre d'accompagnement, sur la recommandation du Conseil Syndical du 24 Novembre 2004, insistait sur la nécessité de payer les retards de charges appelées par l'OACI (hormis l'eau).

Certains, non visés, se sont sentis agressés par la menace de saisie à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Enfin, l'appel de fonds émis au sortir de l'Assemblée Générale du 18 OCTOBRE 2004 demandait un paiement pour le 15 Novembre 2004. Du fait de la non-tenu du Conseil Syndical du 27 Octobre, faute de participants, (hormis le président), la diffusion a été repoussée d'un mois, après le Conseil Syndical du 24 Novembre 2004. Tous les paiements reçus dans l'intervalle ne figuraient donc pas sur le relevé comptable. D'où quelques réactions.

Le Président du Conseil estime l'effet psychologique recherché atteint et secondaire le décalage des dates de valeur consécutif au mois perdu dans l'expédition du PV.

Le principe de réunir le Conseil Syndical une semaine après chaque AG future pour un « debriefing » reste unanimement retenu.

Si personne ne se déplace le syndic diffusera le PV quand même.

### **3. PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX :**

Le syndic invite les conseillers à lister les travaux qu'ils estiment nécessaires pour les 5 ANS à venir, dans un esprit « brain storming », excluant toute censure ou critique.

Le débat concernant les priorités fut si passionné que le Président a demandé au Conseil de l'ajourner. Celui concernant le financement ne pourra avoir lieu qu'après réception des devis.

Ceux-ci ne pourront être obtenu qu'après établissement de cahier des charges par un maître d'œuvre. Le Syndic est invité à solliciter les services d'autres architectes qu'Atelier 111 compte tenu de leur disponibilité réduite pour le centre. Les travaux jugés nécessaires ont été évoqués dans le désordre comme suit :

- Fermetures du centre, comme décidé en 2004
- Cheneaux
- Sols rez de chaussée
- Entrée principale parking
- Couverture des quatre escaliers
- Eclairages supplémentaires du patio et circulations rez de chaussée.
- Reprise et améliorations des zones boîte à lettres.
- Poursuite des reprises des garde -corps
- Construction d'un local technique pour la Société de nettoyage
- Vidéo surveillance
- Aménagement des parkings (motos, handicapés, épis, giratoire 2 niveaux)
- Réseaux des condensas de climatisation
- Peinture générale
- Passerelles
- Reprise des espaces verts
- Ascenseur handicapés pour R +1
- WC publics
- Déplacement du local poubelles.

Au terme d'un débat agité, le Président suggère à chaque conseiller de remettre au syndic un tableau avec ses dix huit lignes, et plus si idées supplémentaires, et cinq colonnes, de 2005 à 2009.

### **4. PREPARATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :**

Outre, les points traditionnels légalent obligatoire, le Conseil demande au syndic d'inscrire :

- Un point sur les saisies suspendues, annulées où à ajouter.
- Adoption d'un plan quinquennal de travaux
- Choix d'un maître d'œuvre
- Appel d'offres pour « commercialiser » le local poubelle, selon l'idée de MATCH.

## **5. QUESTIONS DIVERSES**

Le conseil :

- exprime son accord sur la convention d'occupation précaire des parties communes (10,8 m<sup>2</sup>) par la pharmacie, qui doit générer 3.888 € par an de recettes pour la copropriété.
- exprime sa satisfaction de voir enfin les placards de compteurs d'eau peints par TNC
- demande à nouveau au syndic de mettre en demeure TNC d'achever le chantier
- « CHESNEAUX 2004 » lancé par l'ancien syndic OACI/FONTENOY.
- Demande au syndic d'écrire à Match concernant les risques liés au réseau électrique d'éclairage de l enseigne au niveau du local poubelles, et de leur rappeler qu'ils ne peuvent engager des dépenses pour le compte de la copropriété.
- Rejette le devis N°182/03601 de « CONCEPT » pour finir le chantier publicités initialisé en 2000, pour 1.365 €.
- Demande à M. DERNONCOURT d'apporter au syndic ses appels de fonds de l'OACI dernières années pour calcul des montants dûs ( ?) pour chaque copropriétaire au titre des « Fuites d'eau ».
- Demande au syndic de contacter M. Heliot GUMBS de l'EDF pour tirer au clair les difficultés d'identification des compteurs.
- Donne feu vert pour accepter les stands de quêtés sur les parties communes les 21 et 22 Janvier 2005 au profit des victimes du TSUNAMI du 26 décembre 2004.
- Regrette d'être mis devant le fait accompli quand ces copropriétaires détériorent les parties communes sans solliciter d'autorisation, ni soumettre de plans préalables au syndic, surtout lorsqu'il s'agit d'un conseiller syndical...
- Note, que le Tribunal d'Instance de Saint-Martin n'a encore rien jugé dans le procès HOWELL CENTER C/ DURET –AUTER depuis l'audience de décembre.
- S'indigne de lire des factures générale des Eaux, en centaine de milliers d'euros à l'ordre de « COPROPRIET E HOWELL CENTER » pour des compteurs concernant nos voisins « E.I HOWELL » très probablement.
- S'inquiète du silence de l'étude MOUIAL sur les appels de fonds de l'OACI à l'occasion de mutations. NETGIM est invité à relancer.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , le Président lève la séance à 20H20.

Le Président

SCI OUTREMER IMMOBILIER

O. Bernaz

Le Secrétaire

NETGIM SNC

J. Labouerie

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](mailto:netgimsiege@wanadoo.fr) / [www.netgim.fr.st](http://www.netgim.fr.st)