

Compte rendu de la réunion du conseil syndical

Du 19 février 2008

Présents : E.Dacquay, N.Dosme, I.Harlé (syndic), F.Hermel, S.Hoflack, A.Lompech (Président) et O.Warnery

Absents excusés : H.Dos Santos, D.Gastebois et Y.Morvan

Comptabilité : le cabinet comptable BECCA, en charge de la comptabilité depuis 2006, persiste à demander une augmentation de ses honoraires (de 2000 à 6000 € !) pour clore les comptes de 2007. L'ordre des experts comptables, consulté par I.Harlé, reconnaît que les demandes de BECCA sont « déraisonnables », et que BECCA n'ayant pas résilié son contrat en temps voulu (trois mois avant le début de l'année civile) il est tenu de finir les comptes 2007, aux conditions du contrat.

Pour résoudre ce conflit, la première solution est la **conciliation** où le médiateur est le conseil de l'ordre des experts comptables, mais cette procédure n'engage que la bonne foi des deux parties. Si la médiation échoue, on peut engager une procédure d'**arbitrage**, qui peut faire force de loi, mais seulement si les deux parties l'acceptent. Pour finir, si ces 2 moyens échouent, c'est le **recours pour préjudice lié à la non-présentation des comptes**, qui ne règlera pas la comptabilité de 2007 ! Or la comptabilité de 2007 devrait être close et présentée au syndic avant le 10 avril, pour pouvoir être présentée à l'assemblée générale du 31 mai.

Dans un souci d'efficacité I.Harlé propose un essai de conciliation sur la base du respect du contrat : fournir la comptabilité de 2007 avant le 10 avril (ce qui est un délai normal de clôture) et ce, sans augmentation d'honoraires. En contre partie I.Harlé cherche à faciliter la tâche du cabinet BECCA : une partie des difficultés rencontrées dans notre comptabilité est la gestion par tantièmes (3 répartitions différentes !) en particulier pour fournir aux co-propriétaires-loueurs un relevé analytique individuel où chaque ligne de dépense est éclatée en tantièmes, car BECCA ne possède pas le logiciel adapté à ce type de comptabilité. Consultée, l'ARC précise que le syndic n'a pas l'obligation de produire ce relevé. En conséquence I.Harlé propose de ne pas exiger de BECCA de relevé analytique individuel, mais s'engage à donner aux co-propriétaires-loueurs le moyen de le calculer eux-mêmes. Ceci serait utilisé dans une démarche de médiation.

En parallèle, I.Harlé commence à rechercher un comptable compétent et équipé d'un système informatique adéquat pour notre comptabilité, sous réserve de la décision de l'AG du 31 mai concernant le choix du syndic.

Le recours à la conciliation est voté à l'unanimité des votants.

Bancs : un sondage sera déposé dans les boîtes à lettres le 22 février. La rédaction du sondage est approuvée à l'unanimité des votants.

Espaces verts : à la demande de plusieurs co-propriétaires, une gestion des espaces verts plus respectueuse de l'environnement pourrait être envisagée. Sur ce sujet un sondage sera distribué prochainement pour connaître l'avis de chacun. Le principe du sondage est accepté à l'unanimité des votants.

Le but de ces sondages est de rencontrer les personnes intéressées et de préparer ensemble les propositions à soumettre en AG, de manière à limiter la longueur des débats en AG.

Boite à lettres du local du conseil syndical : elle déborde 2 semaines par an, au moment des appels de fonds. Une solution est à l'étude pour augmenter sa capacité de rétention.

Vente de l'imprimante de la co-propriété : la décision est remise après l'AG

Le point sur l'élaboration du nouveau règlement de copropriété : cette élaboration s'avère beaucoup plus longue et complexe que prévue ! Un numéro spécial du Bois Persan y sera consacré. Il est encore temps pour chacun de soumettre ses propositions ! Ne pas hésiter !

Rétro planning de l'AG du 31 mai :

- contrôle des comptes : samedi 17 mai, et éventuellement jeudi 15 et mercredi 21 mai. Ces 2 dernières dates peuvent être modifiées jusqu'à l'envoi de la convocation.
- Distribution manuelle de la convocation du 23 au 26 avril
- Envoi RAR le 27 avril
- Dernier conseil syndical pour approbation de la convocation (ordre du jour et pièces jointes) : lundi 21 avril, 20h30
- Finalisation du budget 2009 : 12 avril
- Date limite de la remise des comptes par BECCA : 10 avril

A la fin de la séance Alain Lompech remet sa démission de président et de conseiller syndical à Isabelle Harlé.

Tous expriment leurs regrets de ce départ car la collaboration avec Alain a toujours été fructueuse et extrêmement agréable. Heureusement nous serons amenés à rencontrer souvent Alain et Virgile au cours de leurs promenades dans le domaine !

Prochaine réunion
Mardi 18 mars