



Résidence de la Plage - Dunkerque

Objet : Préparation du renouvellement 2022 du Conseil Syndical, demande de compléments d'information suite à notre lettre du vendredi 28 janvier 2022 et à votre réponse du même jour.

Monsieur VERSTRAET,

Je vous remercie pour vos réponses, dont nous avons pu avoir une lecture collégiale ce lundi 31 janvier lors de notre réunion hebdomadaire mais que nous ne pouvons publier en l'état, certaines n'ayant pas reçu réponse, d'autres nécessitant encore précisions ou reformulation parce que nous ayant laissés dans l'incompréhension.

Questions :

Question initiale 2022.1

Afin de bien comprendre le fonctionnement du Conseil Syndical comme nous y avons été intimés, pourriez-vous nous préciser où nous pouvons trouver les **procès-verbaux des réunions des Conseils Syndicaux**. Sauf erreur nous ne les avons pas trouvés sur l'Intranet. Où peut-on consulter le registre « physique » des procès-verbaux ?

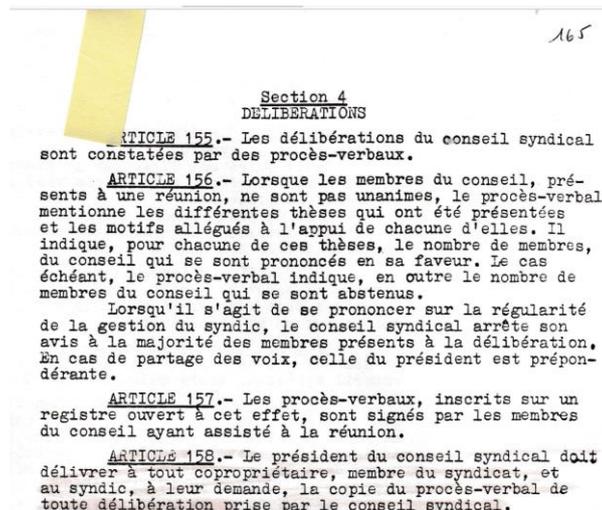
Votre réponse 1 ?

Concernant les PV de réunions du Conseil Syndical : En tant que Syndic, je ne suis pas le porte parole du Conseil Syndical. En conséquence, les documents de synthèses propres au Conseil Syndical sont sous leur responsabilité. Il m'arrive qu'à la demande de CS, je mette à disposition sur l'extranet des "newsletters" ; mais en toute transparence, cela ne se fait que sur une seule résidence.

Question 1.1

Il ne s'agit en effet en aucun d'être le porte-parole du Conseil Syndical mais de **garantir et de faire appliquer le Règlement de Copropriété**.

Il ne s'agit pas ici de fournir des documents de synthèse ou de newsletters mais de répondre à une demande légitime des Copropriétaires prévue, et actée dans le Règlement de Copropriété. articles 155 à 158.



Les échanges du Conseil Syndical concernant la Copropriété ne sont pas confidentiels mais ils concernent tous les Copropriétaires.

De la part du Président du Conseil Syndical, il ne s'agit pas d'une maladresse ou d'une méconnaissance du Règlement de Copropriété qu'on ne peut imaginer mais il s'agit bien d'une volonté comme le démontre un commentaire inscrit au procès-verbal de l'AGO 2019.



Résidence de la Plage - Dunkerque

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical, généralement en présence du Syndic de la copropriété, se réunit le 1^{er} lundi du mois. (8 réunions ont eu lieu en 2018).

En dehors de ces réunions mensuelles, et selon la nécessité, le Conseil Syndical ou les Membres des Commissions organisent des réunions pour des études préparatoires ou examens de dossiers divers hors ou avec le Syndic.

Dans le cadre légal de leur rôle, les Conseillers Syndicaux bénévoles, œuvrent afin de limiter les dépenses financières de la copropriété tout en s'efforçant de protéger les intérêts communs.

Des comptes-rendus des réunions et des notes d'information sont établis par le Président qui les diffuse uniquement à l'ensemble des Membres du Conseil Syndical. Ils sont assimilés à un outil de travail.

Une synthèse de ces réunions est établie par le présent rapport d'activités qui est joint au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Lors de l'Assemblée Générale 2021, un cap supplémentaire a été franchi en votre présence. Je cite les propos du Président du Conseil Syndical et Président de Séance :

« Il n'y a aucune obligation de rendre compte des délibérations et échanges du Conseil Syndical. Ces échanges sont privés et ne regardent pas les Copropriétaires !?!? ».

Informers les Copropriétaires, en totale transparence, rendre compte des réunions, des échanges, des débats et décisions du Conseil Syndical **est une obligation** qui doit être matérialisée par un procès-verbal.

Ces procès-verbaux doivent être consignés dans un registre.

Ces procès-verbaux doivent être délivrés à tout copropriétaire en faisant la demande.

Les droits des Copropriétaires ne sont pas respectés, lois et Règlement de Copropriété étant bousculés depuis des années.

Ce n'est pas légal et c'est préjudiciable. Les Copropriétaires, ne disposant pas des informations, ne peuvent ni agir, ni alerter, ni prendre les bonnes décisions, et ce malgré le rappel au Règlement de Copropriété (article 158) effectué en AGO 2020 (confer au PV de celle-ci, la résolution 15).

RESOLUTION 15 : Courrier de Mme DESOUTTER

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale, le Conseil Syndical et le Syndic prennent bonne note du rappel de l'article 158 du Règlement de Copropriété indiquant que « *Le Président du Conseil Syndical doit délivrer à tout copropriétaire, membre du Syndicat, et au Syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil Syndical* ».

Dans le cadre de votre mission (Article 18 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, alinéa 1, tiret 1), nous en appelons donc à votre conseil.

Question initiale 2022.5

Mr VENANT et moi avons présenté nos candidatures par écrit et dans les délais pour être admis comme membres du Conseil Syndical sur des postes VACANTS, ce que dans le cas de Mr VENANT, vous saviez depuis plus d'un an, la candidature de Mr VENANT ayant même été validée – sur papier - en portes B3 et B4, par un vote très majoritaire. Pourquoi nos candidatures n'ont-elles pas été présentées par vous dans l'ordre du jour et (re)proposées à vote lors de l'AGO du 26/11/2021 comme le stipule notre règlement de copropriété ? Pourquoi ont-elles ainsi été (mal)traitées tout autrement que de précédentes entrées « sur cooptation sans formalités préalables » entre AGO électives ?

Votre réponse 5 : ?



Résidence de la Plage - Dunkerque

Notre question 5.1

Nous renouvelons notre question car il s'agit là une nouvelle fois du non-respect et de la non application du règlement de copropriété, d'une violation de droits, en tout cas d'une curieuse absence de fair-play. Concernant M Venant (copropriétaire en B4), il y avait longue vacance du siège de titulaire et de suppléant en entrées B3 & B4. Concernant M Gokelaere (copropriétaire en D11), le siège « local » de suppléant était vacant. D'autres opportunités existaient dans d'autres entrées.

ARTICLE 146.- En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'art. 48 du décret du 17 mars 1967.

Nouvelles questions

2022.21

Election au Conseil Syndical : Sauf erreur, le Règlement de Copropriété ne prévoit pas en cas d'absence de candidat pour une entrée de modalité d'élection de candidat d'une autre entrée sur ces postes vacants.

La bonne pratique serait et est sans doute de présenter ces postes aux candidats des autres entrées qui peuvent ainsi apporter leur volonté et leur expérience à la copropriété et garantir le bon fonctionnement de celle-ci notamment par le respect du nombre d'élus et votants au Conseil Syndical.

Pouvez-vous nous le confirmer et nous apporter votre expertise en la matière, notamment dans le cadre de la préparation de la prochaine Assemblée Générale électorale 2022.

De nombreuses questions nous parviennent et nous en recueillerons sans doute de nouvelles lors de notre réunion de lundi, à votre disposition pour discuter de la manière la plus efficiente possible de les traiter afin de préparer au mieux et dans la quiétude les Assemblées Générales à venir.

Cordialement

Patrick VENANT, Jean-Paul GOKELAERE, Groupe « Vivre Ensemble »