

Compte rendu de la réunion du conseil syndical du 26 août 2019

Présents : Mme Lefèvre-Pontalis, Mr Chaineau, Mr Duminil, Mr Legendre, Mr Testot-Ferry,
Mr Wunenburger, Mr Vallot

Excusé : Mr Barbet

ORDRE DU JOUR

- ✓ **Examen du mode de fonctionnement du conseil Syndical**
Approbation du mode énoncé par le Président dans son email au syndic du 5 août
- ✓ **Examen de la situation** / demande d'emprunt collectif et date de début des travaux
(*Pensez à consulter cet Historique qui vous a été communiqué par email*)
Mise à jour des informations à la date du conseil -
Questions réponses
Analyse de la situation
Décisions à prendre
- ✓ **Informations sur la mise en œuvre des décisions prises** lors du conseil de juin :
 - **Suite donnée à la requête**, concernant un marronnier, formulée par St Jean de Béthune. Voir échanges de courriels en PJ de la convocation.
 - **Suite donnée à la proposition de M Duminil** d'explorer avec le syndic l'extension de la garantie chantier incluse dans le contrat d'assurance RC de la SDC Le Parc de la Maye. Voir PJ

COMPTE RENDU

Monsieur Vallot préside la séance et demande aux membres du conseil s'ils souhaitent soumettre d'autres points à la réflexion du conseil. Personne ne sollicite l'examen de points supplémentaires. Après avoir rappelé l'ordre du jour Monsieur Vallot propose d'en traiter rapidement les 2 derniers points pour consacrer l'essentiel du temps dont le conseil dispose au traitement des 2 points principaux de l'ordre du jour, avant le départ de Mme Lefèvre-Pontalis qui ne peut rester au-delà de 19h25.

Point 3 - Informations sur la mise en œuvre des décisions prises lors du conseil de juin

- **Suite donnée à la requête**, concernant un marronnier, formulée par St Jean de Béthune. Monsieur Vallot demande au conseil s'il a des remarques particulières à formuler sur la réponse qu'il a adressée à Madame Airiau, Directeur administratif et financier St Jean Hulst. Le conseil approuve cette réponse. (Copie en PJ).
- **Suite donnée à la proposition de M Duminil** d'explorer avec le syndic l'extension de la garantie chantier incluse dans le contrat d'assurance RC de la SDC. Monsieur Vallot fait part au conseil des nombreuses demandes, restées sans réponse, adressées au Syndic pour obtenir :
 - Copie de l'avenant ou annexe au contrat auquel fait référence le syndic quand il explique dans sa lettre du 17 juin 2019 que la copropriété bénéficie d'une "assurance chantier" à hauteur de 50 000 €

- Un chiffrage par notre assureur du coût que représenterait une extension de cette assurance au-delà de cette somme.

Il indique qu'il faut rester très vigilant sur ce point et propose de l'inclure dans l'examen des décisions à prendre dans le dernier point de l'ordre du jour.

Aucune remarque du conseil qui approuve cette proposition.

Point 1 - Mode de fonctionnement du CS

Monsieur Vallot rappelle les circonstances dans lesquelles il a été amené à rappeler au syndic le mode de fonctionnement du conseil ;

- Refus du syndic à communiquer avec le Président sur l'adresse officielle du conseil
- Diffusion à tous les membres du conseil de sa réponse au dernier e-mail qu'il lui avait adressé suite à la rencontre du 24 juillet.(E-mail en PJ).

Le conseil, après en avoir brièvement débattu, approuve le mode de fonctionnement défini par son président.

Le président informe le conseil des différents frais qu'il a été amené à engager dans les dernières semaines (frais d'impression, frais de consultation d'un avocat, frais de repas lors de la réunion de conciliation). Le conseil enregistre ces informations sans formuler de remarque particulière. Montant global des frais 275,04€.

Point 2 - Examen de la situation

Le président propose d'aborder cette discussion en procédant en 3 phases comme proposé dans l'ordre du jour :

- En commençant , pour s'assurer de la bonne compréhension de la situation par chacun des membres du conseil, par un jeu de questions-réponses sur le contenu du document intitulé "[Information membres du conseil](#)" adressé avec la convocation (voir PJ)
- En procédant ensuite à une analyse de la situation à la lumière des éléments d'information ainsi partagés)
- En prenant après les décisions qui découlent de cette analyse.

Questions-réponses relatives à l'historique des difficultés auxquelles le conseil, au travers de son président, se trouve confronté.

Monsieur Vallot, pour aider le jeu des questions-réponses, développe les principaux points clés qui illustrent la situation de blocage devant laquelle le conseil se trouve :

- La **découverte très tardive** des dispositions relatives au dépôt de demandes d'emprunt collectif annoncées par le Crédit Foncier par voie de presse **le 11 février**. C'est quand M Vallot a demandé au syndic de nous communiquer un plan de financement prévisionnel de travaux avant la réunion de passation de marché prévue le 28 juin avec les entreprises afin d'apprécier l'incidence que pouvait avoir sur le début des travaux les délais de mise à disposition des fonds sollicités par le biais de l'emprunt collectif...que le syndic a réagi pour l'informer des grandes incertitudes qui entouraient l'examen du dossier de la demande de prêt collectif formulées lors de L'AG du 16 avril...
- **Le doute entretenu** à partir de là sur la "recevabilité" du dossier par la nature sibylline des échanges entre MM Cogé et Coué (Caisse d'épargne d'Île de France) et par la requête comminatoire formulée par Mme Miziolek d'accepter avant 15h le 27 de reporter la date de début des travaux à début janvier sous peine d'annulation de la réunion prévue le lendemain pour la signature des marchés.
- **Le compromis** que nous avons accepté le 28 (M Legendre et lui-même) de conditionner le début des travaux à la décision du Syndic sans que ceux-ci puissent être repoussés au-delà de début janvier, comme seul moyen de sécuriser l'acceptation par le syndic des devis soumis par

les entreprises afin de nous garantir contre l'augmentation annoncée des prix du fournisseur de portes.

- **Le renouvellement le 17 juillet** par MM Vallot, Testot-Ferry, Legendre et Mme Lefèvre-Pontalis de la demande d'apprécier la situation à la lumière d'un **plan de trésorerie prévisionnel** puisque le problème, après communication de l'e-mail de M Coué en date du 12 juillet, se réduisait maintenant à une question de délais pour obtenir le déblocage des fonds dans la mesure où il n'y avait aucune raison pour que ce prêt nous soit refusé puisque le **dossier complet** avait été remis le 2 juillet à la Caisse d'Épargne.
- **Le refus du syndic de modifier la date** de lancement des travaux malgré cet élément nouveau et l'organisation par M Testot-Ferry d'une réunion "informelle" de **conciliation** (au restaurant Le Voltaire) entre MM Vallot, Testot-Ferry et Hardy gérant du cabinet Le Chesnay-immobilier-Mikas pour tenter de lever le blocage auquel nous étions confrontés et tenter d'identifier les raisons qui conduisaient le syndic à prendre de telles dispositions.
- **Les conditions très cordiales** dans lesquelles s'étaient déroulée cette réunion et le résultat très satisfaisant que nous en avons tiré à savoir :
 - **La confirmation** que quelle que soit l'issue de notre demande de prêt les décisions de l'AG étaient obligatoirement exécutoires puisque aucune contestation n'avait été déposée dans les délais légaux.
 - Que **la seule préoccupation du syndic** était de laisser le temps aux copropriétaires concernés de se "retourner" pour **trouver un mode de financement alternatif** en cas de refus de la Caisse d'épargne.
 - **Que ce délai était d'au moins 45 jours** pour tenir compte des dispositions de la loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit, dite loi Scrivener
 - **Que la situation de trésorerie** de la copropriété nous permettait d'engager les travaux comme prévu le 15 octobre **dès lors que** la décision de la Caisse d'épargne nous était **signifiée avant le 15 décembre** ce qui laissait jusqu'à début février, la fin des travaux, aux intéressés pour trouver un mode de financement alternatif pour s'acquitter du paiement de leur quote-part, soit plus que les 45 jours invoqués plus haut.
 - **Enfin M Hardy s'engageait** à nous rappeler au plus tard le 26 juillet, veille du grand départ en vacances, pour nous communiquer la réponse de M Coué à la question qu'il devait lui poser de savoir dans quels délais ses services étaient en mesure de nous signifier leur décision (offre de prêt ou pas) et de débloquent les fonds après que nous ayons accepté la dite offre de prêt.
- **Mise à jour des dernières informations.** M Vallot informe le conseil de ce qu'il a joint le 21 août M Coué, en charge du dossier au service copropriétés de la Caisse d'épargne. A sa demande de savoir dans quels délais la Caisse d'épargne serait en mesure de donner une réponse quant à l'octroi du prêt sollicité M Coué lui a indiqué que la réponse demandera au maximum 3 à 4 mois, que ce délai se rapporte à la date de mise à disposition des fonds et que la présentation de l'offre sera faite un mois avant. Ce qui nous permet d'espérer connaître la décision de La Caisse d'épargne au plus tard mi-novembre, 75 jours avant la fin prévue des travaux.
- **Rappel des nombreux refus du syndic** de répondre aux e-mails du président sur les questions primordiales telles que
 - la demande d'étude d'un plan de financement prévisionnel,
 - la prise en compte des éléments nouveaux comme l'e-mail de M Cogé à Mme Lefèvre-Pontalis du 12 juillet,
 - les conclusions que l'on pouvait tirer de la réunion du 24,
 - la demande de précision relative à la nature des informations attendues de M Coué (Caisse d'épargne) susceptibles de lever les "incertitudes" qui justifieraient la décision du syndic de ne pas modifier sa position sur la date de lancement des travaux...
 - la demande répétée d'accéder à une copie de l'avenant d'assurance définissant les conditions de la "garantie chantier" évoquée par le syndic et aux conditions d'extension possible du plafond de risques mentionné.

Ce rappel n'a suscité aucune question ou remarque particulière si ce n'est l'incrédulité de M Duminil devant le fait que contrairement à ce qu'il pensait l'adoption du budget des travaux adoptée en AG n'était en rien conditionnée à l'obtention du prêt sollicité par 10 copropriétaires.

Analyse de la situation : C'est quand nous avons abordé ce point que de graves divergences dans l'analyse de la situation sont apparues :

- Une très grande incrédulité sur la raison profonde qui motive la position du syndic. Les gens qui ont manifesté cette sorte d'incompréhension ne semblaient pas accepter les explications que MM Testot Ferry et Vallot avaient rapportées de leur entrevue avec M Hardy, à savoir le souhait de pouvoir laisser aux intéressés le temps de se retourner au cas où le prêt nous soit refusé.
- Une charge violente de M Wunenburger à l'égard de M Vallot portant :
 - sur sa manière de gérer les discussions et de prendre les décisions au sein du conseil
 - sur les conditions détestables de ses relations avec le syndic faisant de lui l'obstacle principal au règlement du problème auquel nous sommes confrontés.
 - sa démission à partir de 20h du conseil syndical pour marquer son refus de continuer à siéger sous la présidence de M Vallot.

Le débat a ensuite porté sur l'opportunité d'organiser une nouvelle réunion entre une délégation du conseil et le syndic dans l'espoir de débloquer la situation... Quand M Vallot a demandé en quoi une telle réunion pouvait être utile, il a compris que le point de vue de M Wunenburger sur l'obstacle qu'il représentait dans la résolution de nos problèmes était largement partagée par le conseil. Il a alors annoncé sa démission des fonctions de Pdt que le conseil lui avait confiées au motif qu'il était évident qu'il ne bénéficiait plus du soutien d'une majorité au sein du conseil.

Il a également mentionné en réponse à la demande de Mme Lefèvre-Pontalis de savoir s'il démissionnait aussi de son mandat de conseiller syndical qu'il réservait sa réponse sur ce point.

Il a alors quitté la réunion, il devait être 19h35 ou 40...

Suite du Compte rendu du conseil après le départ de M Vallot rédigé par Mme Lefèvre-Pontalis vice présidente élue du conseil syndical:

Les membres restants ont continué la réunion en son absence, et ont décidé d'organiser une réunion entre une délégation du Conseil Syndical, (à définir en fonction des disponibilités) et le syndic, afin de rétablir le contact et de clarifier les points restés en suspens, notamment la situation de l'emprunt collectif et l'extension de garantie chantier.

Ils ont également décidé d'organiser un conseil syndical la semaine suivante à l'ordre du jour duquel figurent :

- L'organisation du conseil.
- La communication des nouveautés à l'ensemble des copropriétaires