SECRI Gestion
A l'attention de Mme Fanny Rosky
19 rue Pasteur - 92300 Levallois -Perret

Paris le 1^{er} juillet 2024

Bonjour Madame,

Je souhaitais attirer votre attention **sur le dossier DTG - Etude ENERA**

Un courrier de l'administration prévu pour fin juin/ début juillet, devrait confirmer l'attribution en notre faveur d'une prime de 10k€, qui d'après votre déclaration lors de l'AG du 24 juin dernier, devrait déclencher l'ordre de service confié à ENERA pour assurer l'AMO sur un scénario proposé par le rapport final sur le DTG.

Une lecture attentive de la résolution N° 12 (PV de l'AG du 30 juin 2022) donne lieu à une toute autre interprétation. En effet, le sous-article 12-3, voté et adopté, « donne mandat au conseil syndical pour désigner les offres à retenir en respect du budget maximum alloué et après négociations et affinement définitif du projet et obtention d'offres complémentaires éventuelles ». Pour rappel, le budget adopté au sous – article 12-2 est d'un montant de 74 172.00 qui correspond exactement au montant du devis le plus onéreux présenté par ENERA.

S'il y a mandat donné au CS pour désigner l'offre à retenir pour réaliser le DTG, en aucune manière, il n'est donné mandat au CS de se prononcer sur le ou les scénarios des travaux à retenir. Il n'est pas, non plus, donné mandat au syndic, ou au CS de se substituer à l'AG dans le choix des travaux ou priorités à privilégier. Tout autre interprétation est tout simplement abusive.

En outre, **Le Code de la Construction, de l'Urbanisme et de l'Habitation : articles L731-1 à L735-5 modifiés par la loi du 22 août 2021**, qui détaille avec précision les conditions dans lesquelles un DTG doit être élaboré et adopté, ne laisse aucun doute sur les éventuelles « infractions » à la législation qu'une signature anticipée d'AMO induirait en l'absence d'une consultation formelle et obligatoire de l'ensemble des copropriétaires. Cette consultation suppose **une présentation et une mise à disposition du rapport final à l'ensemble des copropriétaires lors de la première AG qui suit la production du rapport. Elle ne devrait pas créer une obligation pour les copropriétaires d'en faire une demande individuelle.**

En conclusion, ni le CS, ni a fortiori l'AG, ne se sont exprimés sur le rapport final. Son contenu n'a pas été analysé par ces instances et aucun choix sur les propositions de scénarios n'a été effectué. Dans ces conditions, **il n'est pas possible qu'une signature autorisant l'AMO intervienne avant les décisions soumises au vote des copropriétaires lors d'une prochaine AGO ou AGE.**

Plusieurs copropriétaires s'étant clairement exprimés à ce sujet lors de notre toute récente AG, nous insistons donc pour que leurs demandes soient prises en compte.

Par ailleurs, certains copropriétaires ont déjà pris connaissance du rapport final du DTG et se sont livrés à une expertise sérieuse de son contenu et de ses conclusions. Un avis de l'ARC sur les scénarios présentés dans le rapport intermédiaire a été sollicité et communiqué au CS.

Il est tout à fait remarquable de constater que les mêmes erreurs ou approximations relevées dans le rapport intermédiaire (présentation 15/11/23 à votre initiative) notifiées à SECRI, au CS et par LAR à ENERA, n'ont fait l'objet d'aucune correction et ont été reconduites dans le rapport final.

Vous trouverez (fichier joint) les remarques sur le rapport intermédiaire et le rapport final, rassemblées dans un note de synthèse.

Je vous remercie pour votre vigilance et reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Avec mes meilleures salutations