

Conseil Syndical
Résidence Charcot-Zola - 94 Fresnes

26 mars 2003

Introduction à l'A.G. du 26 mars 2003

Bonjour,

Le Conseil syndical et Monsieur GENTY du Cabinet DESLANDES, vous souhaitent la bienvenue.

Pour laisser toute sa place au débat, et ne pas retarder le déroulement de la réunion, le Conseil Syndical limitera l'ouverture de l'Assemblée Générale à une brève synthèse de sa vision de l'exercice 2001-2002 et des résolutions proposées au vote de l'Assemblée.

Mais auparavant le Conseil Syndical veut vous informer que M. Lorioz, qui en a été le président pendant plusieurs mandatures, en a démissionné pour raisons personnelles le 30 juillet 2002. Le CS tient ici à rendre hommage à son dévouement inlassable et opiniâtre au service de la copropriété, quelque opinion qu'on ait des moyens par lesquels il pouvait parfois le manifester.

Le Conseil se doit aussi de vous informer que, faute de disponibilités suffisantes, il s'est organisé de manière assez atypique dans le monde de la copropriété, puisqu'il a refusé de se donner un président et a décidé de fonctionner par projets ou dossiers, répartis entre ses membres, ce qui peut parfois représenter un handicap certain mais a permis d'assumer au moins les tâches et les responsabilités les plus importantes auxquelles la copropriété a été confrontée au cours de cet exercice. Il est vraisemblable que cette organisation ait sa part des déboires que nous avons connus cette année.

Cet exercice, vous vous en êtes aperçus rapidement, a commencé péniblement, dans les conditions particulièrement délétères de passation de dossiers et de trésorerie qu'a créées l'ancien syndic. Cumulées à certaines de ses fautes sur lesquelles nous reviendrons, elles ont largement contribué aux dépassements de budget que vous avez pu constater. Elles ont aussi conduit à la suspension de décisions prises lors de la dernière assemblée, notamment l'installation du système Vigik, sur laquelle le Cabinet Deslandes souhaitera sans doute s'expliquer.

Principalement, ces dépassements sont dus :

- aux sommes perçues directement par la Gestion Foncière et sans justificatifs au titre d'honoraires liés aux dossiers ravalement, chauffage, ascenseurs, réunion avec le C.S. pour la préparation de l'A.G., procédures diverses : €. 8.500,00.
- à la saisie du fichier de la copropriété par le cabinet Deslandes : €. 1.750,00.
- aux honoraires d'avocats pour les dossiers Ravalement, Lavaux-Lemaire : €. 7.000,00.
- à la facturation de la société « Les Jardins Fleuris » pour un entretien exceptionnel suite à l'arrêt de sa prestation pendant 2,5 mois, arrêt motivé par le non règlement des factures et d'entretiens courants : €. 2.144,00.

- aux charges chauffages non prévues dans le budget 2001-2002, pratique courante dans les précédents budgets. Cependant les budgets des exercices précédents étant excédentaires, le montant de ces charges était absorbé par l'excédent.

Total de €. 19.400,00 (F. 127.500,00)

Le Cabinet Deslandes pouvait-il éviter ces dérives, ou les anticiper, en minimiser les conséquences ? M. Genty aura, là aussi, l'occasion de s'en expliquer devant l'Assemblée.

Pour ce qui nous concerne, en tant que Conseil Syndical, nous aurions souhaité une information plus copieuse et plus régulière sur les principales actions du syndic pour le compte de la copropriété et une réactivité plus grande, dans la mesure du possible, à certaines de nos demandes :

- manque d'information par le Syndic sur le retard des appels de charge du 2^{ème} et 3^{ème} trimestre de l'exercice, le nouveau contrat d'assurance suite à la dénonciation de l'ancien par notre assureur, la situation des dépenses liées à l'entretien de la chaufferie (P3).
- manque de réactivité et d'initiative dans l'établissement des différents devis demandés par le CS.
- pas de réponses aux courriers du CS ou réponse sous 3 semaines (valable pour environ 4 courriers).
- envoi de la convocation de l'AG sans soumettre au C.S. le projet après corrections du CS.

En revanche, nous avons apprécié la disponibilité et l'engagement du syndic dans les dossiers judiciaires en cours et dans celui du contrat de travail du gardien. Nous avons apprécié, et vous également sans doute, le respect de ses visites et permanences sur site annoncées par affichage.

Le prochain exercice sera un exercice de vérité pour notre syndic, qui en aura l'entière responsabilité. Les conditions d'une synergie intelligente avec ce syndic, propice aux intérêts de la copropriété, nous semblent pouvoir se développer. Il reste néanmoins au copropriétaires, à vous, à nous, d'y prendre leur part, à s'impliquer davantage ou plus nombreux dans cette relation. C'est pourquoi nous appelons à la candidature d'au moins 8 membres pour former un Conseil plus efficace et plus assidu aux affaires de la copropriété.

Dès ce soir, il va s'agir de prendre certaines décisions et de veiller à leur bonne exécution. Nous vous encourageons, après les explications du syndic et celles que nous pourrons vous donner, à en débattre le plus sereinement possible car certaines résolutions sont assez complexes - notamment concernant les AG de 2000 et 2001, que les querelles, les digressions ou l'emportement ne feraient que compliquer encore davantage.

Le Conseil Syndical sortant

Vu le Pr de Sekne

P. Matbobur