

Compte rendu de réunion du Conseil Syndical du lundi 24 août 2020

Présents :

Mrs Wunenburger, Chaineau, Vallot, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis

• L'organisation matérielle de la prochaine AG

- AG prévue par le syndic le 6 octobre 2020 à 9h00
- Mme Lefèvre-Pontalis indique au conseil syndical, que le syndic préconise une AG par correspondance. Les membres du conseil syndical partagent cet avis, à l'exception de Mr Vallot, favorable à une AG par visioconférence.

A l'issue de discussions portant principalement sur la possibilité ou pas de débattre à l'occasion d'une assemblée par correspondance ou en visioconférence, le conseil syndical, dans sa grande majorité conclut qu'aucune des deux solutions ne permet un réel débat, et qu'une AG par correspondance est le meilleur compromis dans les circonstances actuelles.

Résultat du vote à la question pour ou contre une AG par correspondance >> 7 pour (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis), 1 contre (Mr Vallot).

Dans les conditions d'une assemblée générale par correspondance, il est donc bien clair que l'ordre du jour se limitera aux résolutions qui ne requièrent pas de discussion plénière – mais doit nécessairement comprendre au moins les points suivants :

- Approbation des comptes
- Renouvellement du conseil syndical

a) Examen par le conseil syndical des différentes motions qui ont déjà été proposées au syndic par des copropriétaires :

- **Motion à propos des charges spéciales :** présentée par Mr Vallot

Depuis quelques temps, le syndic attire notre attention sur la notion que notre règlement de copropriété ne serait pas conforme à la législation en vigueur, concernant la répartition des charges spéciales.

D'un avis unanime, le conseil syndical considère que l'étude de cette motion, qui pourrait aboutir à une modification de notre règlement avec de lourdes conséquences, exige un débat documenté. Dans un premier temps, il est demandé au syndic d'établir un dossier comprenant :

- Les actuels textes de loi disposant de la répartition des charges spéciales
- Un recensement des charges communes spéciales
- Un devis pour l'étude de l'impact d'un éventuel changement de règlement de copropriété :
 - ◆ Nécessité juridique de ce changement
 - ◆ Honoraires Syndic
 - ◆ Honoraires notariaux
 - ◆ Coût conseil juridique
 - ◆ Impact sur le fonctionnement de la copropriété
 - ◆ Coût d'une « réécriture du règlement de copropriété ».

Le conseil syndical est d'avis que cette motion peut être présentée sans faire l'objet d'une discussion lors de la prochaine assemblée générale 2020.

Vote du Conseil : pour l'examen de la motion en 2020 >> 8 pour (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Vallot, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis)

>> Par ailleurs, il est convenu que le conseil syndical demande au syndic de procéder aux rectifications nécessaires à la clôture de comptes 2020 concernant la facturation des étiquettes de boîtes aux lettres et celle des platines d'interphone et cylindres des portes d'entrée qui devra être ventilée sur le principe de notre règlement de copropriété.

- **Motion à propos du Kerlite**

et d'une demande de prise en charge financière par le Syndic : présentée par Mr Vallot
Le conseil syndical considère que ce point ne peut en aucun cas être abordé sans discussion plénière et, par ailleurs, qu'il n'appartient pas à l'AG 2020 de se prononcer sur un tel sujet – pour lequel Mr Vallot a par ailleurs indiqué qu'il avait déposé une plainte à l'encontre de Monsieur Sebedio auprès du service de répression des fraudes.

Vote du Conseil : pour l'examen de la motion en 2020 >> 1 pour (Mr Vallot) ; pour son report avec possibilité de discussion à l'assemblée générale de 2021 : 2 (Mrs Vallot et Barbet) ; pour son abandon : 6 (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, et Mme Lefèvre-Pontalis)

- **Motion à propos des impayés :** présentée par Mr Vallot

Le conseil syndical considère que le recouvrement des charges est actuellement plutôt satisfaisant, exception faite de quelques oublis et incompréhensions. Il n'y a donc pas d'urgence. Par ailleurs, le conseil considère que ce point ne peut pas être abordé sans discussion plénière.

Vote du Conseil : pour l'examen de la motion en 2020 >> 1 pour (Mr Vallot) ; pour son report avec possibilité de discussion à l'assemblée générale de 2021 : 7 (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis)

Le conseil syndical se saisit du projet de dialogue avec le Syndic sur un modus operandi concernant le traitement des impayés.

b) autres motions :

- Suite à une demande de Mr Vallot, le conseil syndical décide de travailler en collaboration avec le Syndic sur le passage de l'envoi de documents aux copropriétaires qui le souhaiteraient par la poste à un envoi par voie électronique.

- Le conseil syndical donne son avis que les toutes autres motions demandant débats qui seraient soumises *a posteriori* ne devraient pas être soumises à l'AG 2020 mais reportées en 2021 >> votes pour : 7 (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet et Mme Lefèvre-Pontalis); contre 1 (Mr Vallot).

c) Conformément à la loi du 25 mars 2020, le Syndic désigne le président de séance. Le Syndic demande au conseil syndical de proposer :

- Un président de séance : Mme Lefèvre-Pontalis >> 7 pour (Mrs Wunenburger, Chaineau, Legendre, Testot-Ferry, Duminil, Barbet, et 1 abstention (Mr Vallot)

- Un assesseur / scrutateur : 3 candidats : Mr Wunenburger, Mr Legendre et Mr Vallot. Le Syndic désignera l'assesseur ou demandera un vote.

- **Préparer l'ordre du jour de l'AG**

- Les résolutions classiques « obligatoires » (en attente d'être données par Mr Cogé)
- Appel exceptionnel en octobre 2020 joint à l'appel de fonds d'octobre 2020 : Le conseil syndical demande au Syndic de soumettre à l'AG une résolution en complément du vote sur le dépassement de travaux posant la question suivante : Donnez-vous autorisation au Syndic de faire un appel de fond exceptionnel ? vote >> pour à l'unanimité
- Budget prévisionnel 2021 : vote >> pour à l'unanimité
- Approbation des comptes 2019 : Mr Testot-Ferry et Mme Lefèvre-Pontalis ont vérifié les comptes ce lundi 27 juillet avec le comptable dans les bureaux du Syndic. Après discussion, le conseil syndical demande à ce que des corrections à l'état des comptes soient apportées :
 - Annexe 5
 - Ligne 12 de l'état financier

Rappel : Mode d'emploi d'une AG par correspondance :

- *Chaque copropriétaire recevra un courrier comportant en plus des documents habituels, un formulaire de vote par correspondance sur laquelle les copropriétaires exprimeront leur choix pour chacune des résolutions.*
- *Ces deux documents devront être renvoyés au syndic par courrier, avant les 3 jours qui précèdent l'AG (date limite le 02/10/2020 minuit)*
- *Le résultat du vote sera officialisé par le bureau constitué par le syndic, le président de séance, un assesseur dans les 8 jours qui suivent l'AG.*