

M. & Mme GARDEN
Les Senioriales – 10A
7 chemin des Arômes
06130 GRASSE

Toulouse, le 29 mars 2011

Madame, Monsieur,

A l'approche de l'Assemblée Générale des copropriétaires des Senioriales de Grasse qui se tiendra le 6 avril, vous avez reçu différentes correspondances. Certains propriétaires nous ont contactés pour avoir des explications, notamment sur la proposition de résolution n°17 proposée par le Conseil syndical d'ester en justice contre notre société.

J'adresse donc ce courrier à l'ensemble des copropriétaires des SENIORIALES de la Côte d'Azur, en vue de communiquer de manière complète et claire, et ainsi vous permettre d'avoir un jugement éclairé sur les différents « points et désordres » avancés et tous repris ci-dessous :

Portail non conforme aux documents présentés

Le portail est conforme aux prescriptions réglementaires locales (hauteur maximale à respecter), aux prescriptions de l'architecte et à la notice descriptive des travaux déposée chez votre notaire.

Portes des immeubles non reliées au vidéo portier des appartements (ouverture impossible)

L'installation est conforme à la notice descriptive des travaux notariée, avec le portail de la résidence équipé d'un moniteur vidéo. La porte de l'immeuble bénéficie d'une ouverture par digicode

Terrain de pétanque non réalisé

Le terrain de pétanque n'a jamais été prévu sur ce programme, et n'apparaît sur aucun document commercial ou contractuel. Nous avons cependant proposé notre aide quant à une éventuelle étude pour une telle implantation, indispensable dans la mesure où son installation peut générer des nuisances et doit répondre à des exigences d'accessibilité. Sa création éventuelle doit faire l'objet d'un vote lors d'une Assemblée Générale.



Espaces verts non aménagés à l'arrière du Club House

Cet espace a bénéficié d'un aménagement conforme aux prescriptions de notre architecte paysagiste et à la notice paysagère annexée au permis de construire obtenu. En l'occurrence, une volonté d'authenticité avec préservation des restanques existantes et transfert d'oliviers initialement en place sur la partie haute du terrain.

Concept « les Senioriales » tel que vendu aux acquéreurs non respecté : Résidence prévue pour les « seniors retraités »

Nous avons effectivement connaissance de personnes qui seraient encore en activité. N'étant pas à l'origine de cet état de fait, nous le déplorons et étudions la meilleure façon d'agir.

Peintures des murs dans l'enceinte de la copropriété, sous face des balcons non étanches, bardage bois des façades qui noircissent, pourrissent

La peinture entre dans le cadre des garanties ; les balcons font l'objet d'une déclaration auprès de l'assurance Dommages Ouvrage. Les sous-faces des balcons n'ont jamais été prévues avec une étanchéité, et les bardages bois en façades ont été conçus par l'architecte avec une finition brut sans lasure, ni peinture. Aucune disposition particulière n'apparaît sur la notice. Ce type de bois, traité pour être à l'extérieur, est validé par les bureaux de contrôle et devrait se « patiner » avec le temps. A notre connaissance aucun pourrissement n'a été constaté. Le "noircissement" a été déclaré et fait l'objet d'une expertise en dommage ouvrage en date du 29 mars 2011

Escalier bât C non fini

Cet escalier est fini. Sa finition antidérapante béton, assortie aux piétonniers, est conforme à la prescription de notre architecte et au plan annexé au permis de construire obtenu.

Elévateur de personnes non couvert

Cet accès pour les personnes à mobilité réduite n'a jamais été prévu couvert sur les notices descriptives contractuelles. Il est bien entendu conforme à la réglementation

Non réalisation d'une prise de courant pour deux garages dans les sous-sols

Le poste 3.2.6 de la notice descriptive notariée des travaux ne prévoit aucune prise dans les sous-sols. Néanmoins, quelques prises de courant ont été positionnées, leur utilité dans ces parties étant très limitée.

Dalles près des entrées des bâtiments tâchées de ciment

Ces tâches n'ont pas été déclarées lors de la livraison des parties communes ; nous sommes néanmoins prêts à étudier leur reprise.



Tableaux décoratifs prévus dans les entrées (selon descriptif) non placés

La décoration des entrées a fait l'objet d'une étude spécifique de la part de notre architecte. Aucune décoration avec des tableaux n'apparaît dans la notice descriptive des travaux, conformément aux projets de notre architecte.

Il apparaît donc clairement que les prestations dans votre résidence sont bien conformes à ce que nous vous avons vendu.

Toutes ces réponses ont bien entendu été déjà formulées plusieurs fois, tant par oral que par écrit, à Mr Burgraevve, Président du Conseil Syndical, mais n'ont pas été transmises à l'ensemble des copropriétaires.

Par ailleurs, les différents professionnels tels que entreprises, maître d'œuvre, administrateur de biens, syndic et nous mêmes avons des difficultés anormales pour intervenir dans votre résidence. Nous avons constaté à plusieurs reprises que le conseil syndical outrepassait son rôle ; par exemple en exigeant d'être présent lors de la levée de réserves de parties communes par des entreprises, et en imposant de ce fait des obligations d'horaires liées à l'agenda personnel de ses membres !

Je porte également à votre connaissance que malgré nos différentes relances, le Président du Conseil Syndical a fait le choix de ne pas retourner pour le moment l'attestation annuelle permettant le maintien des Avantages liés à la Licence de Marques pour l'Année 2011. Rappelons que ces avantages ont été ajoutés par Les Senioriales sans avoir été initialement prévus au lancement de l'opération.

Ce choix, s'il était confirmé, engagé sans votre accord préalable, priverait volontairement l'ensemble des Résidents, propriétaires ou locataires, des avantages phares tels que les séjours thématiques et l'Offre Privilège Vacances qui permet des réductions de 75 % sur des séjours Pierre et Vacances & Center Parcs.

Les collaborateurs des Senioriales, et notamment Gabriel Berenguer, Directeur de l'agence du Sud-Est, seront bien entendu présents à l'Assemblée Générale le 6 avril pour expliquer tout ceci, avec la volonté d'éviter un contentieux à l'évidence inutile, source de frais et de tensions pour les copropriétaires. Un dialogue de qualité, que nous nous efforçons de privilégier, doit permettre à votre résidence de trouver rapidement un nouvel équilibre.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.



Bruno DERVILLE
Président

