

SCI LE SALUS

NOTE A L'INTENTION DE POTENTIELS ACQUEREURS DE PERIODES

Vous êtes intéressé pour acheter une période dans notre multipropriété du Salus et c'est pourquoi je me permets de vous apporter quelques éléments pour éclairer votre décision.

La résidence du Salus se compose d'un immeuble comprenant 50 appartements ainsi que des espaces communs : parkings, locaux techniques, local à vélos, espaces verts...

Cette résidence constitue une copropriété, Copropriété LE SALUS, gérée par un syndic (Cabinet LAFORET à Saint Raphaël), assisté d'un conseil syndical (3 copropriétaires). Elle emploie un salarié pour l'entretien et la maintenance des espaces communs.

20 appartements sont la propriété de la SCI LE SALUS, société civile dont la gérance est confiée au Cabinet SGPP à Antibes, assistée d'un conseil de surveillance (5 associés). Ces appartements sont numérotés 201, 301 à 311 inclus, 401 à 407 inclus ainsi que 410. La SCI emploie une salariée, hôtesse chargée de l'accueil des associés, de la maintenance et l'entretien des studios.

La SCI a été créée en 1983 pour une durée de 50 ans. Le capital social a été fixé à 30 580 €, divisé en 200600 parts.

Elle fonctionne selon les règles des sociétés d'attribution en jouissance à temps partagé, dénommées plus communément « multipropriétés », soumises à la loi 86-18 du 6 janvier 1986. La jouissance de chacun des 20 studios est divisée en 19 périodes allant de 2 à 5 semaines, correspondant à un nombre de parts de la SCI fixé par les statuts. Ce nombre de parts varie selon la période, les périodes de haute saison donnant droit à davantage de parts que celles de basse saison.

Chaque studio doit être équipé de façon identique. Les frais de maintenance, entretien ou renouvellement des équipements sont supportés par l'ensemble des associés et répartis selon 3 catégories de charges :

- 1^{ère} catégorie : honoraires de gestion de la SCI, quote-part des charges de la Copropriété (40%), frais d'AG, honoraires du contrôleur des comptes, frais liés à la conservation du patrimoine tels que le remplacement du gros équipement.
- 2^{ème} catégorie : honoraires de gestion et charges entraînées par les services collectifs (taxes, impôts, charges de personnel, assurance, abonnement téléphonique pour l'hôtesse..) et l'entretien des éléments d'équipement (blanchisserie, nettoyage..)
- 3^{ème} catégorie : charges liées à l'occupation des studios (eau, électricité, ménage)

Les associés qui n'occupent pas leur période peuvent proposer un occupant de leur choix, couramment mais improprement dénommé « locataire » à condition de retourner au préalable à la gérante de la SCI (SGPP Mme GIRIER) le coupon qui autorisera l'hôtesse à ouvrir l'appartement. L'associé doit dans ce cas remettre à son occupant la fiche des consignes à respecter. Ces documents sont sur le site internet de la SGPP.

Un dépôt de garantie de 200 € est demandé lors de l'entrée dans les lieux mais, en cas de litige, l'associé demeure seul responsable envers la SCI des dégradations éventuelles ou frais de nettoyage, d'eau ou EDF non réglés à la sortie.

Le montant éventuel de la « location » est fixé librement entre l'associé et son occupant.

Si un associé souhaite vendre ses parts dans la société donnant droit à la jouissance d'une période ou si quelqu'un souhaite acquérir une période et donc devenir associé de la SCI LE SALUS, l'associé vendeur peut trouver un acquéreur de son choix.

Cependant, les membres du conseil de surveillance proposent le service consistant à communiquer aux éventuels acquéreurs les coordonnées des associés potentiellement vendeurs, après accord écrit de ces derniers.

Le prix est laissé à l'appréciation du vendeur et de l'acheteur. L'acte de cession est établi devant notaire, sous seing privé ou par la SGPP. Cet acte implique quelques formalités qui malheureusement n'ont pas toujours été respectées ce qui met en difficulté le recouvrement des dettes pour notre société.

C'est pourquoi le conseil de surveillance incite fortement à faire dorénavant établir l'acte de cession par la gérance de notre SCI, moyennant 500 € TTC à la charge de l'acquéreur ou à répartir.

+==+==+==+==+==+==+

Notre résidence bénéficie d'un site remarquable que nous avons plaisir de partager mais qu'il nous appartient de préserver au mieux, en tenant compte des intérêts de tous.

Les membres du Conseil de surveillance sont à disposition pour échanger s'il y a lieu.

Chantal GIRAUD giraud.chantal@hotmail.fr Tél : 03 84 71 35 04

Edith MAUBLANC edith.maublanc@free.fr Tél : 03 84 71 35 68

Chantal LACASSIE chantal.lacassie@wanadoo.fr Tél : 03 27 27 18 19

Dominique RACINE racine.dominique@orange.fr Tél : 06 87 76 31 89