

COMPTE-RENDU DE REUNION EXTRAORDINAIRE
DU CONSEIL SYNDICAL DU 2 MAI 2023
LES BALCONS DU LAC

Personnes présentes : Jean Michel SANET, Cyrille FAUCHEUX
Alain RONCE
Personnes absentes : Hamadi CAMARA, Mohsen ROUSEFID excusés (envoi d'informations par courriel)

- Introduction

Cette réunion a pour objectif d'effectuer une relecture du projet d'ordre du jour pour les résolutions proposées à notre prochaine assemblée général du 5 juin 2023

Il restera deux document à produire :

Le compte rendu 'activité du conseil syndical

La liste des préconisations de vote du CS pour les copropriétaires.

- Annotations pour AG Résolution 15

Pour ce qui concerne les travaux de reprise et les devis présentés, Mr MALASSIGNE a eu à sa disposition les devis de FREYSSINET et BBATI demandés au moment du début de la procédure (tardivement pour BBATI pour cause échec envoi). Nous espérons que si ces pièces ont été utilisées, elles ont pu être réactualisées d'un point de vue prix et peut-être spécifications selon la lecture du M.O.

- Annotations pour AG Résolution 16

Nous proposons une nouvelle rédaction afin de rendre plus claire l'objectif de cette résolution

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis et décidé d'un devis, vote pour le lancement des travaux avant la décision de justice.

De plus nous souhaitons avoir un document écrit de notre avocat confirmant ses dires que nous pouvons décider les faire les travaux avant la décision justice sans risquer de porter atteinte à la procédure en cours.

- Annotations pour AG Résolution 17

Sur la fin de résolution 2023 et non 32023 (correction)

- Annotations pour AG Résolution 20

La résolution N°16 de l'AG du 5 septembre 2022 a permis de voter un sondage complet des parements du bâtiment 4. De cette opération un compte rendu devait être rendu à la copropriété précisant l'état des différents parements (et pas seulement du bâtiment 4, mais aussi le 6 ainsi que le restant du 8). Ce documents n'a pour l'instant pas été remis à la copropriété malgré les relances faites à notre syndic par le CS.

Un devis n'est pas acceptable comme livrable suite à la prestation des sondages que la copropriété a demandé et payé. En conséquence cette résolution n'a pas lieu d'être sans avoir ce compte rendu complet et documenté de l'état de santé des parements.

- Annotations pour AG Résolution 22

Lors de la réunion avec notre syndic le 17 avril nous avons discuté du remplacement du contrat d'entretien des chaudières et VMC que nous avons actuellement avec PROXISERVE. La résolution 22 est en contradiction avec les éléments de discussion que nous avons eu alors et complétés en partie par mail le même jour.

Il n'est pas question de voter une délégation de mandat au conseil syndical pour ce remplacement et ceci pour plusieurs raisons :

Il y a une forte attente des copropriétaires pour cette opération, et il s'avère suite au contact que le CS a eu avec GARANKA qui nous a signifié de ne pas vouloir répondre pour des raisons de conformité de l'installation et donc que le changement de prestataire a toutes les chances de ne pas pouvoir être possible en l'état.

Le choix d'un autre prestataire se doit d'être décidé en AG compte tenue d'importance et la portée de cette décision.

Le conseil syndical a proposé le nom d'un autre prestataire ENGIE HOME SERVICES qui pourrait proposer une solution, mais nous n'avons pas encore de réponse. Si dans un délai raisonnable vis-à-vis de l'AG nous avons une réponse avec devis nous pourrions alors présenter cette solution au vote même si nous n'aurions qu'une possibilité.

Dans le cas contraire cette résolution ne pourrait être qu'une information pour expliquer le problème lié au changement de prestataire (travaux à effectuer pour rendre l'installation réglementaire avec en particulier des bouches de ramonage accessibles). Cette façon de présenter les choses devrait sensibiliser les copropriétaires sur d'éventuels travaux de mise en conformité conséquents (mais aussi éviter les accusations d'inaction du CS et Syndic).

- Annotation pour AG Résolution 27

Pour info ce travail avait déjà été en partie fait suite à SRU 2000. Une analyse juridique (résolution 6 de l'AG 2004) a été réalisée (Avocats GOLDBERG et MASSON). Le règlement n'avait pas été réécrit ni déposé à l'époque compte tenu des coûts que cela représentait.

Ce qui importe aux copropriétaires en première approche sont les coûts des trois étapes :
Analyse juridique – Adaptation du règlement – Dépôt

Le Conseil Syndical