

Nanterre, le 9 mars 2023

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Mme Vigner a travaillé sur une analyse des comptes de notre copropriété et nous a livré une série de documents dont je n'ai pas la compétence pour en apprécier tout l'intérêt, mais qui m'éclairent néanmoins sur un bon nombre de points et me permettent de mieux appréhender notre comptabilité dans la durée.

Je n'ai hélas pu l'étudier qu'aujourd'hui, ayant été très occupé ailleurs de façon ponctuelle et pour d'autres raisons. C'est pourquoi je ne réponds qu'à présent aux questions qu'elle me pose en tant que syndic, et aux observations qu'elle formule à mon avis de façon très juste. Vous voudrez bien trouver ci-après et dans l'ordre des questions et observations mes réponses et mes commentaires.

1). La copropriété du 30, rue de la Croix n'a pas désigné de Conseil syndical à la dernière assemblée générale, et — à ma connaissance — n'a jamais procédé à aucune élection de cette sorte par le passé.

2). Je n'ai pas établi de comptabilité en partie double pour la copropriété, et n'ai aucune trace de tenue de compte antérieure au 30 janvier 2022, date à laquelle j'ai créé le premier document en rapport (et non juin 2021, comme le laisse à penser le document SG au 04.11.22). J'agis en effet en qualité de syndic depuis et par une décision de l'AG du 15 janvier 2022, et n'ai engagé de dépense ou perçu de recette que depuis cette date.

Je pense en revanche qu'il serait utile de fournir au moins aux propriétaires investisseurs un compte de copropriété afin de faciliter leurs déclarations d'impôt futures. Comme il nécessitera pour moi une charge supplémentaire de travail, vous voudrez bien me faire savoir que je m'en suis fait une idée fausse.

3). La tenue d'une seconde AG en septembre de la même année 2022 a été rendue nécessaire pour compléter la convention destinée à procéder

Mob. 0033-680-46-13-46

Prière de poster un SMS si défaut de réponse, ne pas laisser de message vocal.

aux travaux d'installation de la fibre optique. La plupart des fournisseurs s'inquiètent par avance de la légitimité des travaux qu'ils se proposent de faire et lorsqu'il s'agit de grandes entreprises, n'établissent pas de distinction entre les tailles des copropriétés dans lesquelles ils opèrent.

Si le budget de notre copropriété reste inférieur à 15.000 €, les deux critères retenus par le législateur pour définir la distinction entre les petites copropriétés et les autres ne m'a pas semblée aussi clairement alternative dans la littérature que j'ai pu consulter. Il faut dire que cette loi à laquelle se réfère l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 est encore récente.

4). Précisons que je me tiens à la disposition de chacun — et en particulier de Mme Vigner — pour fournir l'ensemble du dossier de copropriété que m'a remis M. Guého en votre présence le 15 janvier 2022, abondé par mes soins. Mais je regrette toutefois de ne pouvoir présenter aucune facture avant cette date. J'y ai juste trouvé les anciens chéquiers, avec les talons des chèques qu'il a émis.

5). Il me faut vous rappeler qu'à la date d'aujourd'hui, je n'ai toujours pas accès au compte bancaire que nous possédons à la Société Générale (SG). Je dois fournir à la SG un règlement de copropriété qui me manque, et dont je suis en attente de la part de l'administration. La loi m'obligerait à ne procéder à aucune dépense depuis mon compte personnel pour la copropriété nous contraindrait à ne payer que l'eau et l'assurance — éventuellement l'électricité —, je ne pourrais pas la faire fonctionner. Il a par le passé régulièrement manqué de l'argent sur le compte et la SG a réclamé des agios. J'ai entendu M. Guého s'en plaindre à plusieurs reprises, c'est pourquoi je suis intervenu financièrement pour éviter que cela ne se reproduise, mais il est évident qu'une telle situation ne saurait perdurer.

J'ai prévu l'indemnisation de ma charge à hauteur de 360 € par an, les deux appels de charges que je vous ai réclamés couvrent 15 mois d'exercice. J'en ai donc perçu 450 à ce jour, mais qui sont forcément bloqués sur notre compte en banque.

6). M. Guého a procédé à l'immatriculation de la copropriété, qui a été enregistrée sous le numéro AH2048007.

7). Concernant les travaux à entreprendre pour traiter cette fissure située dans la cage d'escalier et l'étanchéité des murs de façade, l'assurance

serait pour l'instant disposée à les prendre en charge sur présentation des factures. L'entrepreneur que j'avais contacté, et qui a effectué une visite en septembre 2022, s'est déclaré incompetent pour en effectuer l'ensemble. J'ai ensuite pris langue avec un expert en bâtiment, qui m'a orienté vers un architecte dont j'attends toujours le devis. Je m'appête à en contacter un deuxième, dont j'ai pu observer l'ouvrage depuis la rue, dans la commune voisine de Suresnes.

8). Les conclusions de Mme Vigner rejoignent mes préoccupations en ce qui concerne la conservation du bâtiment A. Mais avant de mettre un fonds travaux en place — et même de réclamer des appels de charges plutôt que les charges réellement dues —, j'avais d'abord en tête de rétablir l'équilibre de nos comptes sans augmenter les charges de façon trop importante. Lorsque nous aurons une bonne estimation, quantifiée de façon détaillée de ces travaux de rénovation et d'isolation à entreprendre, nous pourrions à nouveau nous réunir pour en planifier la charge, la durée et l'étalement, de façon à obtenir une meilleure visibilité sur notre budget.

Vous remerciant pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces réponses et commentaires, je vous prie d'agréer Mesdames et Messieurs les copropriétaires, l'expression de ma considération distinguée.

Le Syndic
