

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
RESIDENCE « LES SENIORIALES » GRASSE
MERCREDI 8 SEPTEMBRE 2010**

REVOCATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale extraordinaire réunie aujourd'hui doit prendre une décision sur le premier point à l'ordre du jour, proposé par le conseil syndical et confirmé par les signatures de plus de 25% des copropriétaires, conformément à notre règlement de copropriété.

Il est à noter que le syndic LAMY a tenté, par sa lettre en date du 5 août, d'éluder cette demande en prétextant qu'il avait été nommé jusqu'au 31 décembre 2010 et au plus tard le 30 juin 2011, précisant dans son second paragraphe qu'il convoquerait la prochaine assemblée générale dans le courant du premier semestre 2011. Mais à la réception de la demande des copropriétaires, le syndic LAMY s'est résolu à respecter ces demandes et à envoyer les convocations avec l'ordre du jour demandé.

Il est quand même sinon anormal, singulier, qu'un syndic professionnel use pour ne pas dire abuse d'artifices pour ne pas respecter les demandes qui lui sont faites, au regard du règlement de copropriété qu'il se doit de respecter. Et ce n'est pas la première fois.

Comme pour l'assemblée extraordinaire de mars, nous avons demandé de remettre contre signature la convocation. Mais le syndic a préféré tout envoyer par la poste, ce qui nous fera supporter un coût supplémentaire de plus de 100 € ! Mais comme c'est nous qui payons ! Le Conseil syndical fait très attention aux dépenses, le budget prévisionnel en cours est en deçà de nos dépenses et nous devons donc être très vigilants.

Dès les premiers mois, il avait déjà été constaté par le précédent conseil syndical, des erreurs, des retards, des anomalies. Il faut rappeler par exemple que le syndic LAMY avait fait payer par la copropriété une facture de 2179,12 € pour la pose de bacs à sable et de plans, alors que cette facturation revenait bien au promoteur.

Nous avons dû relancer de nombreuses fois le syndic afin que cette somme, débitée le 16 novembre 2009 nous soit remboursée en juillet, sans contrôle à l'époque du respect des devis puisque les plans n'étaient pas apposés dans les garages et halls au moment du paiement.

Lors de l'AGE du 18 mars dernier, nous avons pu constater, comme vous, le peu de cas que les représentants de LAMY faisait des copropriétaires appelés non seulement à élire de nouveaux membres au conseil syndical, mais aussi de décider d'une modification du montant de l'avance de trésorerie et du type de compte bancaire souhaité. Chacun se souvient de l'impertinence de ces deux personnes.

Le conseil syndical a rapidement repris tous les dossiers et il s'est aperçu que la plupart d'entre eux étaient en souffrance c'est-à-dire sans conclusion réelle.

Il est impossible de tout passer en revue tant ils sont nombreux. Nous évoquerons les principaux.

Malgré les réunions du conseil syndical et les comptes rendus établis par nous-mêmes, le syndic n'a pas été capable de suivre les demandes et de régler les problèmes toujours en suspens.

Ainsi, s'agissant de la piscine, le conseil syndical pensait pouvoir l'ouvrir début mai mais, suite au passage fin mars du service d'hygiène de la mairie de Grasse, il a été relevé des anomalies sérieuses et demandé d'y remédier rapidement. Ce fut un véritable feuilleton durant lequel le temps passa et malgré de nombreux échanges de mails la situation traîna. Un courrier fut envoyé au syndic le 30 juin pour rappeler les travaux qui restaient à réaliser et lui faire commander les produits nécessaires à son entretien puisque nous étions déjà en rupture.

A la mise en route de la piscine, des dysfonctionnements sont apparus. Des travaux furent à nouveau réalisés pour y pallier. Devant cette situation, nous avons demandé au syndic que la date de réception de la piscine (septembre 2009) soit revue et réclamé le procès-verbal de cette mise en service, que nous n'avons toujours pas reçu.

Après le départ du gardien et du retrait de son remplaçant, il a fallu du temps pour qu'une entreprise soit chargée de l'entretien et l'hygiène de la piscine puisque, par un mail du 16 juillet, le syndic avait uniquement contacté une entreprise pour réaliser le Ph, sans rien d'autre.

Aujourd'hui, la situation n'est pas nette en ce qui concerne les travaux et il reste encore des points à traiter mentionnés dans notre lettre du 30 juin toujours sans réponse.

Nous considérons que le syndic n'a pas suivi sérieusement cette piscine comme il aurait dû le faire dès le passage du service d'hygiène fin mars. Il a ainsi commis envers nous une faute puisque nous allons devoir reprendre à nouveau ce dossier pour le mener à son terme.

S'agissant des contrats, lors des réunions, par mails ou par lettres, le conseil syndical en a réclamé une copie. Nous en avons reçu certains mais d'autres non. Or, c'est bien la mission du conseil syndical de vérifier le contenu de ces contrats passés en notre nom par le syndic.

Nous avons constaté par exemple que le contrat de protection juridique, contracté par l'intermédiaire de Lamy assurances, excluait toute possibilité pour le syndicat des copropriétaires de tout recours contre le syndic ou Lamy assurances, ce qui est tout à fait anormal.

Ce contrat, ainsi que celui qui assure l'ensemble de la copropriété auraient dû être portés à la connaissance de l'assemblée générale de fin octobre puisque souscrits auparavant. Nous considérons qu'il y a un défaut d'information du syndic.

Nous sommes en attente d'autres contrats car, nous relevons dans nos comptes des paiements, sans savoir à quoi cela correspond.

Ce n'est que tardivement que nous avons pu obtenir copie du contrat du gardien jardinier mais ensuite Madame BELLON nous faisait parvenir le détail de ce contrat différent du précédent. Nous avons ainsi relevé que le gardien était payé pour des tâches qu'il n'effectuait pas.

Surtout, et nous considérons qu'il s'agit d'une autre faute du syndic, le travail du gardien n'a aucunement été suivi par lui dont c'est la mission inscrite dans son contrat et pour lequel il est payé. Ce n'est que lors d'une visite des parties communes, le 22 juin, que, constatant l'état de propreté, Mme BELLON lui donna des instructions, ce qui lui avait manqué également pour l'entretien des espaces verts selon ses tâches prévues dans son contrat de travail.

Pour l'arrivée du nouveau gardien, il n'y avait personne le premier jour, pour la présentation et l'organisation de la semaine avec le gardien démissionnaire. C'est le conseil syndical qui a fait le travail du syndic, ce même syndic qui, lors de l'état des lieux de la loge le 9 juillet n'adressera la parole ni à un membre du conseil syndical, M. DUMOUCHEL, présent notamment à propos des clés des appartements, ni au nouveau gardien qui fut mis également à l'écart.

Il était impossible pour le conseil syndical de continuer à travailler avec ce syndic dans de telles conditions, d'autant plus que par téléphone nous lui avons demandé de faire le point sur les pannes du portail avec l'installateur (et nous remettre le procès-verbal de réception) et de nous apporter des précisions sur l'assurance du mini bus pour laquelle notre animatrice avait reçu, à son domicile, une attestation provisoire d'un nouvel assureur, allant du 9 juin au 9 juillet. Il n'y eut aucune réponse.

Concernant le suivi des parties communes, ce sont les relances du conseil syndical qui ont permis de faire, un peu, bouger les choses, pour les espaces verts ou les bâtiments.

Mais, depuis la dernière réunion du 22 juin, il n'y a eu, de la part du syndic, aucun retour, aucun compte rendu ou aucune transmission de ce qu'il aurait reçu des Senioriales. Nous en reparlerons puisque les réserves en suspens pour les parties communes doivent être évoquées ensuite.

Depuis des mois, nous avons tenté auprès des Senioriales des interventions pour remettre en état les espaces verts. Tout aura été dit à ce sujet. La personne qui vous a précédé nous avait écrit le 23 février : « Il faut tout de même savoir que les végétaux sont garantis un an ».

Mais à part une intervention ponctuelle de la société chargée de ces espaces verts avant une première réunion en avril, puis une autre pour dégager des matériaux abandonnés sur le terrain à l'arrière du club house ou quelques pierres dans le bassin de rétention, rien n'a été fait. Vous avez adressé à notre demande une mise en demeure le 31 mai mais à la réunion du 22 juin vous preniez plutôt l'avis du promoteur pour qui rien n'était de sa faute alors que vous êtes payé pour défendre les intérêts de la copropriété.

C'est la raison pour laquelle le conseil syndical vous a écrit en date du 26 juin pour récapituler la situation, vous procurer la copie d'un rapport établi par un professionnel donnant son avis sur l'état de nos espaces verts, en vous demandant d'agir, en tant que syndic, puisque c'est votre rôle, le mandat reçu le 18 mars par le conseil syndical de l'assemblée générale ayant pour but de suivre tout ce qui était en cours, toujours à faire ou à refaire, pour l'ensemble des parties communes – donc y compris la piscine et ces espaces verts.

Aucune réponse suite à cette lettre du 26 juin. La plupart des dossiers sont en souffrance, en attente chez vous. Dans ce domaine, outre qu'aucun point n'aura été fait avec le gardien alors que vous étiez syndic depuis le début, afin de vous rendre compte par vous-même de l'état des arbres, pelouses et terrains ainsi que les accès, jamais également vous avez donné des instructions pour qu'il y ait un suivi de votre part, en tant que syndic.

Ce n'est que le 22 juin, à l'issue de la dernière visite et réunion avec les Senioriales que vous avez donné des instructions au gardien, certaines contradictoires par rapport aux discussions que nous avons eues.

Nous considérons donc à nouveau que vous n'avez nullement effectué votre mission de syndic, d'autant plus que la première année est capitale pour le suivi de façon à ce que tout ne retombe pas sur le compte de la copropriété.

M. DUMOUCHEL, qui suit les espaces verts pour le conseil syndical, pourrait vous en dire beaucoup plus. Combien de fois avez-vous discuté avec lui de l'état des espaces verts ?

Dans ces conditions, en confirmation de notre lettre du 26 juin, nous mettons en cause le syndic LAMY puisque pratiquement rien n'a pu être solutionné, y compris les problèmes sur le réseau d'arrosage.

Vous avez participé à trois réunions de travail du conseil syndical. Déjà, Mlle MICHELIS n'agissait pas ensuite ou se trompait sur les points évoqués, alors que nous vous faisons parvenir un compte rendu et de nombreux mails que vous-même, comme elle, ainsi que vos secrétaires pouvaient utiliser pour ne pas oublier d'agir.

Le 7 avril, nous avons dû vous réclamer un planning de travail pour notre gardien car à cette date, soit des mois après la confirmation de votre mandat de syndic, rien n'avait été fait dans ce sens. S'il y avait des visites, quand étaient-elles réalisées et pour quoi faire, du fait de l'état de propreté des parties communes – constatée seulement par vous en mai avec une première intervention seulement le 22 juin ?

Même en vous rappelant régulièrement nos demandes, explications, nos relances, vous avez laissé traîner ou vous n'avez pas traité des questions, toujours en suspens à ce jour :

- Il y a eu commande de deux jeux de bâches de protection des ascenseurs qui font double emploi et vous nous les avez fait payer. Il reste toujours dans un local, dans son carton d'origine, le second carton. Vous n'avez apporté aucune solution.

- Vous n'avez jamais fait ou voulu faire avec le conseil syndical le point sur les contrats Koné, signés par vous, les sommes déjà facturées, les dates de départ des visites de maintenance. Ce dossier est en souffrance. Vous ne l'avez jamais traité sérieusement.
- Vous n'avez jamais apporté de réponse afin que nous puissions identifier donc vérifier les facturations d'électricité et celles des lignes téléphoniques.
- Concernant internet et le téléphone du club house, suite au dégroupage qui date de novembre 2009, au lieu de demander le retrait de la ligne support 04 devenue inutile, vous avez tout fait couper et nous avons été ainsi sans internet et de téléphone durant près de deux mois !
- Si l'on reprend les comptes-rendus des réunions, beaucoup de points n'ont toujours pas été traités par vous. Il n'est pas possible de travailler dans de telles conditions.

Faut-il préciser que, suite à l'assemblée générale extraordinaire du 18 mars, l'avance de trésorerie avait été ramenée à 5000 € et que la régularisation devait être faite pour les charges du troisième trimestre. Or, malgré nos rappels à Mlle MICHELIS d'abord, à vous ensuite, mentionné à nouveau dans le compte-rendu du conseil syndical du 9 juin, en appelant votre service comptabilité, fin juin, nous apprenions que vous n'aviez pas transmise l'information et les appels de fonds, déjà envoyés, ne tenaient donc pas compte de cette régularisation.

Vous avez alors envoyé une lettre aux copropriétaires datée du 29 juin pour leur indiquer que la modification était prise en compte et un nouveau compte de charges fut adressé à chaque copropriétaire. Ce n'est pas grave pour vous, c'est nous tous qui payons tous ces frais.

Déjà, le précédent conseil syndical vous avait demandé de bien vouloir respecter la procédure qui consiste à faire valider, soit tout devis (ce qui permet ensuite au conseil syndical, et c'est son rôle, de vérifier ensuite la bonne facturation). Vous n'avez quasiment jamais respecté cette demande et nous trouvons alors des paiements lorsque nous examinons le bilan financier de la copropriété. Cette pratique est inadmissible.

Déjà, le précédent président du conseil syndical nous avait alertés sur les impayés. Depuis mars, nous avons relevé qu'il y avait en permanence 10 000 € d'impayés ce qui pose de ce fait un problème d'équilibre de nos comptes.

Or, les textes sont très précis à ce sujet :

« L'obligation de procéder au recouvrement des charges incombe au syndic. Toutes les actions en justice doivent être faites au nom du syndicat, représenté par le syndic. Une autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas nécessaire. Le syndic engage sa responsabilité s'il ne prend pas toutes les mesures nécessaires pour procéder au recouvrement des sommes dues ».

Le dernier état des impayés, au 20 août, laisse toujours apparaître un montant de près de 10 000 € à recouvrer.

Nous considérons qu'il s'agit d'une faute grave du syndic. Le syndicat des copropriétaires subit de ce fait un préjudice. Vous avez justifié le retard du paiement du loyer de la loge du gardien jardinier par le fait qu'il n'y avait plus de trésorerie !

S'agissant de l'assurance du minibus, le syndic LAMY a envoyé une attestation provisoire, du 9 juin au 9 juillet, sans en dire quoi que ce soit au conseil syndical. Il ne nous a pas remis copies du premier contrat, souscrit par les Senioriales pour la transmission de ce véhicule, ni le dernier, ce qui ne nous a jamais permis de vérifier les garanties prévues.

Nous avons appris, et Mme ATTIE pourra vous donner toutes les précisions, que ce véhicule, dont nous avons établi la carte grise au nom du syndicat des copropriétaires de Grasse le 10 novembre 2009, était sorti de la flotte des véhicules des Senioriales le 12 janvier.

Chacun a pu lire dans le procès-verbal de la 1^{ère} assemblée générale du 28 octobre 2009, à propos des assurances, il est noté :

« Minibus (à souscrire) ».

Hélas, ce véhicule, utilisé par notre animatrice en permanence et tous les résidents lors des sorties programmées et même par des copropriétaires qui l'ont souhaité, n'était donc plus assuré depuis cette date. La réassurance ne date donc que du 9 juin.

Il s'agit ici d'une faute extrêmement grave, inexcusable, qui aurait pu avoir des conséquences dramatiques pour la copropriété en cas d'accident corporel. Ce qui s'est passé là est inexplicable, mais nous comprenons mieux pourquoi la copie du premier contrat ne nous a jamais été remise.

Enfin, nous avons reçu le 23 août, après refus de votre part, l'état des dépenses de la copropriété que le conseil syndical a examiné. Et qu'avons-nous constaté ?

Que vous aviez à nouveau payé des factures – sans les faire valider par le conseil syndical, principe que vous n'avez jamais respecté, malgré les relances du précédent président du conseil syndical.

Nous avons relevé, à la date du 4 août 2010, la facturation de 2030,70 € pour l'assurance du mini bus.

Nous tenons à rappeler que lors de la première assemblée générale, vous, les copropriétaires, aviez adopté deux résolutions, 18 et 19, par lesquelles vous rendiez obligatoire la consultation du conseil syndical pour tout marché ou contrat à partir de 1500 €, même montant à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vous n'avez, en tant que syndic, rien respecté du tout. Le conseil syndical a été mis à l'écart de ce problème d'assurance du minibus. Vous n'avez donc pas respecté les décisions de l'assemblée générale et il s'agit d'une faute grave.

Ce que nous venons de vous dire, avant que d'autres prennent la parole et que Mme BELLON puisse s'expliquer, rend impossible toute continuation avec ce syndic.

C'est la raison pour laquelle nous demandons à l'assemblée générale de voter sa révocation, étant étendu que si cette révocation était votée, si son mandat prend fin aussitôt comme le syndic LAMY le mentionne dans le projet de résolution, ce serait également le cas pour l'ensemble de ses honoraires à partir de ce jour.

Enfin, contrairement à ce que l'assemblée générale avait décidé le 18 mars, le syndic LAMY n'a pas respecté le délai maximum de trois mois (précisé dans les textes et rappelé constamment par la jurisprudence) afin d'ouvrir un compte bancaire séparé. Ce compte n'a été ouvert que le 15 juillet.

Au nom du conseil syndical, vous savez tout ce que nous voulions vous dire pour que vous puissiez vous déterminer en connaissance de cause.

Avant le vote, la parole est donnée aux personnes qui désirent poser des questions ou s'exprimer.

Le Conseil syndical.