

Ci-dessous : mes premières observations adressées à Monsieur Flament au sujet de son projet de convocation.

Et plus bas : les réponses de Monsieur Flament.

From: laurent.liberman@givom.fr

Sent: Wednesday, December 08, 2021 2:36 PM

To: [Syndic - M.Flament](#)

Cc: [Syndic - Mme Huynh](#)

Subject: Les Ormes - Ordre du jour AG

Monsieur FLAMENT,

Voici un premier jet d'observations au sujet du projet d'ordre du jour pour l'AG.

Je vous enverrai sous peu un deuxième jet, puis nous verrons ensemble en réunion avec le CS.

A – GÉNÉRALITÉS

1. Pour parer à toutes les éventualités, il faudrait réserver dès maintenant la salle de la paroisse pour le 3 février.

2. Il faudrait ajouter dans les modalités de participation à l'AG :

Participation par visio-conférence : sur inscription envoyée au syndic (?) et en utilisant le lien de connexion suivant : ... [ou : le lien de

connexion qui vous sera envoyé]. Il est possible de participer à plusieurs copropriétaires devant le même écran à condition que l'un

des participants soit mandataire des autres (pouvoirs à envoyer au syndic).

3. Il faut indiquer une seule adresse postale bien identifiée et une seule adresse électronique pour l'envoi des pouvoirs et des votes par correspondance.

4. Il faut indiquer une date limite pour la réception des pouvoirs et des votes par correspondance.

5. A l'issue de notre réunion Syndic/CS du 13 décembre, et quand vous aurez mis la dernière main à l'odj, je souhaite pouvoir le relire avant qu'il soit imprimé et envoyé aux copropriétaires.

B – ORDRE DU JOUR

1. Sur le point 7 (forfait si compteur non relevé), il faudrait mentionner le cas plus fréquent d'un compteur qui indique une consommation nulle (compteur bloqué).

2. Sur le point 10 (quitus), je remarque que la présence de ce point n'est pas obligatoire, et je vous suggère de le supprimer.

3. Sur le point 11 (désignation du syndic), le CS a été saisi d'une demande de conformité à la loi, donc d'une mise en concurrence entre deux contrats de syndic. Le contrat en cours (Foncia) et le contrat Imax ont été communiqués au CS dans sa réunion du 1er décembre. Je vous envoie le contrat Imax par courrier séparé.

4. Après le point 12 (honoraires en période hors contrat), je suggère d'ajouter un point d'information notifiant le geste commercial de 500 € correspondant aux visites non réalisées.

5. Sur le point 14 (info 3 procédures Balabaskaran), vous indiquez 3 fois "texte de Me Zaric". S'agit-il de 3 textes que Me Zaric a prévu de vous communiquer ?

6. Après le point 14, il faut garder en tête l'éventualité d'un accord de transaction entre avocats qui nous serait communiqué avant l'impression des convocations. Il faut donc préparer un projet de résolution à n'intégrer qu'au dernier moment avant l'impression afin de pouvoir soumettre l'accord à l'AG.

7. Sur le point 16 (désignation membres du CS), les votes ne doivent porter que sur les candidatures qui vous seront envoyées (d'autant plus que certains membres semblent avoir déménagé). En interne et en public, le CS fait une communication sur les actes de candidature à vous faire parvenir avant Noël (et peut-être aussi en AG présenteielle ?). Merci de ne pas candidater en lieu et place des copropriétaires qui en feront la démarche volontaire.

Par ailleurs, les membres actuels et futurs devront apparaître sous la forme 1 nom/1 prénom (et non sous la désignation "Monsieur et Madame" ou "SCI").

8. Sur le point 20 (travaux sécurisation bâtiments 6-8-10), Je propose une autre formulation :

Historique :

Les travaux de sécurisation (avec financement par le fonds de travaux) ont été votés lors de l'assemblée générale de 2019 qui a désigné le cabinet Artières Architecte comme maître d'œuvre. Ce dernier a réalisé le cahier des charges et un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises.

Conditions essentielles des marchés :

Dossier en attente du Rapport d'Analyse des Offres (RAO) du cabinet d'architecte Cyriaque Artières.

9. Sur le point 20.2 (mandat au CS pour choix de l'entreprise), je comprends que c'est seulement si le RAO n'est pas encore parvenu à l'envoi des convocations (sinon le point 20.1 est suffisant). Donc il faudrait préciser pour le 20.2 :

Au cas où le rapport d'analyse des offres n'est pas encore parvenu.

Pouvez-vous m'adresser une version 2 de la convocation, même provisoire ?

Bien cordialement.

Laurent Liberman

From: FLAMENT Francois
Sent: Wednesday, December 08, 2021 3:26 PM
To: <mailto:laurent.liberman@givom.fr>
Cc: HUYNH Lei
Subject: RE: Les Ormes - Ordre du jour AG

Bonjour,

En réponse :

A1- la réservation est en cours pour le 03/02/2022.

Il faudrait que nous ayons votre accord pour la répartition des charges 2020, si possible d'ici cette fin de semaine, sinon elle sera faite début janvier 2022, car il y a l'appel du 1T2022.

A2- il n'est pas prévu de visio conférence.

Si on part sur une telle organisation, avec du présentiel et de la correspondance (visio + formulaire de vote par correspondance) et par rapport aux nombres de copropriétaires, il va falloir passer par un lien sécurisé, avec une authentification afin d'assurer la prise en compte des votes. Il faudra faire appel à un prestataire, celui qui était présent à l'AGO de 2019 le faisait.

Pour qu'il n'y ait pas de contestation par rapport au point B3 de ce mail, ce prestataire, sera incontournable, vous êtes trop nombreux.

A3- l'adresse indiquée sur le pouvoir et le formulaire de vote sera 19 rue de la Tour 75116.

A4- nous ne sommes pas sur une organisation en 100% virtuelle et nous ne le pouvons pas puisque l'état d'urgence sanitaire a été assoupli, les réunions sont autorisées en présentiel depuis le 01/10/2021.

B1- vous pouvez avoir des consommations nulles, avec des appartements vacants.

Nous complétons.

Pour le forfait d'eau chaude, on va mettre une résolution complète, validés par l'ARC.

B2 – c'est une position que j'ai très bien entendu de l'ARC.

Le process FONCIA m'oblige à maintenir cette résolution.

Le SDC aura la liberté de voter contre ou abstention, comme il l'a fait les années précédentes.

B3 – cette mise en concurrence est faite annuellement.

B4 – c'est l'ARC qui a formulé cette demande, je n'ai pas l'aval de ma direction, qui risque de ne pas donner suite au vu de cette mise en concurrence systématique de notre contrat.

B5 – oui, Maître ZARIC rédigera une synthèse.

B6 – pour ajouter un tel point, il faut que les accords de cette transaction soient clairement établis.

B7 – je comptais faire un tour de table avec vous le 13/12/2021 sur ces candidatures au CS.

Chaque CS a son organisation, comme vous voulez, ces candidats doivent s'exprimer comment ?

B8 – je corrige.

Comme à ce jour, nous n'avons pas de retour de l'architecte ; je n'ai pas mis l'éventuel ajustement du budget.

B9 – pas forcément, si le SDC n'arrive pas à sélectionner une société, on ne ferme pas la porte et on donne la délégation au CS.

Si je retire cette résolution, vous risquez d'être coincé et ne pas avancer.

On fait au mieux.

Cordialement.

From: [FLAMENT Francois](#)

Sent: Thursday, December 09, 2021 3:18 PM

To: laurent.liberman@givom.fr

Subject: Réponse automatique : 32590 point sur débiteurs

Chers clients,

Absent jusqu'au 13 décembre 2021, je prendrais connaissance de votre mail à mon retour.

Pour toute URGENCE, je vous remercie de contacter mon assistante Léi lei.huynh@foncia.fr ou 01.55.74.63.79.

Cordialement.