

Assemblée Générale 2020 de Copropriété

15 Rue Raymond Queneau

Convocation pour le 1^{er} Février 2021

Madame, Monsieur,

Vous avez reçu de notre Syndic la convocation pour notre Assemblée Générale de l'année 2020. Cette AG suivra des modalités inhabituelles imposées par la crise sanitaire qui sévit depuis le début 2020. En particulier il ne sera pas possible pour le Conseil Syndical de vous expliquer oralement les dossiers mis à l'ordre du jour comme nous l'avons toujours fait dans les AG précédentes.

Dans ce contexte il nous a paru important de vous fournir quelques indications tant sur les aspects pratiques du déroulement de l'AG que sur certains points de l'ordre du jour.

Modalités pratiques

Il est indispensable que vous retourniez vos formulaires **AVANT le 28 janvier**.

Pour rappel vous pouvez transmettre vos réponses par mail à contact@rompteaux-cogefo.com auquel cas vous n'avez pas besoin d'adresser le formulaire papier par la poste.

Pensez bien à **parapher les pages** de votre formulaire et à signer à **la dernière page**.

La saisie des votes est informatisée et utilise des codes-barres ce qui nécessite une certaine attention lorsque vous utiliserez le formulaire car il faut **BARRER** les codes-barres des réponses ne correspondant pas à votre vote. Cette manière de saisir vos réponses est l'inverse des questionnaires classiques dans lesquels il faut cocher la réponse choisie. Comme nous pouvons tous le voir à chaque passage de caisse chez un commerçant les lecteurs de codes-barres sont très performants. Pour cette raison nous vous recommandons de remplir votre formulaire, comme illustré ci-dessous, en employant un **feutre large** et de couleur sombre afin de vous assurer, pour chaque résolution, que seul le code-barre correspondant à la réponse que vous donnez à la résolution reste lisible.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR	CONTRE	ABSTENTION
	001			
	002			
	003			

Enfin :

- Nous vous recommandons de conserver une copie de votre formulaire de vote par correspondance ;
- Nous tenons à souligner que **les commentaires ci-après** sont le résultat du travail du Conseil Syndical et qu'ils ont pour but de permettre à chacun de se forger sa conviction.

Ces commentaires ne sont en aucun cas des consignes de vote.

Commentaires sur certains points de l'ordre du jour

Résolutions 16 et 17 – Approbation des comptes

Du fait des circonstances particulières de 2020 nous sommes appelés à voter de manière tardive selon le formalisme habituel des AG sur un budget « prévisionnel » 2020 qui n'a bien sûr plus rien de prévisionnel. Le Conseil Syndical a examiné les deux budgets (2020 et 2021) et fait quelques observations, notamment sur le suivi des comptes des propriétaires, qui ne remettent pas en cause l'approbation de ces deux résolutions.

Résolution 22 – Changement des portes d'entrée

Le Syndic et le Conseil Syndical ont travaillé, dans la mesure des possibilités de l'année 2020, sur ce dossier. Plusieurs questions en suspens sur les devis reçus nous ont conduits à surseoir à la présentation du dossier en espérant que nous pourrions rapidement reprendre un mode d'organisation de l'AG 2021 qui permettra une présentation correcte et un débat sur ces dossiers.

Résolutions 26 et 27 – Changement d'ascensoriste

Le service de l'entreprise A2A qui avait pris la suite d'OTIS pour la maintenance de notre ascenseur ne donne plus entière satisfaction. COGEFO a donc sollicité 2 devis auprès des entreprises KONE (taille comparable à OTIS) et DMS (taille intermédiaire) Toutes deux assurent la maintenance dans des résidences gérées par COGEFO. Après analyse des offres (les montants diffèrent de seulement 10,80 €), nous avons particulièrement étudié les conditions de renouvellement et de résiliation des contrats. Nous vous recommandons de retenir l'offre de DMS plus souple et moins coûteuse en cas de résiliation si nous n'étions pas satisfaits du service, ce que nous n'espérons pas bien évidemment.

Résolution 28 – Demande d'un copropriétaire d'installer un bloc de climatisation en façade

Le traitement de cette demande aurait été plus aisé dans le cadre des conditions habituelles de nos AG et le Conseil Syndical souhaiterait que la décision sur cette demande soit reportée à l'AG 2021.

Résolution 29 – Arrêt du contrat avec FIDELOCONSO

Les modalités du contrat FIDELOCONSO n'étant plus autorisées à compter de la fin 2021, ENGIE a pris en 2020 la décision unilatérale d'y mettre fin au 31/12/2020. Le Syndic a obtenu après discussion avec ENGIE un délai de 6 mois (fin du contrat au 30 juin 2021) afin de laisser le temps à la résidence d'organiser la reprise des services couverts par le contrat FIDELOCONSO : fourniture du gaz pour la chaufferie et les appartements, et gestion des relevés de consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS).

Les résolutions 30 à 37 ci-après concernent les équipements communs aux 5 bâtiments de la résidence. Leur validation est requise pour entériner les décisions prises par les membres des Conseils Syndicaux représentant chaque bâtiment lors de l'AG AFUL dont elles reprennent les termes du Procès-Verbal.

Résolutions 30 et 31 – Mise en place et gestion de la nouvelle fourniture de gaz

Dans ces nouvelles modalités, le Syndic, via l'AFUL pour l'ensemble des bâtiments, gèrera directement :

- Le contrat de fourniture de gaz ;
- Le contrat de gestion des relevés de consommation.

Les factures de ces deux services rentreront dans les charges pour être ensuite refacturées aux copropriétaires grâce aux relevés de consommation. Ces dépenses se substitueront aux factures individuelles reçues précédemment par chaque résident et qui n'existeront plus à compter du 1^{er} juillet 2021. Elles ne constituent donc pas une dépense supplémentaire.

Le Conseil Syndical attire l'attention des propriétaires bailleurs qui devront prendre les mesures nécessaires (modification des baux) pour pouvoir refacturer les charges de chauffage et d'ECS à leurs locataires.

Le Conseil Syndical

Rueil-Malmaison le 23/01/2021