

ADEI-ADPP Aytré  
Téléphone : 05 46 27 64 50

SCP DELPHINE RAYMOND  
Place de la Petite Sirène  
81 rue du rempart Saint-Claude  
17000 LA ROCHELLE

Aytré, le 25 septembre 2023

**Objet : Dossier LECROC Marie-Thérèse  
LECROC EURL - 237103503700171  
Votre mail du 24/08/23  
007052@adpp.mail-synergie.fr**

Madame, Monsieur,

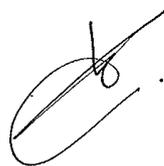
Par jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE, nous avons été désignés en qualité de Tuteur auprès de **Madame LECROC Marie-Thérèse** jusqu'au 09/03/2031.

Nous vous prions de trouver ci-joint un PV du conseil d'administration de l'association Savoyarde du royal.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

La Déléguée Mandataire SJPM



C. MOUNIER

**De :** Association SavoyardeduRoyal (associationsavoieroyal@gmail.com)

**CC :** Emilie DONDELET (emiliedondelet@icloud.com), Christian MASIA (christian.masia2@yahoo.fr), Jean-Louis POUREAU (jean-louis.poureau@sfr.fr), Michel DORANDEU (michel.dorandeu@orange.fr), Olivier ROZES (olivier.rozes@gmail.com), Jacques BIASIO (jbiasio@aol.com)

**CCi :** (007052@adpp.mail-synergie.fr)

**Pour :** Association SavoyardeduRoyal (associationsavoieroyal@gmail.com)

**Envoyé :** Mardi 05 Septembre 2023 21:19

**Objet :** LE ROYAL - Significations des jugements + PV réunion du CA de l'Association du 11/07/2023

---

**Piece(s) jointe(s) :**

[2023-07-11 PV réunion CA.pdf](#)

Bonsoir à tous,

Nous vous prions de trouver en pièce jointe le Procès Verbal de la réunion du Conseil d'Administration de l'association qui s'est tenue le 11 juillet dernier.

Les échanges avec les Privilodges sont restés infructueux pour le moment.

Ils ont donc décidé de lancer les significations des 2 jugements, qui ont commencé à être remises par huissier.

Le jugement sur les travaux nous pose problème pour plusieurs raisons et ne règle en rien les imperfections du bail qui ont conduit à ce litige.

Nous échangeons régulièrement avec notre avocat, qui est prêt à porter le dossier en appel pour ceux qui le souhaitent.

Le délai à respecter est d'un mois à compter de la signification.

Nous sommes plusieurs copropriétaires à avoir décidé d'aller en appel.

Il s'agit d'une nouvelle procédure. Chaque copropriétaire est indépendant et décisionnaire.

Nous vous remercions donc de nous indiquer par retour de mail si vous souhaitez être contacté pour plus d'informations, ou nous de communiquer votre décision au plus vite.

Nous restons disponibles et vous souhaitons une bonne soirée.

Le Conseil d'Administration

Emilie DONDELET - Christian MASIA - Jean-Louis POUREAU - Michel DORANDEU - Olivier ROZES - Jacques BIASIO

**Pièce(s) jointe(s): 1**



# ASSOCIATION SAVOYARDE DU ROYAL

111 Chemin de la Diotière - 74160 Collonges Sous Salève - [associationsavoieroyal@gmail.com](mailto:associationsavoieroyal@gmail.com)

---

## Procès-verbal de réunion du Conseil d'Administration

**Le mardi 11 juillet 2023 à 19h00**, les membres du Conseil d'Administration de l'association Savoyarde du Royal se sont réunis par visioconférence sur convocation du secrétaire de l'Association.  
Le Conseil d'Administration est présidé par Mme Emilie DONDELET, Présidente de l'association.

Sont présents : Mme Emilie DONDELET, M. Christian MASIA, M. Michel DORANDEU, M. Olivier ROZÈS, M. Jacques BIASIO

Est absent : M. Jean-Louis POUREAU

Sont invités les membres du Conseil Syndical : M. Jean-Paul de DAMAS, M. Jacques BIASIO et Mme Catherine DORANDEU sont présents, M. Malik HASSANI est absent.

### Le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur l'ordre du jour :

- 1) Activité des derniers mois, rappel des situations des deux procédures judiciaires (pas de vote) ;
- 2) Décisions à prendre :
  - a. sur la suite à donner à la relance des Privilodges exprimée en ces termes par leur avocate :  
« il est impératif que nous puissions signer un protocole avant le 31 juillet. À défaut, j'ai reçu mandat de faire signifier les décisions à la rentrée afin de faire courir les délais de recours. »
  - b. sur la suite à donner aux critiques des Privilodges à l'encontre du Syndic
  - c. sur la date de la prochaine Assemblée Générale
  - d. questions diverses

La discussion est engagée entre les membres.

#### 1) Activité au cours des derniers mois

Des échanges fréquents et réguliers se sont déroulés entre les membres du Conseil d'Administration et l'avocat de l'Association.

Les Privilodges maintiennent leur position de refus de dialogue en direct avec les copropriétaires. Ils exigent que tous les échanges passent par les avocats.

#### 2) Décisions à prendre

- a) sur la suite à donner à la relance des Privilodges exprimée comme suit par leur avocate : « il est impératif que nous puissions signer un protocole avant le 31 juillet. À défaut, j'ai reçu mandat de faire signifier les décisions à la rentrée afin de faire courir les délais de recours. »**

Pour rappel, le Conseil d'Administration avait décidé en réunion du 27/02/2023 de suspendre la négociation avec les Privilodges.

La situation est inchangée, la clause proposée par les Privilodges reste inacceptable.

En réponse à leur relance, la clause rédigée par l'avocat de l'Association (version initiale) sera reprise comme base de discussion :

*« ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS*

*Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :*

*Je supprimerais les titres A - Concernant le PRENEUR et B – Concernant le BAILLEUR qui ne semble pas correspondre pour le A – au contenu des baux. Je laisserais le 1°) Etat des lieux loués, même si cela n'a plus d'objet.*

*2°) Entretien et réparations :*

*2-1 Le PRENEUR s'oblige à entretenir les lieux loués, parties privatives et parties communes, le matériel et le mobilier s'y trouvant, en bon état d'entretien et de réparations locatives pendant la durée du bail, de manière à assurer les prestations lui incombant et maintenir une exploitation para-hôtelière conforme à la destination des lieux loués telle que visée à l'article 3 supra et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives et résultant d'un usage normal.*

*A cet effet, il aura la charge d'effectuer les travaux de menu entretien et les réparations réputées d'usage courant tant dans les parties privatives que dans les parties communes, ces dépenses étant comprises dans les frais d'exploitation de l'établissement. Ces travaux d'entretien concernent les réparations autres que celles prévues à l'article 606 du Code civil.*

*Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'entretien ou de réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, ou du non-respect des procédures d'entretien ou de maintenance propre à chaque équipement (notice constructeur) mis à disposition du preneur.*

*Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la nécessité d'entreprendre des travaux de réparations dans les parties privatives qui excèderaient son obligation d'entretien. Dans ce cadre, le PRENEUR informera le BAILLEUR de la nécessité de réparer ou de changer tout élément de mobilier ou d'appareils électro-ménager nécessaire au maintien de l'exploitation des lieux décrits à l'article 1 supra (réfrigérateur, four à micro-onde, hotte, plaque de cuisson, sèche serviettes). Pour ce faire, il devra adresser au BAILLEUR une note explicative de la réparation nécessaire accompagnée d'un devis d'intervention (deux devis pour si le coût de la réparation ou du changement de mobilier excède la somme de 500 € HT). Le BAILLEUR restera maître de l'entreprise intervenante, tout devis et toute facture devant être établis à son nom.*

*Le PRENEUR devra veiller à toute détérioration de façon à ce que toute mesure utile puisse être prise à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le PRENEUR restant responsable des conséquences de sa négligence.*

*2-2 Grosses réparations, modifications et adjonctions concernant les parties communes :*

*Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (clos et couvert) demeureront à la charge du BAILLEUR, outre les dépenses suivantes :*

- le ravalement et l'entretien des façades ;*
- le remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation (le PRENEUR conservant à sa charge les dépenses d'entretien) ;*
- la réfection de l'étanchéité des toitures ;*
- le changement des fenêtres ;*
- la réfection de la voirie extérieure ;*
- le remplacement des clôtures.*

*Le PRENEUR, quant à lui, aura à sa charge :*

- la réfection des halls, des locaux annexes (WC et cuisine communs), des montées et coursives d'escaliers, des couloirs de circulation ;*
- la réfection des sols ;*
- la réfection de la réception et des locaux utilisés ou occupés par le personnel ;*

*Ces travaux devront être mis à l'ordre du jour de l'AG des copropriétaires à l'initiative du BAILLEUR ou du PRENEUR.*

*A la réception des travaux réalisés, un état des lieux contradictoire devra être établi.*

*2-3 Grosses réparations, modifications et adjonctions concernant les parties privatives :*

*Le Bailleur devra effectuer et prendre en charge, chaque fois qu'elles seront nécessaires, les réparations autres que celles à la charge du PRENEUR, et en tout état de cause, celles prévues à l'article 606 du code civil, les modifications, améliorations et adjonctions nécessaires pour maintenir en tout temps une exploitation para-hôtelière conforme à la destination des lieux loués telle que visée à l'article 3 supra.*

*Ces dépenses concernent la remise en état des lieux loués pour vétusté et le remplacement du mobilier vétuste présent dans les lieux loués, hors bris de matériel à charge de l'exploitant. Les lieux loués étant, à la date de signature des présentes, en cours de remise en état, il est convenu entre les Parties que ces travaux ne pourront avoir lieu qu'à l'issue d'une période de 9 ans minimum, pour la première à compter du [ 2023]. Etant précisé, que dans un souci d'harmonisation des différents lots loués et de leur standing, le mobilier garnissant ces lots devra être de qualité similaire.*

*Le PRENEUR devra, préalablement à chaque renouvellement ou réparation, transmettre au BAILLEUR le(s) devis correspondant au coût de ces travaux.*

*LE BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR de procéder pour son compte à la réception des travaux effectués par les entreprises intervenantes.*

*A la réception des travaux réalisés, un état des lieux contradictoire devra être établi.*

*En toutes hypothèses, il est prévu entre les Parties que le montant de ces travaux sera limité pour chaque Bailleur à un an de loyer hors taxe et hors charge, sur la base du dernier loyer acquitté l'année où la demande de travaux est formulée.*

*Il est convenu que si, avant le terme des périodes de 9 ans, un élément visé ci-avant, était détérioré ou nécessitait des travaux, les Parties conviennent de se rencontrer, et de discuter de bonne foi de la prise en charge des travaux/changements à effectuer.*

*En outre, il est expressément convenu entre les Parties que la réfection des locaux à usage privatif qui auront été modifiés pour en faire des locaux à usage commun (salle de sport, salle de réunion, locaux à archive, ...) resteront à la charge de Preneur. »*

Cette résolution est adoptée à la majorité des membres

#### **b) sur la suite à donner aux critiques des Privilodges à l'encontre du Syndic**

L'Association a alerté le Conseil Syndical sur ce sujet, ainsi que sur les travaux réalisés par les Privilodges dans les parties communes, sans mandat ni autorisation, en dehors de tout contrôle par le syndic.

Le Conseil Syndical a adressé un courrier visant à rappeler les bonnes pratiques aux Privilodges.

Les relations avec le syndic étant du ressort de la copropriété, l'Association n'interviendra pas.

Cette résolution est adoptée à la majorité des membres

#### **c) sur la date de la prochaine Assemblée Générale**

Après échange, la date du 10 novembre 2023 pourrait être retenue. Elle sera communiquée au syndic.

#### **d) questions diverses**

- liste du mobilier et état des lieux : une liste du mobilier était annexée aux premiers baux (signés avec les DUINGOTS).

Les baux signés avec les Privilodges prévoyaient l'annexion d'une nouvelle liste mais cela n'a pas été fait. De même, aucun état des lieux n'a été réalisé depuis la signature.

⇒ à prévoir à l'issue des travaux

- relations avec les Privilodges : poursuite des échanges via avocats et tentative de reprise de contact en direct.

⇒ prévoir d'inviter le nouveau propriétaire à la prochaine AG

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures

La Présidente de séance  
Mme Emilie DONDELET

Le secrétaire de séance  
M. Michel DORANDEU