

Info Copropriété



Information libre sur la
Copropriété Prédina 1

Fait par des copropriétaires
pour les copropriétaires.

Décembre 2021

Numéro 1

<http://predina.free.fr>

Dans notre copropriété, chaque maison (lot) dispose d'une voix lors de l'Assemblée Générale du Syndicat Coopératif de la Prédina 1 qui élit un Conseil Syndical dont le Président devient le Syndic de notre copropriété dont il est le représentant légal.

Vous l'ignorez sans doute mais depuis janvier 2020, le Conseil Syndical de la copropriété traverse une crise. Nous allons essayer de vous l'expliquer nous-mêmes puisque, malgré la demande de certains membres du Conseil Syndical, la Présidente-Syndique a refusé de vous informer. Nous décidons d'agir pour plus de transparence.

Commençons par l'historique des faits. Après que l'Assemblée Générale de 2019 ait voté la rétrocession des parties communes (hormis les pinèdes), la Syndique de la copropriété a fait élire une commission chargée de suivre ce dossier.

Pourtant, de 2019 à début 2021, la quasi-totalité de la rétrocession a été effectuée par la Syndique assistée par le responsable de la commission chargée des parties communes et cela, sans aucun échange avec la commission responsable de la rétrocession. La Syndique trouve cela normal, nous ne sommes pas d'accord avec elle, d'autant plus qu'il y eut des erreurs ou des points mal appréciés...

L'omerta règne sur la rétrocession et la Syndique refuse de communiquer le dossier de la rétrocession. Sur notre demande, elle a fini par organiser une première réunion de la commission dédiée à la rétrocession le samedi 24 avril 2021 et d'en établir un compte-rendu succinct. Pourquoi la Syndique s'obstine-t-elle à ne pas présenter le dossier complet de la rétrocession aux membres de la commission ?

Il s'avère que le plan du géomètre a révélé que certains copropriétaires ont étendu leurs lots en annexant des parties communes (de quelques mètres à plus de 100 m²). La Syndique prétend que cela n'a aucun impact sur la rétrocession et que la régularisation se fera dans un second temps mais certains membres du Conseil Syndical ne partagent pas son avis et veulent que la rétrocession ainsi que la régularisation des emprises soient traitées simultanément (même s'il s'agit effectivement d'un autre dossier) et que les millièmes de chaque lot soient recalculés. Ainsi, chacun payera ses charges au prorata de la surface réellement occupée et non plus sur la base des millièmes issus du plan initial car ils ne correspondent plus à la réalité. Il est indispensable d'attendre l'avis de l'Assemblée Générale et de consulter des professionnels compétents (notaire et/ou géomètre, ...).

Alors qu'elle a connaissance de ces problèmes depuis à peu près un an, la Syndique proposera mi-décembre de créer une commission chargée de la régularisation des emprises. Pourquoi avoir attendu un an ? Que peut faire la commission si peu de temps avant l'Assemblée Générale 2022 ?

Outre cela, certains membres du conseil syndical s'opposent à la rétrocession de la parcelle de pinède située à côté du numéro 15 de la rue des Pétouses. En effet malgré une décision de l'Assemblée Générale excluant les pinèdes de la rétrocession, cette parcelle boisée (14 chênes et 8 pins soit un périmètre d'environ 100 m et une surface de plus de 650



m²) se trouve parmi les zones à rétrocéder, informée de cette situation, la Syndique qui outre passe le mandat de l'Assemblée Générale et refuse de corriger cet état de fait. Quoique puisse en dire la Syndique, la décision de rétrocéder cette parcelle issue de la pinède initiale relève uniquement de l'Assemblée Générale soit des 294 copropriétaires.

Ensuite, bien qu'ayant été avertie en juillet de la non-conformité du Conseil Syndical pour cause de présence de couples en son sein, la Syndique persiste à ne pas agir compromettant ainsi la régularité de la procédure de rétrocession des parties communes. En effet, le principe « d'un lot une voix » n'est plus respecté lorsque des couples siègent au sein du Conseil Syndical, les votes ne sont plus équitables.

Enfin, la Syndique refuse de communiquer les documents dûment réclamés par celles et ceux qui contestent sa gestion. Les membres du Conseil Syndical sont donc empêchés d'effectuer leur mission de contrôle du Syndic.

Nous précisons que nous ne sommes pas opposés à la rétrocession, nous souhaitons qu'elle ne soit pas menée à la légère ni qu'un vice de procédure n'entache sa régularité. Il y a des emprises sur les parties communes, il convient de les régulariser et non de remettre cela à plus tard. Nous vous rappelons qu'il y a déjà eu des procédures de rétrocession et/ou de régularisation des emprises mais ces dernières n'ont pas abouti.

Vous trouverez un tas d'informations sur la copropriété en consultant le blog <http://predina.free.fr> et vous pouvez nous envoyer vos courriers électroniques à info.copro.predina@gmail.com.

*Nous sommes pour une Prédina paisible, avec des charges minimales,
Des bénévoles engagés, au service de tous, pour plus de transparence et de clarté.*