

De : Membre du conseil syndical
Envoyé : lundi 29 avril 2019 18:55
À : Cabinet Oralia Gurtner
Objet : Re: convocation à l'AG annuelle

Ou en est on de la dernière version de la convocation et d'en ses annexes ?
Toujours rien reçu...

El El vie, 26 de abril de 2019 a la(s) 7:43, Membre du conseil syndical escribió:
Madame

Cessez les pratiques illégales, les mensonges....

les avez vous vues ces dalles ?

Moi je les ai vues, l'architecte aussi.

Laissez donc la copropriété décider en séparant les deux résolutions sinon à nouveau j'attaquerai la résolution post AG et les travaux ne se feront pas avant un certain temps.

Je vous rappelle à nouveau la responsabilité de votre cabinet dans le retard des travaux.

J'attends toujours la mise à jour de la convocation et les pièces jointes dont le projet de contrat avec la copropriété voisine

El El vie, 26 de abril de 2019 a la(s) 7:14, Cabinet Oralia Gurtner escribió:

5. Résolution 18.01, « révision du budget »

- a. Il faut éliminer la phrase « validation et fourniture de dalles gravillonnées » et en faire une résolution à part entière en mentionnant le montant de ces travaux (8890€ HT). **Il n'est pas légal de regrouper des travaux dissociables dans la même résolution.**

=> Non. Ces travaux seront obligatoires si lors de la manipulation des dalles, elles sont abimées à cause de leur usure. Ce point est toujours prévu. Dès que l'on touche à l'étanchéité (partie commune) d'une terrasse, le revêtement (partie privative) doit être pris en charge dans le cadre des travaux comme une partie commune. Si le copropriétaire concerné par ce revêtement souhaite une amélioration, il l'a prend à sa charge mais le SDC se doit de lui rendre à l'identique.

-> ce que vous suggérez est illégal est ce que vous affirmez est faux. Il s'agit de travaux qui ne font pas partie du rapport de l'architecte (donc du descriptif qui a été approuvé), et en complément qui sont décrits comme des options. Ce sont donc des travaux dissociables (je connais des exemples de refecton d'étanchéité sans remplacement des dalles). Si il y avait quelques dalles à changer du fait de leur manipulation, elles seront changées, c'est dans les imprévus. Votre rédaction contraint les copropriétaires à accepter les travaux avec cette option, ou à tout refuser en bloc. Si vous laissez cette résolution en l'état et que vous ne séparez pas l'option dans une autre résolution, j'attaquerai cette résolution de l'AG. C'est au copropriétaires et non à vous de se prononcer sur l'opportunité de faire ces travaux. Je vous demande donc de modifier cette résolution.

Je vous rappelle que les dalles sont la protection mécanique de l'étanchéité DONC si elles sont endommagées, il FAUDRA les changer.

De : Membre du conseil syndical
Envoyé : mercredi 24 avril 2019 20:27
À : Cabinet Oralia Gurtner
Objet : Re: convocation à l'AG annuelle

Mes commentaires en rouge

1. Il manque une résolution concernant le choix de l'entreprise qui va nous acheter les CEE, ainsi qu'un montant estimé du prix de rachat des CEE des travaux de la terrasse et ravalement.

=> **Résolution ajoutée : Votre résolution ne reprend pas les modalités des propositions que nous avons actuellement. Elle devrait reprendre les modalités (prix d'achat du MWHCumac...) ET différentes propositions.**

2. Il manque le compte rendu d'activité du conseil syndical que je vous avais fait parvenir dans mon email du 12 avril 2019. C'est un élément légalement obligatoire, si les autres membres du conseil syndical ne sont pas d'accord avec ce texte, qu'ils ajoutent leur propre compte rendu.

=> **Le compte-rendu sera mis en annexe, comme habituellement. Parfait**

2. Il manque une résolution permettant l'utilisation des montants actuellement épargnés dans le fonds travaux pour les travaux de la terrasse et du ravalement.

=> **Résolution ajoutée. Parfait. Il faut en conséquence charger la résolution 18.2 sur la modification de l'appel de charges et la diminuer du montant du fonds travaux**

3. Il manque une résolution de travaux pour le nettoyage des descentes d'eaux usées. Ce sont des travaux à faire à brève échéance qui n'avaient pas été votés l'an dernier. Cette résolution était déjà présente dans la convocation à l'AG de juin 2018.

=> **Résolution ajoutée. Parfait**

5. **Résolution 18.01, « révision du budget »**

a. Il faut éliminer la phrase « validation et fourniture de dalles gravillonnées » et en faire une résolution à part entière en mentionnant le montant de ces travaux (8890€ HT). **Il n'est pas légal de regrouper des travaux dissociables dans la même résolution.**

=> **Non. Ces travaux seront obligatoires si lors de la manipulation des dalles, elles sont abimées à cause de leur usure. Ce point est toujours prévu. Dès que l'on touche à l'étanchéité (partie commune) d'une terrasse, le revêtement (partie privative) doit être pris en charge dans le cadre des travaux comme une partie commune. Si le copropriétaire concerné par ce revêtement souhaite une amélioration, il l'a prend à sa charge mais le SDC se doit de lui rendre à l'identique.**

-> ce que vous suggérez est illégal est ce que vous affirmez est faux. Il s'agit de travaux qui ne font pas partie du rapport de l'architecte (donc du descriptif qui a été approuvé), et en complément qui sont décrits comme des options. Ce sont donc des travaux dissociables (je connais des exemples de refecton d'étanchéité sans remplacement des dalles). Si il y avait quelques dalles à changer du fait de leur manipulation, elles seront changées, c'est dans les imprévus. Votre rédaction contraint les copropriétaires à accepter les travaux avec cette option, ou à tout refuser en bloc. Si vous laissez cette résolution en l'état et que vous ne séparez pas l'option dans une autre résolution, j'attaquerai cette résolution de l'AG. C'est au copropriétaires et non à vous de se prononcer sur l'opportunité de faire ces travaux. Je vous demande donc de modifier cette résolution.

b. Le montant total des devis en ma possession (présentés comme les devis définitifs par M. Boilleux dans son email d'octobre 2018) et que je vous joins au présent email sont les suivants :

i. Peixoto : 106 956 € TTC avec une TVA de 10% qui est fausse, car l'essentiel des travaux est éligible à la TVA à 5,5%.

ii. Peintinex : 200 074 € HT. Si on y ajoute une TVA de 10% (ce qui est une estimation majorée car l'essentiel de la TVA devrait être à 5,5%), cela ferait 220 081 € TTC.

iii. Le montant total des travaux avec une TVA à 10% (ce qui est un maximum absolu puisque la TVA devrait être de 5,5% sur l'essentiel) est de **327 037 € TTC hors dalles** et en aucun cas de 362 500 €. Votre montant prend en compte deux fois les échafaudages, etc.

iv. Conclusion : il faut

- Demander **des devis avec la TVA corrigée à 5,5%** aux deux entreprises et ce d'urgence,
- A défaut de les obtenir très vite, **rebaser votre calcul sur un montant de travaux de 327 037 € TTC de travaux en indiquant dans la résolution que les devis se basent sur une TVA à 10% en cours de remise à jour par les artisans pour prendre en compte le taux de TVA réduit de 5,5%.**

=> **Nous proposons un BUDGET avec une marge pour les imprévus. Je ne le modifierai pas.**

Le taux de TVA pour les économie d'énergie est susceptible de changer, c'est pourquoi les sociétés ont laissé le taux à 10%, taux appliqué pour des travaux sur des immeuble de plus de 2 ans. Nous veillerons lors de la réception des factures que le taux appliqué soit bien celui en vigueur.

Le coût de l'échafaudage a été supprimé chez PEIXOTO et mis uniquement à la charge de PEINTINEX.

=> Sur le sujet des imprévus, je suis d'accord, il faut en prévoir. Mais dans votre rubrique "Aleas" et non dans la rubrique Travaux. Mais là, avec les taux de TVA erronés, on est probablement à 15% ou 18% d'imprévus.

=> Sur le sujet des devis, il y en a un sans taux de TVA et l'autre avec un taux de TVA erroné (TVA sur rénovation énergétique des immeubles de plus de 2 ans et travaux induits = 5,5%). En France, l'acceptation d'un devis est obligatoire pour les travaux de plus de 1500€ et la TVA est une mention obligatoire du devis. Il nous faut donc des devis avec taux de TVA corrects pour l'AG, sinon c'est que nous nous engageons à payer la TVA à un taux erroné. De plus, tous les taux de TVA peuvent changer du jour au lendemain : les devis sont à établir au taux de TVA du jour (je ne vois d'ailleurs pas le taux à 5,5% rénovation énergétique changer rapidement...).

Il nous faut donc des devis avec un taux de TVA correct, sinon ce ne sont pas des devis valables. Il est illégal d'attendre la réception des factures. D'autant qu'on ne sait pas exactement le montant sur lequel on s'engage. J'insiste pour avoir les devis corrects. Je suppose qu'environ 75% des travaux sont éligibles à la TVA à 5,5%.

Je vous propose donc de mettre les montants suivants, dans l'attente de devis corrigés

Travaux (devis reçus sur la base d'un taux de TVA de 10%, à corriger par les artisans) : 327 037€

Architecte, SPS, DO, Syndic, Syndic : à recalculer

Aléas : 7% puisque l'écart aux 10% envisagés est couvert pas l'erreur sur la TVA

6. Résolution 18.02. Délégation au conseil syndical du choix des artisans. Je voudrais que vous ajoutiez à la résolution le phrase suivante : le conseil syndical **devra impérativement choisir des artisans qualifiés RGE au moment du choix des travaux.**

=> Résolution ajoutée. A mon avis, vous pouvez la fusionner la 18.03 avec la 18.04

7. Résolution 18.03 : si un cadeau est fait à la copropriété voisine (je n'ai pas le dernier projet de protocole) comme par exemple la peinture d'un mur, **il faut en faire approuver le montant et le devis.**

=> Vous ne faites pas de cadeau à la copropriété voisine. C'est elle qui ne vous fait pas payer le rachat de l'emprise.

Dans le premier protocole que j'avais vu, notre copropriété s'engageait à repeindre un mur de la copropriété voisine. Qui va approuver ces dépenses ? Quel en est le montant ? Il faudrait d'ailleurs préciser dans cette clause le montant des frais de notaire, etc.

8. Résolution 18.04 : dans l'historique, il faut préciser que les modalités de la résolution proposées par le syndic à l'AG de juin 2018 n'étaient **pas conformes à la loi Warsmann** puisque les conditions du prêt et de la caution n'ont pas été communiquées. Ce n'est pas la plainte d'un copropriétaire qui déclenche le vote, **c'est la non-conformité avec la loi Warsmann...**

=> **C'est un copropriétaire qui a écrit au CREDIT FONCIER pour dénoncer l'erreur. Sans son courrier, les copropriétaires, qui ont fait la demande, ne seraient pas obligés de refaire un dossier.**

Ce n'est pas une erreur, c'est un acte délibéré et totalement ILLEGAL. En plus le conseil syndical n'aurait jamais pu signer la caution sans l'autorisation de l'AG. La cause de tout cela, c'est la malhonnêteté et la négligence de votre cabinet.... Je vous demande donc de préciser que le syndic n'a pas respecté la réglementation en vigueur, ce qui a été dénoncé par un copropriétaire.

9. Résolution 18.05 : **Il faut ajouter le montant à la fin de la résolution** (qui a sauté).

=> **Correction faite, désolée pour la lettre manquante.**

Tout votre texte est bien inscrit, je ne sais pas pourquoi ce n'est pas le cas sur le PDF. C'est bien présent sur le nouveau ODJ.

10. Résolution 19 : préciser **le cout annuel économisé (à savoir le cout d'entretien des vides ordures)....**

=> **Montant ajouté**

Dès réception des devis, nous vous les adresserons. Je vous joins ceux pour le curage, les sociétés ne les ont pas actualisés.

J'ai aussi ajouté une résolution sur la procédure suite au jugement reçu ce jour.

J'attends donc une nouvelle version reprenant mes remarques, ainsi que le projet de protocole avec la copropriété voisine.

Le mer. 24 avr. 2019 à 05:49, Cabinet Oralia Gurtner a écrit :

Bonjour,

Réponse rapide en bleu

1. **Il manque une résolution concernant le choix de l'entreprise qui va nous acheter les CEE, ainsi qu'un montant estimé du prix de rachat des CEE des travaux de la terrasse et ravalement.**

=> **Résolution ajoutée**

2. Il manque **le compte rendu d'activité du conseil syndical que je vous avais fait parvenir dans mon email du 12 avril 2019**. C'est un élément légalement obligatoire, si les autres membres du conseil syndical ne sont pas d'accord avec ce texte, qu'ils ajoutent leur propre compte rendu.

=> **Le compte-rendu sera mis en annexe, comme habituellement.**

2. Il manque une **résolution permettant l'utilisation des montants actuellement épargnés dans le fonds travaux** pour les travaux de la terrasse et du ravalement.

=> **Résolution ajoutée**

3. Il manque une résolution **de travaux pour le nettoyage des descentes d'eaux usées**. Ce sont des travaux à faire à brève échéance qui n'avaient pas été votés l'an dernier. Cette résolution était déjà présente dans la convocation à l'AG de juin 2018.

=> **Résolution ajoutée**

5. **Résolution 18.01, « révision du budget »**

a. Il faut éliminer la phrase « validation et fourniture de dalles gravillonnées » et en faire une résolution à part entière en mentionnant le montant de ces travaux (8890€ HT). **Il n'est pas légal de regrouper des travaux dissociables dans la même résolution.**

=> **Non. Ces travaux seront obligatoires si lors de la manipulation des dalles, elles sont abimées à cause de leur usure. Ce point est toujours prévu. Dès que l'on touche à l'étanchéité (partie commune) d'une terrasse, le revêtement (partie privative) doit être pris en charge dans le cadre des travaux comme une partie commune. Si le copropriétaire concerné par ce revêtement souhaite une amélioration, il l'a prend à sa charge mais le SDC se doit de lui rendre à l'identique.**

b. Le montant total des devis en ma possession (présentés comme les devis définitifs par M. Boilleux dans son email d'octobre 2018) et que je vous joins au présent email sont les suivants :

i. Peixoto : 106 956 € TTC avec une TVA de 10% qui est fausse, car l'essentiel des travaux est éligible à la TVA à 5,5%.

ii. Peintinex : 200 074 € HT. Si on y ajoute une TVA de 10% (ce qui est une estimation majorée car l'essentiel de la TVA devrait être à 5,5%), cela ferait 220 081 € TTC.

iii. Le montant total des travaux avec une TVA à 10% (ce qui est un maximum absolu puisque la TVA devrait être de 5,5% sur l'essentiel) est de **327 037 € TTC hors dalles** et en aucun cas de 362 500 €. Votre montant prend en compte deux fois les échafaudages, etc.

iv. Conclusion : il faut

- Demander **des devis avec la TVA corrigée à 5,5%** aux deux entreprises et ce d'urgence,
- A défaut de les obtenir très vite, **rebaser votre calcul sur un montant de travaux de 327 037 € TTC de travaux en indiquant dans la résolution que les devis se basent sur une TVA à 10% en cours de remise à jour par les artisans pour prendre en compte le taux de TVA réduit de 5,5%.**

=> **Nous proposons un BUDGET avec une marge pour les imprévus. Je ne le modifierai pas.**

Le taux de TVA pour les économie d'énergie est susceptible de changer, c'est pourquoi les sociétés ont laissé le taux à 10%, taux appliqué pour des travaux sur des immeuble de plus de 2 ans. Nous veillerons lors de la réception des factures que le taux appliqué soit bien celui en vigueur.

Le coût de l'échafaudage a été supprimé chez PEIXOTO et mis uniquement à la charge de PEINTINEX.

6. Résolution 18.02. Délégation au conseil syndical du choix des artisans. Je voudrais que vous ajoutiez à la résolution la phrase suivante : le conseil syndical **devra impérativement choisir des artisans qualifiés RGE au moment du choix des travaux.**

=> **Résolution ajoutée**

7. Résolution 18.03 : si un cadeau est fait à la copropriété voisine (je n'ai pas le dernier projet de protocole) comme par exemple la peinture d'un mur, **il faut en faire approuver le montant et le devis.**

=> **Vous ne faites pas de cadeau à la copropriété voisine. C'est elle qui ne vous fait pas payer le rachat de l'emprise.**

8. Résolution 18.04 : dans l'historique, il faut préciser que les modalités de la résolution proposées par le syndic à l'AG de juin 2018 n'étaient **pas conformes à la loi Warsmann** puisque les conditions du prêt et de la caution n'ont pas été communiquées. Ce n'est pas la plainte d'un copropriétaire qui déclenche le vote, **c'est la non-conformité avec la loi Warsmann...**

=> **C'est un copropriétaire qui a écrit au CREDIT FONCIER pour dénoncer l'erreur. Sans son courrier, les copropriétaires, qui ont fait la demande, ne seraient pas obligés de refaire un dossier.**

9. Résolution 18.05 : prend un S à la fin. **Il faut ajouter le montant à la fin de la résolution** (qui a sauté).

=> **Correction faite, désolée pour la lettre manquante.**

Tout votre texte est bien inscrit, je ne sais pas pourquoi ce n'est pas le cas sur le PDF. C'est bien présent sur le nouveau ODJ.

10. Résolution 19 : préciser le cout annuel économisé (à savoir le cout d'entretien des vides ordures)....

=> **Montant ajouté**

Dès réception des devis, nous vous les adresserons. Je vous joins ceux pour le curage, les sociétés ne les ont pas actualisés.

J'ai aussi ajouté une résolution sur la procédure suite au jugement reçu ce jour.

Cordialement,

XX

Gestionnaire de copropriété

ORALIA GURTNER

De : Membre du conseil syndical

Envoyé : mardi 23 avril 2019 21:04

À : Cabinet Oralia Gurtner

Objet : Re: convocation à l'AG annuelle

Madame,

Dans votre projet d'ordre du jour de l'AG du 3/06 prochain, il y a lieu d'apporter les corrections ou ajouts suivants :

1. **Il manque une résolution concernant le choix de l'entreprise qui va nous acheter les CEE, ainsi qu'un montant estimé** du prix de rachat des CEE des travaux de la terrasse et ravalement.
2. Il manque **le compte rendu d'activité du conseil syndical que je vous avais fait parvenir dans mon email du 12 avril 2019**. C'est un élément légalement obligatoire, si les autres membres du conseil syndical ne sont pas d'accord avec ce texte, qu'ils ajoutent leur propre compte rendu.
3. Il manque une **résolution permettant l'utilisation des montants actuellement épargnés dans le fonds travaux** pour les travaux de la terrasse et du ravalement.
4. Il manque une résolution **de travaux pour le nettoyage des descentes d'eaux usées**. Ce sont des travaux à faire à brève échéance qui n'avaient pas été votés l'an dernier. Cette résolution était déjà présente dans la convocation à l'AG de juin 2018.
5. **Résolution 18.01, « révision du budget »**
 - a. Il faut éliminer la phrase « validation et fourniture de dalles gravillonnées » et en faire une résolution à part entière en mentionnant le montant de ces travaux (8890€ HT). **Il n'est pas légal de regrouper des travaux dissociables dans la même résolution.**
 - b. Le montant total des devis en ma possession (présentés comme les devis définitifs par M. Boilleux dans son email d'octobre 2018) et que je vous joins au présent email sont les suivants :
 - i. Peixoto : 106 956 € TTC avec une TVA de 10% qui est fausse, car l'essentiel des travaux est éligible à la TVA à 5,5%.
 - ii. Peintinex : 200 074 € HT. Si on y ajoute une TVA de 10% (ce qui est une estimation majorée car l'essentiel de la TVA devrait être à 5,5%), cela ferait 220 081 € TTC.
 - iii. Le montant total des travaux avec une TVA à 10% (ce qui est un maximum absolu puisque la TVA devrait être de 5,5% sur l'essentiel) est de **327 037 € TTC hors dalles** et en aucun cas de 362 500 €. Votre montant prend en compte deux fois les échafaudages, etc.
 - iv. Conclusion : il faut
 - Demander **des devis avec la TVA corrigée à 5,5%** aux deux entreprises et ce d'urgence,
 - A défaut de les obtenir très vite, **rebaser votre calcul sur un montant de travaux de 327 037 € TTC de travaux en indiquant dans la résolution que les devis se basent sur une TVA à 10% en cours de remise à jour par les artisans pour prendre en compte le taux de TVA réduit de 5,5%.**
6. Résolution 18.02. Délégation au conseil syndical du choix des artisans. Je voudrais que vous ajoutiez à la résolution la phrase suivante : le conseil syndical **devra impérativement choisir des artisans qualifiés RGE au moment du choix des travaux.**

7. Résolution 18.03 : si un cadeau est fait à la copropriété voisine (je n'ai pas le dernier projet de protocole) comme par exemple la peinture d'un mur, **il faut en faire approuver le montant et le devis.**
8. Résolution 18.04 : dans l'historique, il faut préciser que les modalités de la résolution proposées par le syndic à l'AG de juin 2018 n'étaient **pas conformes à la loi Warsmann** puisque les conditions du prêt et de la caution n'ont pas été communiquées. Ce n'est pas la plainte d'un copropriétaire qui déclenche le vote, **c'est la non-conformité avec la loi Warsmann...**
9. Résolution 18.05 : prend un S à la fin. **Il faut ajouter le montant à la fin de la résolution** (qui a sauté).
10. Résolution 19 : préciser le cout annuel économisé (à savoir le cout d'entretien des vides ordures)....

Je voudrais en complément que dans la lettre qui accompagnera la convocation, **vous précisiez qu'une feuille de consigne de vote a été annexée et que vous invitiez les copropriétaires à en faire usage massivement**, de façon à ce que nous ayons une chance de faire passer les résolutions en panne depuis des années (condamnation des vides ordures par exemple).
Pourriez-vous enfin m'adresser les devis concernant le conifère, la condamnation des vides ordures,, et le projet de convention de servitude d'empiètement que vous allez joindre à la convocation.. et de façon générale un PDF des annexes.
Merci de nous renvoyer au plus vite un projet corrigé.

Le mar. 23 avr. 2019 à 11:29, Cabinet Oralia Gurtner a écrit :

Bonjour Madame,

Voici le projet d'ordre du jour de l'AG.
Merci de me faire part de vos remarques et corrections à apporter.
Cordialement,

Gestionnaire de copropriété
ORALIA GURTNER

- envoyé de mon iPad