

28 Octobre 2005

Número 2

# Newsletter

## *Black Rock I*

Chers Copropriétaires,

Enfin notre 2<sup>ème</sup> Newsletter paraît ! Toutefois, nous espérons qu'au vu de ce qui suit, vous ferez preuve d'indulgence à notre égard pour ce si long silence.

Depuis le début de cette année (ceux qui ont assisté à l'Assemblée Générale extraordinaire du 02 juillet le savent), votre Conseil Syndical a travaillé d'arrache-pied pour tenir ses engagements ; il s'est réuni très régulièrement au moins une fois par mois et dépensé sans compter son énergie et des moyens personnels pour remettre de l'ordre dans le lotissement et son administration ! Mais la tâche est ardue !! Le Conseil Syndical se réjouit, en outre, d'avoir vu rejoindre ses rangs par bon nombre de copropriétaires, volontaires, désireux de nous prêter mains fortes ! Nous les en remercions vivement.

Voici donc le bilan de la situation, telle que nous l'avons découverte au début de notre mandat :

1. Les finances, pour autant que nous ayons pu le comprendre, étaient dans un désordre indescriptible (et tout aussi incompréhensible). Les cotisations n'étaient pas à jour du tout, en grande partie du fait qu'elles n'étaient même pas réclamées ! Il manquait le strict minimum de procédure comptable – les cotisations reçues ne faisaient pas l'objet de reçus systématiquement, il manquait de nombreux reçus et autres justificatifs de paiements, personne ne pouvait nous dire avec certitude qui avait payé quoi, etc. Au total, il était donc impossible d'envisager la moindre action tangible qui aurait nécessité des frais financiers.
2. Le règlement de copropriété n'était pas respecté, et personne ne semblait s'en soucier outre mesure. (Nous parlons ici de l'entretien des terrains non-construits, du maintien à jour de la liste des copropriétaires, du respect des normes de construction et des procédures aboutissant à l'obtention d'un permis de construire, etc)
3. L'entretien des parties communes était pour le moins sujet au ridicule
4. Nous ne nous étendrons pas sur l'état des routes (catastrophiques et dangereux) dont personne ne savait même précisément à qui elles appartenaient !

Il a donc fallu essayer de comprendre dans un premier temps, puis de trouver les responsabilités, et enfin de remédier à tous ces maux.

Le Conseil Syndical a alors unanimement compris que le principal responsable de cet immense gâchis était le syndic, c'est-à-dire <<La Mansarde Ltée>>, représentée par Daniel Maigrot.

**Mr Cyril JULLIENNE  
a été désigné  
Nouveau Syndic**



*Bordure de route propre,  
entretenu et fleurie !  
Un «must » pour  
profiter d'un lotissement  
agréable à vivre !!*

Nous avons tout tenté au niveau du Conseil Syndical pour l'emmener à redresser sa gestion de NOTRE cadre de vie (pas le sien !), malheureusement sans aucun effet : les tâches qui lui étaient assignées n'étaient pas accomplies, ou alors très insuffisamment, les explications et justifications requises n'étaient pas fournies (tant au niveau des comptes qu'au niveau des permis de construire qu'il aurait délivré, etc), bref tout semblait vouloir continuer à se dérouler comme par le passé, malgré nos efforts. Nous lui avons alors demandé de se retirer, ce qu'il a fait, et Mr Cyril JULLIENNE a été désigné comme nouveau syndic selon les règles de l'art. Toutefois, il a été formellement demandé à Mr Daniel Maigrot de remettre tous les justificatifs pour la totalité de son mandat et de terminer toutes les actions qu'il était supposé avoir déjà terminé pendant la durée de son mandat ; il n'a même pas répondu à cette requête. Aussi, le Conseil Syndical a décidé de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires (y compris légaux) qui s'imposent afin que ces premières années de notre lotissement deviennent compréhensibles à tous, et justifiables ! Cette action est en cours.

Le Conseil Syndical a tenté, à travers ses membres, de récupérer les cotisations impayées. Nous avons en partie réussi dans cette démarche, mais il reste encore des dettes conséquentes, que nous nous efforcerons de faire rentrer dans les caisses de l'Association Syndicale par tous les moyens disponibles.

Un comptable a été requis pour mettre de l'ordre dans les comptes de notre Association Syndicale . A ce jour, il n'a toujours pas pu justifier les comptes par défaut de pièces comptables ! Et il apparaît même que non seulement des comptes audités sont FAUX mais que, en outre, des sommes conséquentes auraient disparu ! De même, le Conseil Syndical a requis les services d'un Conseiller Légal afin de nous éclairer sur les droits et devoirs des uns et des autres.

Il a été décidé que le compte bancaire actuel de l'Association Syndicale serait fermé et qu'un nouveau compte serait ouvert. Vous recevrez très prochainement un courrier dans ce sens.

Le recensement de tous les copropriétaires est en cours. Il s'agit d'une étape essentielle du redressement entrepris, puisque sans noms et adresses complètes, même le courrier ne peut parvenir à tous les intéressés ! A ce propos, nous vous rappelons que TOUTE vente de terrain et /ou de parts sociales de société possédant un lot dans notre lotissement doit être OBLIGATOIREMENT notifiée au Syndic de l'Association Syndicale – cette obligation légale est inscrite dans notre règlement de copropriété. Nous ne souhaiterions pas devoir engager des actions en justice pour redresser ce genre "d'oubli". Une autre obligation légale consiste à soumettre au Syndic les plans de toute construction envisagée dans le lotissement, avant la mise en œuvre de quelques travaux que ce soit, afin de recueillir son approbation, et ce AVANT de procéder à la demande de « Development Permit » auprès du « District Council ».



**« Oasis de paix et de tranquillité. »**

C'est Black Rock 1

TAMARIN

**EXPRIMEZ VOUS  
sur notre adresse  
E-mail!**

Contactez-nous à :  
Syndicdeblackrock1  
@yahoo.fr

Dans le cas contraire, toute construction est considérée illégale. Enfin et pour en finir avec le rappel quelque peu « policier » des règles de base trop souvent oubliées jusqu'ici, nous vous rappelons que tout terrain non construit DOIT être entretenu et embelli, mais PAS par le FEU !!!

Le Conseil Syndical envisage d'employer au meilleur prix un »jardinier » pour l'entretien des parties communes correctement et efficacement (bord de route, espaces verts, application d'herbicide, etc)

Nous savons enfin à qui appartiennent les routes desservant notre lotissement !! Elles sont de trois types : (a) servitude de passage étant la propriété de personne et de tout le monde, depuis la route de Carlos jusqu'au lotissement Black Rock II – ceci veut dire que nous n'avons aucun droit particulier sur elle. (b) routes appartenant exclusivement au lotissement Black Rock I ; il s'agit de celles remontant vers la montagne entre les lots 1 et 2, celle entre les lots 7 et 21 notamment et celle horizontale passant notamment au-dessus du lot 25. (c) routes communes aux lotissements Black Rock I et II ; il s'agit de celle qui remonte vers la montagne entre ces deux lotissements. Nous avons confirmation qu'il existe une garantie de 10 ans sur ces routes. Ceci se comprend puisque le prix des terrains est notamment proportionnel aux infrastructures desservant ces terrains. Nous avons donc pris contact avec les promoteurs du lotissement afin de faire valoir nos droits ; nous estimons que la qualité de ces routes est plus que médiocre et que nous avons droits à une remise en état de ces routes aux frais des promoteurs. Nous vous tiendrons informés du résultat de nos démarches.

Merci de nous avoir lu jusqu'ici. Nous restons au service de tous dans le respect de chacun.

Paul de Gersigny

(Président du Conseil Syndical du lotissement Black Rock I)