

CONVOCATION ET ODJ RÉUNION 24 août 2023 @ 18H00

- Signature de la feuille de présence
- Election du président de séance
- Election du/des secrétaire(s) de séance

- Le mot de la présidente
- Approbation du CR du CS du 24 juillet 2023

- Les points à y mettre à l'ODJ de l'AGE L'ordre du jour officiel est celui qui fait suite au vote unanime du CS de juillet de programmer une AGE à savoir les points à y mettre à l'ODJ qui a fait l'objet des réunions Extraordinaires du CS des 1, 8 16 et 22 août 2023. La réunion du 22 août a finalisé cette liste de questions à mettre à l'ordre du jour, ainsi que des propositions de résolutions.

A ceci vont s'ajouter les questions diverses dont je vous propose certaines dans le "mot du président" ci-dessous.

Je vais proposer à votre réflexion l'incidence que les délais entre les réunions et l'approbation des CR qui se font historiquement le mois suivant, et qui vient s'ajouter aux délais de 2 mois imposés par la loi sur les décisions d'AG ont sur les bons intérêts du SDC. Déjà chacun peut se rendre compte du lest, des retards que cela inflige à l'exécution de décisions, quand elles ne sont pas tout simplement oubliées ! Ne serait-il pas opportun de mettre en place un processus plus efficace ?

D'autres éléments pour notre réflexion que je vous propose, qui font suite à un échange franc avec N.BOURGE : Celle du fonctionnement du CS et de nos relations avec FONCIA en général mérite que l'on s'y penche sérieusement.

- Le mot du président (voir pj)

- Questions diverses

MOT DU PRÉSIDENT

Voici des sujets que nous pourrons débattre tout de suite après avoir évacué l'ODJ.

Je propose à votre réflexion l'incidence que les délais entre les réunions et l'approbation des CR qui se font historiquement d'un mois sur l'autre, et qui viennent aussi s'ajouter aux délais de 2 mois imposés par la loi sur les décisions d'AG ont sur les bons intérêts du SDC. Déjà chacun peut se rendre compte du lest, des retards que cela inflige à l'exécution de décisions, quand elles ne sont pas tout simplement oubliées ! Ne serait-il pas opportun de mettre en place un processus plus efficace ? J'en ai proposé un qui a reçu un accueil timide que je souhaiterais pérenniser.

Pour rappel la proposition ? Soit en 2 temps celui des réunions le 21 du mois et de la validation du CR par voie de mails interposés, afin de distribuer le CR dès le premier jour ouvré du mois suivant. Je n'ai pas voulu brusquer sur les CS du mois de juin et juillet, mais je pense qu'il va falloir acter pour celui de ce 24 août, pour être en mesure de réaliser l'objectif, soit le principe d'une AGE voté à l'unanimité il y a ... 2 mois (?)

Juste pour bien comprendre ce qu'implique l'addition des délais : Le CS **décide au mois 1** de questionner l'AG. C'est acté dans le CR du CS, mais ne sera validé que lors du CS du mois suivant, puis notifié au syndic le mois 2 (voir le 3 ?). En admettant que l'AG soit appelé dans la foulée au mois 3. L'AG, elle n'aura lieu au mieux que plusieurs semaines plus tard, édition, envoi et délais légaux. Disons qu'au mieux, l'AG aura lieu au mois 5. En admettant que l'AG approuve le projet de résolution, il faudra attendre encore au minimum 2 mois supplémentaires après l'édition du PV, son envoi, sa réception par les copropriétaires ce qui nous amène **dans le meilleur des cas au mois 7 pour exécuter une décision**.

D'autres éléments pour notre réflexion **que je vous propose** ci-dessous, font suite à un échange franc que j'ai eu avec N.BOURGE avant son départ en vacances : Celles du fonctionnement du CS et de nos relations avec FONCIA en général mérite que l'on s'y penche sérieusement.

Je n'y étais pas mais selon les témoignages depuis le départ de Messieurs Alera et XXX les relations avec FONCIA s'étiolent, et se dégradent. Je fixerais l'apogée à la présence du précédent gestionnaire. Cette gestion qui nous a laissé un héritage lourd à gérer, nous devons le purger, si on souhaite éviter l'issu qui est déjà envisagé par notre gestionnaire actuel, soit le non renouvellement du mandat FONCIA.

Aussi je pense que si nous souhaitons réellement éviter de changer de crèmerie, il faut écouter et adopter les propositions du gestionnaire actuel que je trouve plutôt saines. Il en a fait part de 2. La première les réunions avec le syndic en journée. La seconde, limiter le nombre de sujets à 2 ou 3, selon l'importance. Je sais qu'à priori cela peut se frotter à des réticences, dont celles des membres en activité. Je poursuis

Aussi, les réunions avec le syndic ne seraient plus jumelées avec les réunions du CS. Les dossiers discutés avec le syndic, le serait en présence des membres des commissions concernés, voir des rapporteurs, qui pourrait rapporter aux membres de leur commission et recueillir commentaires et questions.

Il reste aussi les mercredis qui pourraient aussi être mis à profit.

Les réunions du CS continuent au rythme établi cette année et serait plus propice à libérer les discussions qui ont le constate régulièrement s'auto censure à cause de la présence d'un ou plusieurs employés de Foncia.

En faire moins à chaque fois pour afin d'améliorer la qualité des réunions mais aussi de nos relations avec Foncia, si bien sûr cela vous semble porteur pour l'avenir. Le mandat de Foncia se termine avec l'AG statuant sur les comptes de 2024. Ce qui donne à partir de la prochaine AGO une année pour y arriver.

Merci de partager vos vues sur ces propositions.