

PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
Du lundi 12 février 2024

RÉSOLUTION N°01 Élection du/de la président(e) de séance de l'Assemblée. (article 24)

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'Assemblée générale élit :

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il conviendra d'élire un Président ou une Présidente avec suffisamment d'autorité naturelle pour ne pas se laisser guider par le syndic qui ne doit pas participer à l'assemblée (loi du 10/07/1965).

RÉSOLUTION N°02 Élection de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'Assemblée. (article 24)

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'Assemblée générale élit :

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le Syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le Syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

*L'affirmation selon laquelle le secrétariat est assuré par le syndic est contraire à l'article 15 du décret qui dit : « Le syndic assure le secrétariat de la séance **sauf décision contraire de l'assemblée générale** ». Chacun appréciera et il est vivement recommandé de mettre une telle résolution aux voix pour éviter que ne se renouvellent les manipulations de l'AG du 9 août 2023.*

RÉSOLUTION N°03 Avis à donner à l'Union sur l'élection du Président de L'UNION (article 24)

Didier TARAVELLA, Président de l'Union, avait demandé lors d'une réunion de l'Union en date du 14 novembre à être libéré de toutes obligations en date du 15 décembre.

L'absence de Président de l'Union entraîne la mise en place d'un administrateur judiciaire afin d'éviter cette situation Mr TARAVELLA a convoqué une AGE de l'Union qui a eu lieu en date du 15 décembre (lettre ci-jointe de Madame ABBACUS)

Candidature de Madame ABBACUS en qualité de Présidente de L'UNION

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Sur le détail de la manœuvre, je vous invite à vous reporter à mes courriers des 22 octobre et 4 novembre 2023.

Il y a lieu de faire observer en outre :

1) aucun compte rendu de l'assemblée générale de l'union du 15 décembre 2023 n'est produit en violation des dispositions impératives de l'article 63 al.3 du décret du 17 mars 1967. Ainsi l'AG n'est pas en mesure de connaître les conditions de cette élection. Il est à rappeler que si, comme il est soutenu infra, il n'y avait plus de conseil de l'union alors le Président ne pouvait pas convoquer l'assemblée générale de l'union du 15 décembre 2023, car le conseil de l'union est un organe statutaire et légal chargé de contrôler le Président et de donner un avis sur les projets d'assemblée générale (article 63-1 du décret du 17 mars 1967).

2) Aucun ordre du jour de l'AG de l'Union à venir n'est joint à la convocation en violation des dispositions de l'article 63 al. 2 du décret du 17 mars 1967.

3) la présente AG ne saurait être mise devant le fait accompli de la candidature unique de Madame Abacus dès lors qu'il n'y a eu aucun appel à candidatures.

Certes Madame Abacus écrit que des candidatures pourront être présentées au cours de l'AG, mais elle n'en détaille pas les modalités :

Cette AGE se tiendra à l'initiative des Conseillers Syndicaux, elle sera, entre autres, l'occasion pour ceux qui le désireraient de se porter candidat à l'Union ou si vous le souhaitez de conforter le choix des Mandataires fait lors de l'AGE du 15 décembre.

Dans ces conditions, j'assumerai mes responsabilités et je présenterai ma candidature s'il n'y en a pas d'autres. Elle sera retirée si un autre copropriétaire présentait la sienne.

4) Cette résolution ne précise pas la durée du mandat du Président : elle est donc irrégulière.

RÉSOLUTION N°04 Avis à donner à l'Union sur l'élection du Vice-Président de L'UNION (article 24)

Didier TARAVELLA, Président de l'Union, avait demandé lors d'une réunion de l'Union en date du 14 novembre à être libéré de toutes obligations en date du 15 décembre.

L'absence de Président de l'Union entraîne la mise en place d'un administrateur judiciaire afin d'éviter cette situation Mr TARAVELLA a convoqué une AGE de l'Union qui a eu lieu en date du 15 décembre (lettre ci-jointe de Madame ABBACUS)

Candidature de Monsieur CAILLE en qualité de Vice-Président

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Je ne ferai pas de procès d'intention à Monsieur CAILLE, car je ne le connais pas suffisamment. Mais, je souhaite que pour le principe un autre candidat puisse se présenter afin de laisser le choix à l'AG.

RÉSOLUTION N°05 Rectification de l'augmentation du budget de L'UNION 2023/2024 article 24

L'Assemblée générale valide la majoration du budget prévisionnel de l'Union voté lors de l'AG du 9 août 2023 pour un montant de 35K€

Ce budget doit être révisé à la hausse compte tenu des engagements de dépenses pris entre le 9 août et le 11 novembre pour les 8 mois d'exercices jusqu'au 31 mars 2024 (le budget de la RÉSIDENCE passe de 163 465 € à 188 868 E)

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Pour la validité de cette résolution, il est nécessaire que la justification de la majoration proposée soit accompagnée des documents visés à l'article 11 du décret du 10 juillet 1965. Or, rien n'a été joint à la convocation.

RÉSOLUTION N°06 Avis à donner pour l'augmentation du budget de L'UNION 2024/2025 article 24

L'Assemblée générale valide la majoration du budget prévisionnel de l'Union voté lors de l'AG du 9 août 2023 pour un montant de 52.5 K€

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Pour la validité de cette résolution, il est nécessaire que la justification de la majoration proposée soit accompagnée des documents visés à l'article 11 du décret du 10 juillet 1965. Or, rien n'a été joint à la convocation.

RÉSOLUTION N°07 Élection du conseil syndical. (article 25.1)

Conformément à la réunion du CS en date du 16 novembre (CR du CS), l'ensemble des élus a décidé de faire revoter leurs élections (trop d'erreurs étant présentes sur le PV d'AG de Foncia)

1) Le Conseil syndical n'a aucun pouvoir de démettre ses membres à quelque majorité que ce soit. Les conseillers peuvent simplement démissionner individuellement. En l'espèce, plusieurs conseillers n'ont pas démissionné et ils ne peuvent être soumis à réélection sans révocation préalable par l'assemblée générale. Ni MM. Aubin, Lepère, Van Oost n'ont démissionné. Ils ne peuvent être soumis de force à réélection.

2) le règlement de copropriété stipule dans son article 13 que le nombre de conseillers est limité à cinq (article 13). Il fait foi tant que la disposition prétendument nulle du règlement n'a pas été annulée par une décision judiciaire. (Cass. 3e civ. 21-6-2006 n° 05-13.607 ; Cass. 3e civ. 28-4-2011 n° 10-14.298).

3) Les résolutions 07a à 07a3 sont donc annulables et je prendrai mes responsabilités pour faire respecter la loi et le règlement de copropriété.

4) Peu importe les erreurs éventuelles du PV de Foncia : il n'a pas été attaqué dans les délais réglementaires et s'impose donc à tous.

5) Enfin, on constatera que Cytia ne propose pas de remettre son propre mandat en jeu alors qu'elle l'impose aux conseillers syndicaux.

RÉSOLUTION N°08 Élection des Conseillers de l'Union article 25.1

Élection des membres du Conseil de L'union (Conseil plus normalement constitué, car plus d'1/4 des membres ont démissionné, à ce jour, il reste 3 membres sur les 5 qui étaient élus).

1) Le Conseil de l'union comprend, légalement et statutairement, 3 membres et 3 suppléants. En conséquence, il pouvait parfaitement fonctionner à 3 membres.

2) Si le conseil de l'union n'était plus normalement constitué, le Président de l'Union n'avait qu'une seule possibilité : demander aux syndicats de pourvoir au remplacement des membres démissionnaires.

3) Il y a tout lieu de penser que les démissions des deux membres ont été provoquées pour empêcher le Conseil de l'union de donner un avis sur l'assemblée générale du 15 décembre. Elles n'ont rien de spontané. Les explications des démissionnaires sont donc attendues avec intérêt.

4) le Président de l'union ne pouvait pas exercer ses fonctions faute d'organisme légal et statutaire de contrôle. Le Conseil de l'Union doit donner un avis sur l'ordre du jour de toute assemblée générale à venir.

5) Ni MM. Aubin et Lepère n'ont démissionné. Leur mandat n'étant pas expiré, ils ne peuvent être soumis à réélection de force.

4) Dès lors que les statuts et la loi prévoient qu'il ne peut y avoir qu'un seul représentant et un seul suppléant (art. 15 des statuts) les résolutions 08a à 08f sont sans objet.

RÉSOLUTION N°09 Délégation de pouvoirs au Conseil Syndical (article 25.1)

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 21 a créé les articles 21-1 à 21-5 de la loi de 1965 tels qu'ils figurent en annexe 11. Ainsi l'Assemblée générale des copropriétaires peut déléguer au Conseil Syndical, dans la limite d'une somme qu'elle aura préalablement définie, le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (majorité simple de l'article 24). Cette délégation ne peut s'exercer que sous certaines conditions (art. 21-1 alinéa 2).

Le Conseil Syndical propose la somme de 3 000,00 € (trois mille euros), afin de lui permettre de mettre en oeuvre, dans la limite du raisonnable, sa délégation de pouvoirs. Il devra en rendre compte au Syndicat des copropriétaires (art. 25-5 alinéas 2 & 3).

Une telle délégation strictement limitée à la passation des marchés n'autorise pas les membres du conseil syndical à se prononcer d'une quelconque manière sur la marche de l'Union ni à se substituer à l'assemblée générale du syndicat pour les questions de sa compétence qui lui sont soumises par l'Union, ni à révoquer ou démissionner quiconque.

RÉSOLUTION N°10 Autorisation à donner pour transférer les sommes du Fonds ALUR 2023/2024 sur le compte travaux de L'UNION (article 25 ou à défaut article 25-1).

L'Assemblée générale décide de transférer les sommes du fonds de travaux ALUR vers le fonds de travaux de L'UNION

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RÉSOLUTION N°10a Autorisation à donner pour transférer les sommes du Fonds ALUR 2023/2024 sur le compte travaux de L'UNION - second vote article 25.1

L'Assemblée générale décide de transférer les sommes du fonds de travaux ALUR vers le fonds de travaux de L'UNION

- 1) Cette résolution est mal formulée.
- 2) Il n'est pas possible de transférer les fonds ALUR d'un syndicat de copropriétaires à une autre personne morale.
- 3) En revanche, il pourrait être admis que les fonds ALUR soient transférés dans la comptabilité du syndicat à un compte affecté à la quote-part du syndicat dans les travaux décidés par l'Union.

RÉSOLUTION N°11 Autorisation d'ester en justice contre FONCIA (article 24)

Le syndic est toujours dans l'attente du versement des sommes prévues au protocole, copie du courrier AR.

Dans l'éventualité où FONCIA ne respecterait pas ses engagements, l'Assemblée générale autorise le Syndic à ester en justice contre Foncia et mandate Maître KIEFFER pour assigner FONCIA devant les tribunaux compétents

L'Assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le Syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée générale.

L'Assemblée générale confirme que les honoraires du Syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le Conseil Syndical.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

- 1) *Il me semblait que le protocole signé avec FONCIA l'avait été par le Président de l'Union. Dès lors le syndic n'a pas à intervenir sur ce qui relève de la compétence exclusive du Président de l'Union.*
- 2) *FONCIA doit respecter ses engagements. L'action en justice se justifie pleinement puisqu'elle ne le fait pas.*

RÉSOLUTION N°12 Avis à donner pour l'embauche de personnel de surveillance pour la piscine sur la période estivale 2024 dans la limite de 20K€ (article 24)

Conformément à l'approbation du règlement de piscine lors de l'AG du 9 août, l'entrée de la piscine se fera par badge.

L'accès par badge devrait normalement être réservé aux périodes pendant lesquelles il n'y a pas de surveillance de l'accès à la piscine.

Là encore, ce contrôle est un véritable « flicage » avec tous les problèmes qu'il pose.

Des incivilités, dégradations et des entrées de personnes non autorisées ont été constatées pendant l'été, pour limiter ce type de comportements tels qu'on le trouve dans toutes les copropriétés du secteur, proposition pour l'embauche de personnel dédié aux respects des consignes et à la sécurité.

L'Assemblée générale valide la proposition d'embauche de personnel de surveillance pour la piscine sur la période estivale 2024 dans la limite de 20K€ et accepte la majoration du budget en charges courantes générales.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

La solution ne passe pas, à mon avis, par l'embauche de vigiles, mais par celle d'un gardien avec les mêmes attributions que celles de M. Moll. Il est tout à fait regrettable qu'aucune recherche sérieuse n'ait été conduite à cet effet.

Aucun devis ou budget prévisionnel n'est joint pour l'information des copropriétaires et la proposition d'embauche n'est pas jointe. Cette résolution est annulable (article 11 du décret du 10 juillet 1965).

Des caméras plus des vigiles, mais où sommes-nous ?

RÉSOLUTION N°13 Ratification pour l'augmentation de budget concernant les travaux d'arrosage automatique (article 24)

L'Assemblée générale ratifie le budget supplémentaire pour les travaux d'arrosage automatique pour un montant de 5 000€.

Augmentation sans appel de fonds

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Aucune pièce (devis ou autre) n'est produite à l'appui de cette demande. Dès lors la résolution est annulable pour violation des dispositions de l'article 11 du décret du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N°14 Avis à donner sur l'augmentation du salaire de Monsieur DELAFORTERIE (article 24)

L'Assemblée générale valide l'augmentation de 6.5 % TTC (*sic*) du salaire de Monsieur DELAFORTERIE.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

S'il s'agit d'un salaire, il n'y a pas de taxe ; mais, Freddy, mérite certainement son augmentation

RÉSOLUTION N°15 Choix des modalités de gestion de la trésorerie du Syndicat (article 25 ou à défaut article 25-1).

Depuis 4 ans, les Syndics successifs ont opéré un changement de banque pour la gestion de la trésorerie de la Copropriété afin d'être dans leur banque.

Ces changements multiplient les difficultés de gestion et des risques d'erreurs tant pour le syndicat que pour les copropriétaires.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à déposer les fonds de la Copropriété au CREDIT MUTUEL des SABLETTES.

Ce compte sera géré par le Syndic élu en place.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RÉSOLUTION N°15a Choix des modalités de gestion de la trésorerie du Syndicat - second vote article 25.1

Depuis 4 ans, les Syndics successifs ont opéré un changement de banque pour la gestion de la trésorerie de la Copropriété afin d'être dans "leur banque".

Ces changements multiplient des difficultés de gestion et des risques d'erreurs tant pour le syndicat que pour les copropriétaires.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à déposer les fonds de la Copropriété au CREDIT MUTUEL des SABLETTES.

Ce compte sera géré par le Syndic élu en place.

Dès lors qu'un compte séparé est ouvert au nom du syndicat, le nouveau syndic y a accès dès sa nomination. Le crédit mutuel des Sablettes ne serait-il pas la banque de Citya dont les bureaux sont également aux Sablettes ?