

# Lettre N°1 de l'association de copropriétaires

## « Bien vivre aux Thibaudières »



Bonjour à chacun(e) d'entre vous, copropriétaires.

Nous réactivons cette association « Bien vivre aux Thibaudières » créée en 2015, et qui a pour objet, la défense des intérêts des copropriétaires du Parc des Thibaudières, l'information concernant la vie de la résidence, et l'implication de l'ensemble des copropriétaires au bien vivre ensemble.

Qui sommes-nous ? Nous sommes des copropriétaires attachés à la qualité de la vie de leur résidence, à l'amélioration de leur habitat, à la bonne utilisation de leurs charges, ainsi qu'à la valorisation de leur bien.

Le bureau se compose de :

La présidente	Mme J. BOUCHET, 6, allée des Cèdres
Le vice-président	Mr. G. Portal, 2, allée des Platanes
La secrétaire	Mme N. Blasius, 6, allée des Cèdres
La trésorière	Mme I. Winkopp, 17, rue du Besly
La trésorière-adjointe	Mme F. Prestat, 17, rue du Besly.

Nous vous proposons de travailler, à partir de faits (convocation et PV d'AG, et devis) qui vous apporteront un éclairage supplémentaire dans vos prises de décision.

Vous trouverez ci-dessous des informations concernant notre dernière AG Ordinaire du 14 mai 2024.

### 1. La convocation d'AG :

#### A. Budget prévisionnel

Le prix de la molécule de gaz et sa taxe ont doublé, passant de 17.99 € le MWh à 35.19 € le MWh et la taxe TICGN passe de 8,45 € le MWh à 16,37 € le MWh depuis le 1er mai. La ligne budgétaire ne prend pas en compte ces augmentations, et lorsque nous avons posé cette question en AG lors du vote, le syndic a répondu qu'il y avait eu un « BUG » (même budget de 480 000 € pour 2023, 2024 et 2025). **D'après nos calculs, nous estimons une augmentation possible de 300€ par trimestre.**

#### B. DomoFinance, les nouvelles conditions de prêt.

- DomoFinance est un organisme financier, le syndicat des copropriétaires ne peut donc pas ouvrir de compte de dépôt dans cet établissement. <https://www.domofinance.com/mentions-legales>.
- Au 31/12/2023, il y avait 33 personnes qui dépassaient le seuil d'endettement accepté par DomoFinance (700 € dans la convocation d'AG) dont 10 appartements mis en vente par adjudication. Ces nouvelles conditions risquent de mettre sur le marché de nombreux appartements. Le syndic pense prélever le montant de leurs travaux sur le fonds prévu pour les aléas de chantier. Contrairement à ce qui nous a été répondu en AG, « **Les aléas de chantier doivent couvrir des prestations imprévues et découvertes en cours de chantier** » (site internet Audineau et associés. - Avocats spécialistes du droit immobilier).
- Pendant l'AG, DomoFinance a confirmé **que les personnes âgées de plus de 80 ans seront exclues de l'accès au prêt**, ce n'était pas le cas du prêt de la Caisse d'Épargne. C'est en l'espèce un abus de majorité provoquant une rupture intentionnelle d'égalité entre copropriétaires.

#### C. Les conditions d'accès au prêt DomoFinance ne sont pas dans la convocation d'AG.

Les nouvelles conditions d'accès au prêt DomoFinance, découvertes lors de l'AG, sont donc ignorées par les personnes votant par correspondance ou remettant leur pouvoir. Ce changement de support financier et de conditions aurait mérité un nouveau vote sur les travaux, d'autant que DomoFinance est moins favorable que la Caisse d'Épargne. Le PV de l'AG reçu le 12 juin ne présente pas les graphiques financiers explicatifs donnés par REANOVA.

## 2. Les ventes d'appartements sont bloquées :

Des copropriétaires ayant mis leur appartement en vente nous ont remonté leurs difficultés à obtenir l'état daté de leurs biens. Ni le vendeur ni l'acheteur ne peuvent obtenir le fruit de leurs transactions sans ce document. Selon l'arrêté de la Cour de cassation du 20 juin 2019, « **un syndic a obligation d'information, en application des dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967** ». De plus le nombre d'appartements en vente risque d'augmenter avec les nouvelles conditions DomoFinance, auxquelles s'ajoutent ceux qui seront bientôt en adjudication, la valeur de nos appartements ne peut que baisser.

## 3. Informations importantes à venir :

### A. La convocation de l'AGE ne respecte pas le délai minimum.

Selon l'article 9 du décret de 1967 pour l'application de la loi de 1965, la « convocation est notifiée au moins vingt-et-un jours avant la date de la réunion ». **La convocation d'AG du 27 juin a été présentée le 7 juin, soit dix-neuf jours avant la date de la réunion.**

### B. Les résolutions N°2.4, 2.5, et 2.6 proposent de voter les rémunérations

Les résolutions de rémunérations de Reanova et celle du syndic ABP, ainsi que la résolution qui demande à l'AG d'autoriser le syndic à lancer l'appel de fonds dès le 1er octobre, manquent de clarté et nous semblent incomplètes, et excessives.

Isoler nos façades était déjà une question d'AG de Mme Bouchet. Notre volonté n'est pas d'empêcher l'amélioration de notre copropriété, mais qu'elle se fasse dans des conditions acceptables pour tous. C'est de donner les informations essentielles pour que vous puissiez voter en toute connaissance de cause, afin que notre résidence « le parc des Thibaudières » évolue aux mieux des intérêts et des attentes de tous ses habitants.

Nous remercions nos premiers adhérents. A bientôt pour la lettre N° 2

Pour toute information ou suggestion, contactez Mme Bouchet par mail :

Email : [bienvivre@lesthibaudieres.org](mailto:bienvivre@lesthibaudieres.org) Site internet : [www.lesthibaudieres.org](http://www.lesthibaudieres.org)

*Bulletin d'adhésion à découper et transmettre à Mme Josette Bouchet, Présidente de l'association « Bien Vivre aux Thibaudières » 6, allée des Cèdres 91800 Boussy-saint-Antoine.*

---

### **Bulletin d'adhésion 2024 de l'association « Bien Vivre aux Thibaudières ».**

Nom(s) : \_\_\_\_\_ Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_ Tel : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Souhaite adhérer à l'association et verse ma contribution de

5 €  10€  Par chèque  en espèces  (cochez le mode de paiement)

L'association « Bien Vivre aux Thibaudières ».

6, allée des Cèdres 91800 Boussy-saint-Antoine.

Association loi 1901 inscrite à la Préfecture d'Evry le 9 mai 2015  
sous le n° W912008548

