

## **COMPTE RENDU AG 2024**

### **du 23 janvier 2025 à la salle paroissiale de Bourg La Reine**

L'AG s'est déroulée avec nettement moins de participants que les années précédentes (19 présents 14 représentés, 5 votes par correspondance) sur 82 copropriétaires :

- Epidémie de grippe ?
- Le sentiment qu'il n'y avait pas d'enjeux si importants (peu d'appel de fonds et budget plutôt en baisse ?)
- Ou n'ayant pas assez d'informations pour avoir une idée des enjeux à plus long terme ?

Notons qu'Alice Khaled était excusée pour maladie et Régis Vallée pour contrainte professionnelle. Selon les tantièmes, le quorum était atteint pour tenir l'AG.

Les résolutions à voter à l'article 25, majorité absolue, ont été soumises à un second vote à la majorité simple, selon article 25.1 renvoyant au 24. Cela a concerné :

- Le placement VEOLIA et sa redistribution, adopté avec explication sur ces consommations jamais facturées, à provisionner sur cinq ans
- Le renouvellement du conseil syndical : 8 membres se représentaient, 7 ont été réélus. Alain Gaillard n'est plus membre.
- L'élection du Syndic avec nouveau contrat. Notons que ce point est passé de justesse, alors qu'aucun autre Syndic n'était proposé en alternative, ce qui aurait impliqué une gestion de la résidence sous administrateur judiciaire.

Sur certaines résolutions, j'ai relevé les points de dissension suivants :

1. **Le renouvellement du contrat du Syndic, sans qu'une proposition autre ait été faite.** Nous avons dit qu'il valait mieux essayer d'améliorer les relations avec SYCOGEST pour quelque temps encore, car il n'est pas garanti d'être mieux servis par un autre Syndic. Ils sont tous aussi surchargés les uns que les autres. Changer de Syndic amène une perte de connaissance et de suivi des problèmes de la résidence, une réadaptation à une nouvelle équipe et ses manières de faire. Nous avons réussi au cours de l'année à améliorer les relations, qui ne seront jamais parfaites. Nous savons que la question de la rénovation énergétique n'est pas pour les Syndics en générale un dossier qu'ils encouragent. Les changements législatifs incessants ne facilitent pas les choses.
2. **La remise à plat du Règlement de Copropriété.** Clarifions qu'il s'agissait non pas de faire une tambouille interne, mais de soumettre cette question à des organismes compétents, l'ARC, des géomètres, des avocats, des notaires. L'audit de l'ARC n'a pas pu être disponible pour l'AG, je le regrette, cela aurait permis une information objective. C'est une enveloppe de 10.800 € qui a été votée. Nous obtiendrons des devis comparatifs moins élevés, qui nécessitaient le résultat de l'étude commandée pour être établis. L'excédent éventuel sera réparti en fin d'exercice.
3. **Le remplacement des Vigik.** Comme l'a exprimé Mme Eiermann, il n'est pas rassurant que ces Vigik bleus puissent être copiés sans aucun contrôle. Cela corrobore le résultat des recherches que nous avons pu faire, indiquant que ce système n'est plus fiable ni sécurisé. A notre étonnement, une copropriétaire a indiqué avoir pu faire des doubles, car Danielle a régulièrement eu du mal à les faire dupliquer.

### **Autres points votés :**

1. Les comptes, le placement des fonds VEOLIA avec point de suivi sur son exécution et sa gestion. Mention spéciale à Michèle pour le travail fourni à ce sujet.
2. Les travaux de remplacement de l'ensemble de régulation de chauffage et cascade.
3. Réalisation du DTG incluant le PPPT, nouvelle obligation légale.

Le mode de diffusion des informations de SYCOGEST a été clarifié, par rapport aux nouveaux textes législatifs : Malgré ces textes, par défaut, SYCOGEST continue d'envoyer par poste ce qui concerne l'AG et les envois en RAR. Seuls les appels de fonds sont envoyés par mail. Leur signaler toute demande d'envoi différente.

Pour les **compteurs d'eau** : TECHEM est très difficile à contacter, et les interlocuteurs chez eux ne disent pas tous la même chose. Ils sont *tenus contractuellement* de réparer ou changer tout compteur signalé comme défectueux par un copropriétaire.

**Question sécurité** : grâce aux discussions qui ont eu lieu, tout le monde a mieux compris que les lots cave et les lots garage sont toujours distincts, tout en n'étant pas vendables séparément, même si dans certains cas, ils ne sont pas délimités matériellement. Cela amène de la confusion.

Pour ce qui est de **MISTRAL**, SYCOGEST signale qu'ils ne répondent plus au téléphone. Il faudra trouver une entreprise qui veuille bien assurer la maintenance et étudier l'accès pompiers et l'ouverture des portails en cas de panne électrique.

Un autre sujet important abordé a été celui du **parking** : maintenant que cette zone est incluse dans la copropriété, elle devrait figurer dans le RCP. Les discussions se sont ouvertes sur le sujet. Il est vrai que la destination de cette zone n'a pas été statué en AG, car cela se comprenait comme une continuité d'usage régulier. Un copropriétaire qui se gare à l'année sur un emplacement a pu parler avec Christophe, qui régulièrement ne trouve pas de place. Ce serait dommage, après les travaux effectués, de l'affecter autrement. Si on reprend le système d'autorisation par plaque d'immatriculation, qui peut contrôler ? Si on privatise les places, pour location ou pour vente, quels frais cela implique-t-il ? Le débat est ouvert.

Même si l'ambiance a été houleuse par moment, l'important est que des opinions aient pu s'exprimer. Notamment sur la question des **tantièmes de chauffage**, sous-tendue par la révision du RCP. Selon l'analyse faite en lien avec l'ARC et des géomètres experts, ces tantièmes sont à établir avec une clé à définir car elle ne semble pas l'être clairement dans les précédents règlements, 1958, 2006, et encore moins d'après la dernière grille établie en 2019, qui n'a pas été enregistrée à la Publicité Foncière d'après le relevé reçu. Si les tantièmes dépendent de la surface de chauffe des radiateurs, cela implique qu'ils soient vérifiés chaque année. Certains copropriétaires déclarent les changements : cela devrait impliquer à chaque fois recalcul des tantièmes et frais d'enregistrement, ce qui n'est pas fait actuellement, ni faisable au long court. Une telle grille ne peut pas être pérenne. Nous demanderons néanmoins aux spécialistes auxquels nous nous adresserons le soin de nous édifier à ce sujet.

Espérons que la prochaine AG pourra se tenir plus tôt après la clôture comptable qui est au 30 juin 2025, afin que la préparation soit moins bousculée et plus sereine.

Christine Ancey, Présidente, le 27 janvier 2025