

PV compte rendu de Réunion du 23/05/2026
--

Début de séance 8h30

présents bureau :

ALBUS Joseph,, MAGGIORE Céline, PICHON Jean Daniel, ROHRIG Valérie, MARCAINI Agnes, PIET Stéphane, LAURETTA Antoine HOAREAU Patrick, SURY Baptiste, DIDA Christelle

Absent bureau :

SAHA Bruno

Cabinet Thinot : Mr CARTAGENA, Mr CLUZEL, MR CAPOMAGIO, Mme Isabelle BASCANS

cette réunion étant ouverte pour une transparence entre le bureau et les colotis, beaucoup de colotis étaient présents.

Ordre du jour:

1- Oter le droit de vote en AG pour les non payeurs et voir comment cela fonctionne pour le quorum ? Et voir aussi quand ils retrouvent leur droit de vote, dès qu'ils commencent à régler ou dès qu'ils ont rembourser leur dettes complète ?

2- Concernant l'incendie :

A-où en est le dossier de l'assurance pour le lampadaire fondue et l'eau utilisée (environ 50m 3)

B- mettre en place des entraves robinet RIA

C- faire un point sur le courrier du colotis aux contenens concernant ses diverses demandes de documents

3- où en est le courrier RAR que devait faire maître Naudin à mr Miquel concernant l'Express pour l'obtention des papiers de vente du véhicule

4- les poteaux orange 2 RAR ont été envoyés, où en est on ? Peut - on demander si la fibre est aérienne ? Est ce que nous connaissons la date de la fin de l'ADSL ?

5- le bail des ukreniens, **venir avec**

6- le 22/11 devis lancé pour le vitrage de la petite salle ! Où en est -on ?

7- Faire partir les relances !

8- où en est la récupération pécunière des charges payées à six fours ? Notemment les honoraires de six four immo

9- où en sont tous les procédures en instances ?

10- pouvons nous demander aux colotis leur numéros de téléphone et leur autorisation de les contacter pour les urgences seulement ?

11- QUESTIONS DIVERSES

1- Oter le droit de vote en AG pour les non payeurs et voir comment cela fonctionne pour le quorum ? Et voir aussi quand ils retrouvent leur droit de vote, dès qu'ils commencent à régler ou dès qu'ils ont rembourser leur dettes complète ?

Le bureau pose cette question concernant les recours face aux colotis débiteurs. NON ce n'est pas légal d'oter le vote en AG des débiteurs .

Que faire ?

La comptable du cabinet Thinot suggère de renvoyer l'appel de fond du trimestre 2 avec celui du trimestre 3, refusé à l'unanimité par le bureau, Mr Cartagena indique que sur les appels de fond il y a le solde antérieur.

2- Concernant l'incendie :

A-où en est le dossier de l'assurance pour le lampadaire fondue et l'eau utilisée (environ 50m³)

L'expert vient le 3/6, dossier en cours, attente de demande via l'expert.

Pour la consommation d'eau, pour éteindre l'incendie un courrier a été fait par le cabinet Thinot à Véolia pour la déduction de la partie assainissement de 15m³ d'eau utilisés par les pompiers.

B- mettre en place des entraves robinet RIA

Mr Capomaggio indique qu' à une époque les RIA étaient plombés et bachés, mais que ce système était détérioré systématiquement.

Pour rappel, Il semblerait que les RIA ne soient pas obligatoires dans la résidence. Mr Cartagena vérifie cette information.

C- faire un point sur le courrier du colotis aux conteners concernant ses diverses demandes de documents

Mr Cluzel et mr Cartagena n'ont pas été mis en copie du mail envoyé par mr Ingenito (colotis de l'habitation contener) au cabinet Thinot et au président de l'ASL, Jean Daniel, leur imprime un exemplaire. Tous les documents demandés, et que le cabinet est capacité de donner lui sera envoyé avec une réponse à son courrier, nous attendrons le retour des assurances pour donner des éléments supplémentaires. L'ASL n'est pas concerné par les soucis inter propriété.

3- où en est le courrier RAR que devait faire maître Naudin à mr Miquel concernant l'Express pour l'obtention des papiers de vente du véhicule

Suite à l'envoi de l'ordre du jour, un courrier a été fait à maître Naudin, en attente de réponse.

Mr Capomaggio indique avoir trouvé la copie de la carte grise du C15 (pas de l'Express).

Compte tenu du courrier du tribunal concernant la remise de tous les éléments comptables de SIX FOURS immobilier, Nous pourrions éventuellement trouver des éléments dans les archives détenus par SIX FOURS IMMOBILIER. Il y a la possibilité d'écrire à la préfecture afin de savoir si cette voiture est toujours enregistré au nom de l'ASL.

4- les poteaux orange 2 RAR ont été envoyés, où en est on ? Peut - on demander si la fibre est aérienne ? Est ce que nous connaissons la date de la fin de l'ADSL ?

Pour rappel, une AG a voté le retrait de ces poteaux, toujours pas de retour d'Orange.

Mr Cartagena nous indique qu'un dernier courrier leur sera envoyé « dernier avis avant enlèvement ». en bénévolat les membres du bureau ainsi que les bonnes volontés s'occuperont de retirer ses poteaux. Une affiche sera faite en ce sens le 14/07, afin d'attendre tout de même un retour quelconque d'Orange.

5- le bail des ukreniens,

Le bureau ayant voté (lors d'une autre réunion) la mise en résolution en AG de la location des biens des parties communes, celle-ci sera votée en AG suivante (c'est à dire début octobre), la rédaction d'un bail (déjà commencé) est mise en stand by.

Nous pouvons tout de même recevoir le locataire en bonne entente, afin de lui faire payer au moins les charges eau / elec.

Le président s'occupe de récupérer des éléments administratifs.

6- le 22/11 devis lancé pour le vitrage de la petite salle ! Où en est-on ?

L'assurance prend en charge seulement la vitre, une problématique se présente : le vitrage ne peut pas être changé sans changer tout le portant.

Il est évoqué de monter des aggrégats de 10 devant la vitre cassée, une délégation de travaux accompagné de Mr Cluzel et Mr Capomaggio vont constater ledit vitrage.

Pas de décision prise pour ce sujet.

7- Faire partir les relances

Mr Cartagena nous indique que les mises en demeure pour les débiteurs au dessus 5000€ sont déjà faites, les commandements de payer pour ces débiteurs partiront semaine du 25/05.

Les mises en demeure des débiteurs de 1000 à 5000€ partent semaine du 25/05.

Les lettres de rappel pour tous les autres débiteurs en dessous de 1000€ partent semaine du 25/05.

2 colotis sont déjà en procédure avocat.

8- où en est la récupération pécuniaire des charges payées à six fours ? Notamment les honoraires de six fours immo

Pour rappel: l'argent que les colotis ont versés à SIX FOURS IMMOBILIER n'est pas récupérable puisqu'il a servi à payer une facture d'électricité.

Le cabinet Thinot attend le dépôt des pièces comptables de six fours (jugement tombé récemment) afin de vérifier la destination de chaque facture

Les sommes que l'ASL pourrait éventuellement récupérer, sont :

- la somme des honoraires prélevés au delà de son contrat (1 an de contrat, 1,5 an de prélèvement d'honoraire)

- la somme des honoraires contestables du gestionnaire puisqu'il n'a pas effectué sa mission. (en cours)

Le cabinet Thinot a demandé un point aux maîtres Naudin et Cambier, pour savoir où ça en est, en attente de leurs réponse.

9- où en sont toutes les procédures en instances ?

-Le 27/05 audience ASL/SIX FOURS pour les honoraires

-appel sur le mandataire Thinot / colotis ne concerne pas l'ASL

-Les statuts ont été déposés au greffe le 21/05 à 15h29 par maître Naudin.

Le cabinet Thinot nous fera parvenir l'information sur le dépôt en journal officiel.

rappel : les statuts ont été améliorés notamment et entre autre sur la « tacite reconduction »

du gestionnaire.

Grâce à l'amélioration faite par le bureau et qui a été votée à l'unanimité lors de l'AG du 21/03/26, le changement de gestionnaire ou pas, s'opère en AG et plus seulement au sein du bureau.

Le bureau informe donc la dénonciation du contrat du cabinet Thinot afin de laisser le choix aux colotis de continuer avec celui ci ou de changer à la prochaine AG (qui aura lieu début octobre).

En d'autre terme le bureau a seulement envoyé un courrier RAR au cabinet Thinot, afin d'indiquer l'ASL souhaite le mettre en concurrence sous réserve de présenter des candidats pour la succession de la mission.

A ce titre le cabinet Thinot devra lui aussi nous présenté un nouveau contrat.

10- pouvons nous demander aux colotis leur numéros de téléphone et leur autorisation de les contacter pour les urgences seulement ?

Lors de l'incendie, un des membres du bureau a dû déranger le gestionnaire un dimanche au moment du repas afin d'avoir les coordonnées du colotis dont la parcelle brûlait.

C'est uniquement en cas d'urgence de ce style que le bureau souhaite garder les coordonnées des colotis pour les joindre.

L'ASL peut demander les coordonnées des colotis qui le souhaitent.

L'idée est de mettre un encart sur le site de la résidence.

11- QUESTIONS DIVERSES

Agnes : Concernant la vente d'une propriété à un acquéreur déjà propriétaire dans la résidence et débiteur de surcroît, le notaire a t-il l'information ? A quel moment ?

Oui à la signature du compromis le gestionnaire sait et informe le notaire

Stéphane : est ce qu'on peut faire modifier les heures du salarié pour ouverture et fermeture de la piscine et nettoyage des toilettes

Voir avec le salarié s'il est ok

Baptiste : peut on faire un point trésor combien avons nous en banque ? Combien de facture à payer en banque 16000 environ

facture électricité de mai 14000 environ

à venir

la facture d'eau de juin 60000 environ

virement permanent des colotis 12000 environ

le prochain appel de fond en juin

stéphane : est ce que les gens ont payé par rapport à la dernière réunion

oui et quelques gros montants

L'ordre du jour étant terminé, les questions du bureau étant éclaircies, le bureau donne la parole aux colotis

colotis : les débiteurs de petits montants vont ils être relancé ?

Oui semaine du 25/05

Colotis : est ce que la piscine va être ouverte ? Est ce que le club house va ouvrir ?

**Oui l'ouverture de la piscine a été voté lors de la dernière réunion, l'affichage du compte rendu de réunion a bien été fait aussi : ouverture le 15 /06
oui le club house va ouvrir c'est Marie qui le reprend : ouverture le 06/06**

Colotis : *question au gestionnaire, est ce que vous trouvez judicieux d'ouvrir la piscine ?
avec 16000 en trésor non*

Colotis : *le portail ouvert est ce normal ?*

La réparation du portail a un coût, le bureau a fait établir plusieurs devis le 1er est a 9000 environ, le 2eme est a 14000, Le bureau a déjà réfléchi à demander si les réparations pouvaient être faite par étape afin d'étaler les dépenses.

Colotis : *à combien est passé la location du club house ?*

500€

est ce que ca été voté à 500€, parce qu'à la dernière réunion on parlait de 750 + les charges
Il n'y a pas eu de vote arrêté sur compte rendu de réunion, Le bureau a échangé via leur groupe de discussion (4 pour 500 et 4 pour 750) pas de suite à cet échange

Colotis : *pour le débroussaillage pourquoi ca n'a pas été fait par Nicolas ?*

**Chaque propriétaire doit entretenir sa parcelle 50 m autour (Agnés)
de plus le bureau ne s'en est pas occupé et le déclencheur du débroussaillage est l'incendie
mais c'est même pas sur qu'on réussisse à le faire faire par un extérieur puisque le coût est très important (Baptiste)
de plus le travail étant trop important, nicolas ne peut plus le faire lui (Christelle)**

Colotis : *concernant l'entretien des végétaux qui donnent sur les parties communes. Les propriétaires qui ne taillent pas leurs haies que faire ?*

Le gestionnaire s'occupe de faire les courriers nécessaires, le bureau se doit de faire appliquer les statuts et le cahier des charges

Colotis: ***pour les débiteurs acquéreurs, il faudrait faire l'état hypothécaire et le mettre à jour chaque année***

Colotis : *haies, branche au dessus du toit jusqu'où va la responsabilité ?*

A une époque l'ASL avait demandé à l'ONF de venir répertorié les arbres « dangereux », en avait découlé des courriers aux propriétaires qui sont face à leur responsabilité. Dans tous les cas si c'est propriétaire contre propriétaire et que la médiation n'est pas faite, la justice reste le meilleur moyen : constat d'huissier, appel a avocat etc...

Colotis : *est ce qu'on peut afficher la liste des débiteurs ?*

NON

est ce qu'on peut mettre en place des intérêts de retard ?

Faire voter en AG la mise en place et l'exécution des intérêts de retard.

Colotis : *pouvez vous donner une date de fermeture du portail ?*

Mme Bascan propose de faire un échéancier de la facture d'eau qui arrive et pouvoir faire la réparation du portail. Pas de date renseigné pour la réparation et donc la fermeture du portail tout dépend de la trésorerie.

Fin de séance 12h08