

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL AVANT VOTE D'UNE RESOLUTION

Ces avis sont censés avoir été donnés lors de la préparation de l'ordre du jour soit le 31/03/2022 pour l'AG du 01/06/2022 :

Préalable : Point d'information N° 4, Il est demandé à ce que le présentateur du rapport d'activité ne se voit pas attribué le titre de Président du CS mais de **membre du CS** sur le procès verbal de l'Assemblée Générale. Il n'y a pas de Président nommé actuellement.

Seules figurent ci-dessous les résolutions portant la mention " l'Assemblée ...après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical " :

Résolution 10 - Décision du taux de cotisation au fonds travaux : rester à 5% du budget. Peu de travaux envisagés en 2022.

Résolution 12 - Mise à jour des systèmes d'interphonie ,, en réalité mise à jour de la base de données des porteurs de badges et télécommandes - résidents et prestataires. Cette mise à jour n'a pas été présentée au Conseil Syndical comme nécessitant une décision de l'Assemblée Générale. S'agissant d'**entretien** pour un montant de 1613,04 € , la résolution n'a pas lieu d'être.

Résolution 13 - Grille tarifaire des honoraires Syndic pour travaux. Cette résolution n'a pas été présentée lors de la réunion du 31/03/2022 en définition de l'ordre du jour de la présente AG. Il semble préférable que les honoraires soient décidés au coup par coup suivant le type de travaux et la charge du Syndic en tant que maître d'ouvrage. Le Conseil Syndical ne peut pas donner un avis éclairé sur le nombre de vacations nécessaires sans connaître le chantier en cause. Il demande à l'Assemblée de lui donner pouvoir pour qu'une décision soit prise d'un commun accord avec le Syndic pour chaque chantier.

Résolution 14 - Honoraires pour résolution 12. Sans objet suivant résolution 12 annulée.

Résolution 15 - Bien que le Conseil reconnaisse des risques potentiels pour l'accès aux toitures terrasses, en particulier au bâtiment D, il s'étonne qu'une telle décision puisse être prise par l'Assemblée Générale en l'absence de la proposition APAVE (Experts en diagnostics immobiliers), du coût de cette prestation et de devis des entreprises susceptibles de fournir et d'installer les matériaux nécessaires.

Résolution 16 - Application de la grille tarifaire aux travaux cités en résolution 15. Voir avis donné en résolution 13.

Résolution 17 - Financement décision 15 par le fonds travaux. Cette résolution pourrait être envisagée à condition de connaître le budget global.

Résolution 19 - Mise à jour règlement de copropriété.

Le Conseil Syndical n'a pas débattu de cette nécessité. Il s'agit bien d'obligations réglementaires à risques de non exécution. (ci-dessous complément d'informations) TSVP,,

Résolution 20 - Infrastructure de recharge de véhicules électriques.

L'avis du Conseil syndical est donné dans la synthèse présentée et en page 214 de la convocation à l'Assemblée générale de ce jour.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS au sujet de la résolution 19 :

L'obligation de mise en conformité des règlements de copropriété, résultant des articles 206 et 209 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi ELAN », n'avait cessé de nourrir les interrogations de la doctrine et l'inquiétude des praticiens.

Cette obligation avait, rappelons-le, pour objet de contraindre les syndicats de copropriétaires de faire mention au règlement de copropriété de l'existence des parties communes spéciales et des droits de jouissance exclusifs sur les parties communes n'y figurant pas, conformément à l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet de 1965, et de définir les lots transitoires conformément aux dispositions nouvelles de l'article 1^{er} du même texte. **Cette obligation de « mise en conformité » des règlements de copropriété devait être exécutée avant le 23 novembre 2021.**

Source et intégralité des informations: DALLOZ

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/loi-3ds-et-mise-en-conformite-des-reglements-de-copropriete>

et :

<https://matera.eu/blog/miseajour-rcp>