

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 24 FEVRIER 2003

Etaient présents :

Cabinet Morel-Berthet : M. Serge Morel, Rizzo.

Conseil Syndical : M.Mme : Carré, Castric, Grimaud, Maurel, Meunier, Noël, Salauze

Excusés : Mme Ensinger. M.Maurice,.

Délégués d'immeubles : M. Mme : Auffret, Bijon, Gautron, Pouchard, Romand, Soncarrieu.

Copropriétaires: M. : Gaudinat, de Kinkelin, Motte, Salavert.

Président de réunion Vincent Noël

1 - Avancement de la réorganisation du CMB et du Conseil syndical.

- le cabinet M.B. est installé **provisoirement** et jusqu'en septembre 2003 dans notre local. Une secrétaire à mi-temps assure la partie administrative.
- en raison de l'absence de M. Maurice le point sur le fonctionnement des contacts avec le Syndic sera fait dans les prochains jours.

2 – Finances.

- le total des comptes débiteurs s'élève à **237.720 €**. Une deuxième procédure est relancée à l'encontre d'un débiteur chronique, une action est un cours dans le cas d'une récidiviste très endettée, trois personnes sont assignées et autant en pré-contentieux.
- le Conseil Syndical entend faire appliquer avec la plus grande fermeté toutes les possibilités offertes **par la loi SRU** afin de décourager les mauvais payeurs.
- le rapport de gestion de l'an 2002 fait apparaître l'ardoise laissée par M. Raimbault soit 7685,50 € après la vente sur saisie de ses parts (une chambre), vente sur la laquelle nous n'avons rien pu récupérer compte tenu des créanciers prioritaires. Ceci rend indispensable un contrôle des retards en fonction non pas d'une somme fixe mais **du nombre de mois de retard, déjà demandé à plusieurs reprises** ;
- il sera rappelé sur les prochains appels de charge que les chèques doivent être libellés à **l'ordre de l'Orée de Marly** pour ceux qui n'ont pas encore choisi le prélèvement automatique.
- le pré-budget 2003 établi par le Syndic remis ce jour va être analysé.

3 – Travaux.

Ravalement.

- le nombre de pierres changées dépassant largement ce qui avait été estimé **forfaitairement**, l'entreprise Carmine voudrait un supplément sur les travaux concernés. Nous nous opposons à tout marchandage à ce sujet,
- l'entreprise Simon prend contact avec toutes les personnes ayant signalé des petites retouches sur **le cahier qui est à disposition chez le gardien**.
- rapport de l'architecte sur les micro-fissures des chapes de béton des loggias qui sont la cause d'infiltrations : il faudra attendre 3 à 4 mois pour évaluer les travaux à effectuer éventuellement.

Piscine. Un chaperon sera posé sur le mur courbe très humide de la piscine.

Vernis privatifs. Les personnes n'ayant pas effectué le vernissage des parties privatives seront mises en demeure de la faire par un vote qui sera présenté à l'A.G. du 15 mai 2003.

Réception des travaux.

- elle se fera par tranche d'ici le 15 mars ; un état du règlement des entreprises est demandé (*déjà à l'ordre du jour de décembre 2002*).

Le faux plafond sous le passage du bâtiment S va être refait (y compris l'isolation) pour un budget de 4.000 € .

Mains courantes. la fabrication de la filière demande 6 semaines environ. Le total s'élèvera à 81.000 €, pose comprise (inclus dans le budget réhabilitation).

Cogénération. La déclaration préalable de travaux pour la transformation du local demande 2 mois environ. Les travaux ne commenceront pas avant juillet.

Les mesures de bruit ont été faites à **l'extérieur des bâtiments**, les occupants des appartements désignés étant absents ainsi que les propriétaires de la maison voisine. Une extrapolation est demandée à l'entreprise sur les niveaux sonores à atteint l'intérieur des logements.

4 – Centre commercial.

- le permis de construire a été signé par le Maire. Le Conseil présentera une réponse à la Mairie dès que celui-ci sera affiché. Le plan de masse du parking est demandé. L'échange de terrains n'est pas effectif pour l'instant.
- chronologie : Etude avec le Notaire de la Commune des différents points qui devront être présentés à l'A.G., l'ensemble du projet sera adressé avec la modification des tantièmes par le géomètre.

5 – Assemblée Générale.

Définition de l'ordre du jour :

- information sur le ravalement et la cogénération
- actions contre les mauvais payeurs.
- travaux d'entretien à venir, **eaux usées, eaux pluviales** (76000 €) troisième devis en attente du CMB.
- eaux pluviales et usées, budget présenté à l'A.G.
- armoires électriques.
- motions relatives au centre commercial.

Les motions définitives seront proposées au Conseil par le Syndic lors de la prochaine réunion.

6 – Divers :

- compte rendu de la **réunion USGC** du 21/01 (incendie et intervention des forces de l'ordre), nécessité d'une formation du personnel de la Résidence, ces points feront l'objet d'information sur la télévision interne et seront rappelés régulièrement.
- **problème T.V.:** Les délais pour réparer les petites pannes sont de plus en plus longs ; réunion prévue le 25 courant avec la Direction de la Société Darman. (Nota : Cette réunion a été annulée par Darman à la dernière minute, nous avons demandé au Syndic de prendre une position ferme à ce sujet).
- **Le livret d'accueil** de la Résidence va être ré-édité, avez-vous des remarques particulières à formuler

NOTE IMPORTANTE : Les travaux de ravalement ont été assujettis à une TVA à 5,5% au lieu de 19,6 % et de ce fait **ne donnent lieu à aucune déduction fiscale.**

Par contre les changements de fenêtres ou de volets sont, sous certaines conditions, partiellement déductibles au titre des économies d'énergie

Planning des réunions du Conseil syndical : 17/03, 22/04, 19/05, 23/06.
. Assemblée Générale, le 15/05/2003

Pour joindre le Conseil : Cahier de liaison chez le Gardien

tél. 01 34 62 16 94, fax. 01 34 62 04 32

e-mail : odmtv@work-in.net