



## Résidence de la Plage - Dunkerque

**Mardi 26 avril 2022.**

Bonjour M Renard.

Nous vous remercions d'avoir accusé réception de notre courrier du 20/04/2022.

Ce que nous y exprimons, sur un ton apaisé, qui n'a cessé d'être le nôtre dans l'intégralité de nos échanges « Vivre Ensemble » ne sont pas des griefs mais des éléments factuels, des questions essentielles et des actions ou réponses que nous attendons de vous.

Les échanges avec vous ou notre Conseil Syndical ont été tentés par notre groupe à de multiples reprises, déclinés jusqu'à présent de votre part et totalement ignorés de la part de notre Conseil Syndical qui continue dans cette posture aujourd'hui.

Nous sommes donc très heureux de cette évolution en ce qui concerne votre position et sommes à votre disposition, dès que possible pour vous rencontrer, échanger et répondre aux attentes et questions des Copropriétaires de la Résidence.

Aux réponses à apporter aux points de notre courrier, nous souhaitons avoir également les confirmations suivantes :

### **Concernant l'Assemblée générale :**

- 1- La confirmation de la date de la réunion préparatoire et ses modalités
- 2- La confirmation du mode d'élection
- 3- Le contenu prévisionnel
- 4- La confirmation de l'intégration des résolutions que notre Groupe vous a adressée par recommandé.
- 5- La date limite jusqu'à laquelle les Copropriétaires peuvent vous faire parvenir des résolutions, vraisemblablement quelques jours après la date de la réunion préparatoire ? J+2 ?
- 6- L'ordre des résolutions.

Un certain nombre de résolutions présentées par notre Groupe portent sur l'organisation, les obligations, les attentes vis à vis du futur conseil syndical et il est donc évident et indispensable que ces résolutions soient présentées aux votes des Copropriétaires avant la présentation des candidats au Conseil et leur élection afin que ceux-ci puissent s'engager en toute connaissance de cause et selon les nouvelles règles qui découleront de ces votes.

Pour mémoire un vote en Assemblée Générale a même valeur qu'un article du règlement de copropriété.

- 7- La date de l'Assemblée Générale, après le 24 Juin afin que les Copropriétaires aient connaissance du jugement en appel, que l'impact financier, le bilan, les enseignements de cette procédure soient pris en compte et intégrés.

Ce point essentiel est au cœur des préoccupations des Copropriétaires et devra être traité avant les résolutions traitant du futur Conseil Syndical et de son élection.

Des décisions seront à prendre suite à ce jugement, une résolution concernant la présentation des alternatives possibles est-elle prévue par le Conseil syndical ?

### **Relations avec notre Syndic.**

Compte-tenu de l'attitude du Conseil syndical vis à vis de notre groupe et plus largement des copropriétaires dont il est censé être le représentant.

Compte-tenu de votre très longue collaboration avec ses membres depuis 2007 date du rachat par votre société des parts de la SARL LOGER.



## Résidence de la Plage - Dunkerque

Nous comprenons parfaitement que votre position soit délicate tant sur le plan professionnel qu'humain, pour autant nous pouvons et devons y faire face, faire respecter le droit et répondre aux attentes des Copropriétaires.

Les enjeux pour le prochain mandat du Conseil syndical et/ou le vôtre sont importants, préoccupants (en charge financière) devront être expliqués et traités en toute transparence, que chacun comprenne et adhère.

Il serait plus que souhaitable que soit mis à l'ordre du jour dès cette année l'élaboration d'un diagnostic et d'un plan pluriannuel de travaux sans attendre 2024 et de provisions.

Entre :

- Les travaux de sauvegarde et de sécurité incontournables déjà évoqués terrasses, aménagements mobilités, ceux latents (allées en certains endroits dangereuses, éclairages extérieurs, état parking P2 « toiture des garages »).
- L'augmentation attendue des frais de chauffage pour lesquels le président du conseil syndical a refusé en 2021 de créer une provision malgré la proposition présentée par l'un des membres de son Conseil.
- Les frais de procédure WYBOUW - CAPPELAERE et la vraisemblable condamnation et suites que les Copropriétaires décideront d'y donner
- Les provisions à constituer pour couvrir le risque « Eaux », factures non payées pour sauf erreur le 3<sup>e</sup> exercice consécutif et qu'on ne peut continuer d'ignorer. Ce n'est pas un « bienfait » pour les comptes de la copropriété mais plutôt une épée de Damoclès qui a certes flatté les comptes des derniers exercices mais en entachant la sincérité.
- La reconstitution des provisions qui seront vidées par les travaux de terrasses
- Les travaux d'améliorations, de confort et de plaisirs (salles communes, terrains de pétanque.)
- Et ce que nous n'avons pas encore détecté ou que le temps, le contexte ou la loi rendront indispensables (économies d'énergie par exemple).

C'est avec conscience et gravité que nous présentons nos candidatures au Conseil Syndical et nous aurons besoin d'un Syndic professionnel pour nous accompagner, nous guider et nous conseiller si les Copropriétaires nous accordent leur confiance.

Notre seule et unique ambition est d'établir des relations pérennes, paisibles, sincères entre tous au sein de la Copropriété et y Vivre Ensemble.

Nous vous remercions pour votre transparence quant à vos intentions et prendrons donc dans les prochains jours des contacts pour nous y préparer.

Dans l'attente de vous rencontrer et/ou de vous lire au plus vite

Cordialement

Patrick Venant, Jean-paul Gokelaere, Marilou Desoutter, Jean Cappelaere, Joseph Carrubba.