

Monsieur le Président

Je tiens à vous remercier vous et les trois autres membres du CS de votre accueil et de votre écoute malgré les problèmes dont nous avons débattu.

J'ai apprécié votre volonté de positiver la gestion de votre copro et je souscris totalement à votre objectif en vous confirmant notre volonté d'y contribuer de façon la plus probante.

Aussi je reprends les points les plus essentiels de notre débat pour action immédiate.

Je vous laisse le soin de compléter ce rapport sommaire par vos propres suggestions et celles de vos associés que vous tiendrez au courant de notre échange :

1/ Il est indispensable que vous puissiez vérifier vos dépenses.

A cet effet je demande à M. Mathieu de veiller à ce:

- que vous soit adressé copie de tous les contrats en cours, fluides, services, travaux, etc. Et ce avant la fin de cette semaine. Pour les éléments qui pourraient manquer (chauffage notamment) nous nous engageons à les demander aux prestataires au plus tôt
- Que vous puissiez pour la fin de la semaine prochaine avoir à disposition les factures de l'exercice 2005, ordonnées et complétées d'un état des dépenses récapitulatif.
- Que les modifications qui vous paraissent fondées soient prises en compte après en avoir eu la validation concertée avec M. Mathieu. Notamment factures de travaux et contrats payés et non-effectués (clés VO, tirez-lachez, etc...)
- Que l'état des dépenses 2005, validé de concert avec M. Mathieu, serve de référence pour la construction d'un Budget prévisionnel 2006/2007, à l'initiative du CS et avec le conseil du gestionnaire.
- Que les factures dans leur intégralité vous soient adressés par courrier une fois par mois pour votre visa et retour, dans les délais les plus raisonnables. Cela au moins pour l'exercice 2006 afin qu'en 2007 nous restions dans un schéma plus simple, plus claire et de confiance mutuelle.

2/ AG 2006.

- L'ordre du jour sera établi de concert avec M. Mathieu
- M. Mathieu vous confiera les devis pour les cages d'escalier utiles à votre réflexion préalable ou au choix direct de l'AG. Si des devis complémentaires vous sont utiles nous veillerons à solliciter d'autres entreprises dès la semaine prochaine. Nous préparerons ensuite un tableau comparatif accompagné de notre préconisation, qui sera soumis à votre assentiment pour l'AG.
- Les successifs gestionnaires n'ont à l'évidence pas toujours pris la mesure de votre copro dans la continuité la plus efficace.

Même si je ne peux reprendre à mon compte les aléas anciens d'ICV et de Foncia Girard depuis octobre 2002, il me paraît normal de vous accorder une remise exceptionnelle de 20% sur les honoraires 2006. Ce qui apparaîtra dans votre prestation de mandat de gestion porté à l'AG 2006.

3/ Je vérifie dès demain si les lettres de rappel à l'ordre ont été faites aux propriétaires de paraboles. Vous nous confirmerez alors si l'AG devra faire état de votre volonté de lancer un constat d'huissier, préalable ou pas à une action judiciaire plus poussée.

4/ je fais éditer le compte personnel du CoproR 411 00036 001 qui fait état d'un compte débiteur de 11 KE à ce jour et vous fait de l'action menée.

5/ je vous fais passer copie dès demain des conclusions de notre avocat dans l'affaire PiedNoel. Nous y porterons attention et relecture ensemble pour identifier les points forts que l'avocat aura à cœur de développer lors de l'audience de janvier 2007. En vous rapellant que le Tribunal sera bien sûr seule juge....

Forts de ces actions communes, je vous rappelle notre sincère volonté de rectifier rapidement la situation au travers de 4 ou 5 rencontres prochaines en correspondance avec par exemple les réunions de chantier de ravalement.

Ensuite une rencontre au moins trimestrielle sur le site me parait un minimum.

Enfin, je vous rappelle que votre visite ponctuelle en nos murs à Noisy permettra encore mieux de procéder à des pointages de comptes et des éclaircissements avec toute l'équipe qui est à votre service en plus du seul gestionnaire M. Mathieu, à savoir son assistante Me. St Marcoux, les comptables, le contentieux, voire M. Godest le Directeur Copro.

A ce dernier je demande de vous donner le détail des indices de révision décrits dans notre contrat de gestion type.

Je prendrai le soin de décrire en détail à M. Mathieu l'essentiel de notre rencontre.

Soyez persuadé en tout cas que malgré l'aléa du jour et son absence il aura à cœur de mobiliser rapidement toute son équipe à votre profit et votre satisfaction.

Cordialement

Didier HUON

FONCIA ICV - Noisy le Grand / Bussy St Georges

FONCIA MARNE EUROPE - Pontault Combault / Lesigny / Plessis-Trevisé / Villiers sur Marne