

## Le Conseil Syndical vous informe

### EDITO

Chers copropriétaires,

Tout d'abord, le conseil syndical vous souhaite, tels de vilains nuages, que passent les mauvaises conditions de 2020 et qu'enfin un retournement vous permette de vivre mieux en 2021 dans notre copropriété : prenez tous soin de vous !!

### Fontenoy - Foncia

Le rachat de FONTENOY Meaux par FONCIA – a été signé en septembre 2020.

Les contrats en cours signés avec FONTENOY Immobilier ont été repris (avec un petit flottement !) et sont maintenant opérationnels avec FONCIA Marne-la-Vallée.

Nous n'avons cependant pas changé de gestionnaire, M. Benoist. Il est maintenant disponible au 5, rue Aristide Bruant à MEAUX. Ses nouvelles coordonnées sont rappelées comme à l'habitude en fin de bulletin.

*Votre Conseil Syndical*

### Voisins vigilants



Nous en appelons à la vigilance de chacun pour nous remonter les problèmes survenus dans la copropriété.

**Le bien-être et la sécurité de tous passent par la communication et l'information.**

A ce titre vous pouvez contacter la Police Municipale au 01 60 02 62 22 (ou la police Nationale au 17).

*Le Conseil Syndical*

## RAPPEL sur l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée le 28 novembre 2020

À la suite du report d'une première Assemblée Générale, prévue initialement en avril 2020, en « présentiel » devenue impossible à tenir, une AG a été mise en place le 28 novembre 2020, en mode "100% par correspondance".

Cette modalité par correspondance, a répondu aux exigences sanitaires, mais nous a empêché de procéder à des échanges oraux souvent riches et divers qui nous permettent d'éclairer les votes. De plus, ce mode de fonctionnement était tout nouveau pour les uns et les autres.

Résultats du vote de l'AG du 28 novembre 2020 :

1. Très faible participation : 158 /448 copropriétaires soit 35% et proportion de 36% pour les tantièmes.
2. Des erreurs en quantité dans les réponses : chaque résolution ou sous-résolution devait avoir une réponse manuscrite (une croix) : les nombreux votes non renseignés aux résolutions sont devenus (pour les résolutions comptabilisées à la majorité renforcée de l'article 25) des votes "CONTRE", faussant l'esprit du résultat.
3. De plus, faute d'explications auxquelles il aurait été répondu en Assemblée tenue en présentiel, comme d'habitude, le choix de nombreux votes s'est reporté sur ABSTENTION.

L'addition des CONTRE + ABSTENTION + NON REPONSE n'a pas permis de dégager un vote

favorable pour plusieurs résolutions fondamentales, s'ajoutant à la faible participation.

Fort heureusement, plusieurs résolutions majeures ont été approuvées dont l'approbation des comptes 2019 et le projet de réfection V.R.D. des sentes.

D'autres résolutions indispensables ne sont pas passées, et en particulier la nomination du Syndic, étant entendu qu'il était seul à avoir soumissionné : votre Conseil Syndical n'ayant pas prévu de procéder à une mise en concurrence.

D'autre part, le Conseil Syndical qui avait été réduit à la suite de plusieurs départs, s'est trouvé amputé encore de 2 membres : donc 4 membres élus pour une charge de travail bénévole dans de nombreux domaines regroupés dans 5 commissions !

C'est pour ces multiples raisons que nous nous retrouvons contraints de refaire une Assemblée en deuxième lecture. (frais de tenue d'AG à 5,00 € / lot + frais d'affranchissement et photocopies)

*Votre Conseil Syndical*

# Le Conseil Syndical vous

## L'Assemblée Générale Ordinaire en 2ème lecture (convoquée le 30 janvier)

Vous avez reçu ou allez recevoir une convocation à une nouvelle AG par correspondance prévue le 30 janvier 2021 ; avec une réponse par formulaire de vote à envoyer avant le 26 janvier ; date de la poste, du mail et de la signature faisant foi. Sur la première page du formulaire de vote par correspondance sont indiqués toutes les coordonnées.

Ce formulaire de vote comporte 18 lignes auxquelles vous avez à répondre. MERCI DE BIEN VOULOIR CONTRIBUER à ce que notre copropriété vive « normalement ». Nous attirons votre attention principalement sur le fait que si nous n'arrivons pas à un vote positif pour l'approbation du contrat de Syndic, celui-ci est, ipso-facto, obligé de remettre son mandat au TRIBUNAL D'INSTANCE, qui nommera un mandataire judiciaire -dûment rémunéré – pour simplement REFAIRE UNE TROISIEME ASSEMBLEE !

Vraiment très mauvaise situation qui bloquerait autant les travaux au fil des jours que les travaux exceptionnels ! Au moins pendant un certain temps, période pendant laquelle la copropriété deviendrait un mineur assisté par un mandataire judiciaire. Si vous avez besoin d'assistance, les membres du conseil syndical peuvent vous apporter des éclaircissements, éventuellement vous aider à envoyer les mails ou toutes autres demandes, ne manquez pas de noter les coordonnées du mail du Conseil Syndical (toujours actif) rappelé en

bas de cet écho de la BAL. Votez ! Et oubliez la position « abstention » qui dans ce cas n'apporte rien : votez POUR ou CONTRE.

*Votre Conseil Syndical*

## Votre Conseil Syndical et le programme de construction de NEXITY

Depuis plusieurs mois maintenant, la société immobilière NEXITY a obtenu l'aval pour lancer son programme "Côté Faubourg" et ainsi commencer la commercialisation des logements qui seront construits en lieu et place de DIVERSEY.

Lors des préparatifs et de la mise en place de la "bulle de vente" NEXITY, plusieurs membres du Conseil Syndical et des riverains ont observé des "comportements dangereux" (stationnements sur des emplacements interdits notamment) et parfois non-respectueux. (utilisation / occupation et pollution de notre bande verte et publicité basée sur les espaces verts de notre copropriété depuis la page internet du programme "Côté Faubourg")

Votre Conseil Syndical et certains riverains ont réagi rapidement avec envoi d'une liste de "doléances" auprès de la société NEXITY ainsi qu'avec des signalements à la mairie. La plupart des problèmes ont dorénavant été "soldés" grâce à la bonne volonté des responsables du programme. Il était notamment important de commencer par présenter notre copropriété et sa bande verte **comme un espace privé**.

Maintenant que les coordonnées et les interlocuteurs ont été définis, les nuisances ou maladroites pourront être corrigées de manière très agile et ciblée.

*Guillaume Proust, pour la Commission Hygiène et Sécurité*

## Votre Conseil Syndical et son Syndic

Suite au résultat du vote (à majorité CONTRE) pour le renouvellement du contrat de Syndic, lors de l'Assemblée Générale du 28 novembre 2020, FONCIA et votre Conseil Syndical ont convenu d'une nouvelle AGO 100% à distance afin de pouvoir tenir les délais légaux et choisir / valider un Syndic de copropriété. Votre Conseil Syndical a cependant bien pris en compte le vote exprimé en 1ère Assemblée Générale ; bien que mis en contexte d'un manque d'échanges / explications préalables.

Les délais impartis pour l'organisation de la 2ème AG ainsi que les difficultés liées au contexte sanitaire actuelle n'ont pas permis la présentation de 2 devis "concurrents".

**Votre Conseil Syndical s'engage**, par l'intermédiaire de cet article, à **réaliser une mise en concurrence sur le mandat de Syndic** lors de la prochaine Assemblée Générale suivant celle en 2ème lecture.

A vos  
agendas...

### REUNIONS DU CONSEIL 2021

En attente d'évolution	du contexte sanitaire
En attente d'évolution	du contexte sanitaire
En attente d'évolution	du contexte sanitaire

### CONTACT:

Syndic Fontenoy Immobilier M. Benoist :  
[christophe.benoist@foncia.com](mailto:christophe.benoist@foncia.com) - 01 64 43 61 24

Conseil Syndical: [conseil.syndical.bal@gmail.com](mailto:conseil.syndical.bal@gmail.com)

Site Internet de la copropriété :  
[www.labrecheauxloups.fr](http://www.labrecheauxloups.fr) (identifiants: copro / labal)