



Procès verbal du Conseil Syndical du 26 avril 2006

Etaient présents :

MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Blancard de Léry, Bussière, Delclos, Dupré, Grisay, Guétrot, Merle, Monnet, Rigaud.

Absents excusés :

Mmes Courbet, Thomas; MM. Belbeoch, Grinbaum, Lajaunias, Laurier, Leclercq, Thomas.

1. Adhésion de la copropriété à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété)

Face à l'importance et à la complexité croissantes des différents dossiers à traiter, du fait de l'évolution du cadre réglementaire, mais aussi du vieillissement de la résidence, le conseil syndical, à l'unanimité des membres présents, décide d'adhérer à l'ARC, association de conseil et d'assistance, reconnue pour sa compétence et sa combativité. La cotisation annuelle s'élève à 750 euros.

2. Préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 31 mai 2006

Le conseil syndical avait pour principal objet la préparation de la convocation à la prochaine assemblée générale ordinaire des copropriétaires. Les délibérations classiques habituelles n'ont pas suscité de remarques particulières, par contre, certains points à caractère très importants méritent d'être soulignés.

3. Mise en conformité et rénovation des ascenseurs

La discussion a porté essentiellement sur le choix du scénario de mise en conformité et de rénovation des 20 ascenseurs de la résidence, avec la participation du cabinet ECA qui a procédé à la consultation des entreprises.

Le scénario retenu à l'unanimité des présents, pour proposition à l'assemblée générale, retient le principe d'effectuer la totalité des travaux nécessaires en une seule opération, couvrant l'ensemble des exigences réglementaires à venir.

Sur la base des devis reçus, le coût du projet est de l'ordre de 800 000 euros T.T.C. Chaque copropriétaire recevra une simulation personnalisée de sa participation financière qui sera jointe à sa convocation. Le syndic proposera à l'assemblée générale de souscrire, au nom du syndicat et pour le compte des copropriétaires qui le désireraient, un prêt auprès du Crédit Foncier.

Enfin, en amont de l'assemblée générale, une note d'accompagnement sera transmise aux copropriétaires, afin de leur fournir les informations complémentaires utiles à leur bonne compréhension de ce dossier.

4. Projet de réhabilitation de la rue des Réservoirs

Des délibérations seront proposées à l'assemblée générale, relatives à la gestion et à l'organisation de la desserte des parkings extérieurs de la résidence, pour profiter au mieux des opportunités d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie, offertes par le projet de réhabilitation de la voirie du quartier. Un plan de l'état actuel du projet de la ville de Saint-Maurice, destiné à faciliter la compréhension de l'intérêt de ces délibérations, sera joint à la convocation à l'assemblée générale.

5. Evolution du fond de réserve

L'assemblée générale du 30 juin 2005 avait prévu d'alimenter le fond de réserve, nouvellement créé, au rythme de 200 000 euros par an en 2006 et au delà. Compte tenu de l'importance de la charge du chantier des ascenseurs et du mode de financement spécifique qui sera proposé à chaque copropriétaire, il est décidé, à l'unanimité des membres présents, de proposer à l'assemblée générale de ramener le montant de cet appel de fonds à 100 000 euros en 2006 et en 2007.

6. Consommations EDF

La commission travaux fait état de la persistance des difficultés relatives à la comparaison des consommations enregistrées par le syndicat avec celles facturées par EDF. Certains dépassements enregistrés au cours de l'hiver 2005/2006 méritent également une remise en cause, notamment au regard des modifications récentes de branchement, effectuées par EDF en sous-stations, précisément pour tenter de résoudre ces difficultés. Une réunion avec EDF et l'exploitant SOFRATHERM est

prévue le 5 mai 2006.

Le conseil syndical unanime, conscient des enjeux exceptionnels de l'assemblée générale du 31 mai 2006 et des règles de majorité associées, appelle à une participation exemplaire des copropriétaires, directement, par leur présence effective, ou indirectement, en transmettant leurs pouvoirs à la personne de leur choix, pour s'y faire représenter. Ainsi, les risques de convocation d'une nouvelle assemblée générale, coûteuse et fastidieuse, pourront être écartés. L'ensemble des membres du conseil syndical sont à la disposition des copropriétaires pour les aider en ce sens.

**Alain GUETROT
Président du conseil syndical**