

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE VARDIOLA 1**  
Résidence Vardiola 1 - BAL N° 48- 20144 - STE LUCIE DE PORTO VECCHIO

**Le Président**

**Michel Moulette**  
**8 Ter rue Serge Guermont**  
**27120 -Pacy-sur-Eure**  
**Tel : 02 32 26 15 55**  
**04 95 71 49 07**  
**Mob : 06 99 09 27 59**

**Mesdames et Messieurs**  
**Les copropriétaires de**  
**La Résidence VARDIOLA 1**

Pacy-sur-Eure, le19/12/2024



Mesdames, Messieurs,

Chers copropriétaires, Chers voisins,

Comment pourrais-je vous cacher une certaine nostalgie qui m'apparaît au moment de rédiger cette note d'infos de fin d'année, la treizième du genre, mais aussi la dernière.

7 Treize années de plus à mon compteur, qui font qu'il ne serait pas raisonnable de prolonger la représentation. Je l'ai dit dès la dernière AG, je ne représenterai pas ma candidature au comité syndical à l'été 2025. Mon éthique m'oblige : dire ce que je fais, mais aussi faire ce que je dis.

Il faut reconnaître que cette période n'a pas été la plus motivante pour susciter de nouvelles et jeunes vocations : une réglementation de plus en plus compliquée, changeant d'orientation sans prévenir, laissant

la porte ouverte à des tentations procédurières pour s'affranchir des règles de vie commune les plus élémentaires. S'est ajoutée l'obstination inexplicable de certains propriétaires à vouloir détruire par voie judiciaire notre organisation (qu'ils avaient pour certains contribué à mettre en place).

L'assistance d'un conseil n'a pas été un luxe ni un caprice, mais une impérieuse nécessité. Que d'erreurs aurais-je commis sans la présence à mes côtés de Maître Sélamme. Je ne le remercierai jamais assez.

Mais parlons de demain, puisqu'aujourd'hui les bases de notre organisation sont reconnues, jugées et non contestées, gravées dans le marbre. Il suffit de suivre le fil tendu.

## **GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL**

La gestion bénévole de l'Association Syndicale de notre Résidence et des trois Copropriétés, que nous avons tenté de préserver le plus longtemps possible, ne peut plus perdurer dans sa forme actuelle. Elle demande trop d'efforts, d'énergie et de temps, qui pouvaient être demandés aux premiers propriétaires qui l'avaient souhaitée, mais pas à leurs successeurs.

Les règles de gestion administrative et comptable de ces organismes sont de plus en plus encadrées par la réglementation, dans le but de sécuriser la gestion des copropriétés. Ces contraintes pèsent aussi sur la gestion des ensembles immobiliers « atypiques » comme le nôtre.

Il est peut-être venu le temps de la gestion professionnelle. Il s'agit de confier les tâches administratives et comptables à un Cabinet professionnel disposant des moyens et logiciels pour les accomplir. Les conseils et l'expérience d'un professionnel seront sans aucun doute nécessaires.

**Les décisions et les orientations resteront, comme par le passé, du ressort du Comité Syndical de VARDIOLA1. C'est la règle pour les Associations Syndicales.**

Beaucoup de membres de l'actuel Comité sont volontaires pour prolonger leur mandat si vous leur accordez votre confiance. Mais il y a des places libres, il faut du sang neuf, des idées nouvelles, du dynamisme, de la jeunesse. D'ores et déjà, portez-vous volontaires, c'est vital pour l'avenir de cette belle Résidence.

J'ai pris contact avec un syndic de Porto-Vecchio. Nous sommes en train de finaliser un devis, et les conditions de la mission à exécuter. Je vous donnerai tout le détail dès que possible. A titre indicatif, sachez que le coût pour les copropriétés serait de l'ordre de 136 € par lot, et pour la gestion de l'ASL de 220 € par lot, soit un total de 357 € par lot.

C'est autant que nous avons gagné depuis 42 ans, je vous laisse faire le compte ! Mais il y a un temps pour tout.

## **LES TRAVAUX EN COURS**

Pas de gros chantiers en cours, mais des ajustements ici et là :

- Sur la plage, nous avons fait déposer par une entreprise de T.P. des rochers pour délimiter, autant que faire se peut, les parties privatives du domaine public, de plus en plus colonisées par les touristes de passage. Trois lots sont ainsi délimités, la végétation (des tamaris) nous empêchant d'aller plus à l'Est.



- Nous avons donné le feu vert à une entreprise pour consolider le virage à l'angle du lot N°4, raviné en permanence. Le virage sera bétonné sur une dizaine de mètres, mais le chemin restera en grande partie en tuff, permettant ainsi un maximum d'infiltration.
- Nous continuons d'entretenir (démaquisage et tonte) l'espace autour des tennis, sécurité incendie, esthétique à l'entrée de la résidence entre autres.



## **POINT SUR LES PROCEDURES**

### **Dossier Thibault**

Le tribunal judiciaire de Paris a rendu son jugement le 20 novembre dernier dans l'instance que nous avons introduite pour le paiement des cotisations impayées de Mr et Mme Thibault.

**Le tribunal statuant publiquement, après débats en audience publique, par jugement mis à disposition au greffe par défaut et en dernier ressort,**

**CONSTATE** la recevabilité des demandes de l'association syndicale libre VARDIOLA 1,

**CONDAMNE** solidairement Monsieur Didier THIBAUT et Madame Françoise THIBAUT au paiement de la somme de 6120 euros au titre de cotisations impayées et pénalités dues au 12 avril 2023,

**CONDAMNE** solidairement Monsieur Didier THIBAUT et Madame Françoise THIBAUT au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

**DEBOUTE** les parties du surplus de leurs demandes,

**CONDAMNE** Monsieur Didier THIBAUT et Madame Françoise THIBAUT aux entiers dépens de l'instance,

Fait et jugé à Paris le 20 novembre 2024

**le greffier**

**le Président**

### **Dossier Henrijean / rappel et actualités**

#### **Conclusions du jugement du TGI Ajaccio du 14 avril 2017 :**

- Condamne Madame Antoinette Henrijean à remettre son lot dans le même état qu'il était avant la réalisation des travaux.
- Dit que cette condamnation est assortie d'une astreinte de 200 € par jour de retard pendant 6 mois à compter du 1er jour du troisième mois suivant la signification du présent jugement.

Il a été fait appel du présent jugement devant la Cour d'appel de Bastia.

#### **La Cour d'appel de Bastia a jugé dans son arrêt du 28 juin 2023 que :**

Cette extension de la construction ne respecte pas les formes prévues tant par le règlement de copropriété, les statuts de l'association syndicale libre que les termes de la résolution adoptée en 2013 la conditionnant au respect des droits des copropriétaires impactés par une vue sur leur fonds induite par la modification sollicitée.

**La décision de la Cour a été signifiée et l'astreinte court depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2024.**

## **POUR CONCLURE**

Enfin, à l'approche de cette fin d'année 2024, je tiens à vous adresser tous mes vœux de joyeuses fêtes autour de ceux qui vous sont chers.

Les membres du comité syndical se joignent à moi pour vous souhaiter une excellente année 2025, avec de longs et très agréables séjours à VARDIOLA.

Nous rappelons à nos voisins et amis qui ne peuvent plus profiter comme ils le souhaiteraient de ces superbes moments, retenus par l'âge ou une santé défaillante, que nous pensons bien à eux ; nous leur adressons notre meilleur souvenir.

Bonne fin d'année 2024, et bon départ pour 2025 !

Bien cordialement,

Michel Moulette.

Président de l'ASL Vardiola1

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Moulette', with a large, stylized initial 'M'.