

# Le Courrier de Balbec



ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS DE CABOURG

N° 31 – Deuxième trimestre 2008

## L'EDITORIAL

Les Cabourgeois ont renouvelé leur conseil municipal qui a élu le maire sortant, Dr. Jean-Paul Henriët, pour un nouveau mandat. Les administrateurs de l'APIC et moi-même, nous félicitons les anciens et les nouveaux élus et leur souhaitons de réussir dans leurs efforts pour le bien-être de la cité.

Nous gardons en mémoire les propos préélectoraux du maire sortant et de ses deux challengers. Or, Damien Cesselin et Patrick Guesdon font également partie du conseil municipal actuel. Pour nous, c'est une raison de plus d'être sans crainte sur le maintien du dialogue autour d'une politique ambitieuse de qualité de vie à Cabourg.

**L'assemblée générale** de notre association que nous souhaitons tenir **le vendredi 22 août 2008 à 10 heures en mairie**, sera l'occasion de préciser nos attentes dans ce domaine.

A la suite des élections locales, les responsabilités ont également changé au niveau de la communauté de communes. Le nouveau président de la CCED se nomme Olivier Colin, conseiller municipal d'Houlgate et conseiller général de Dozulé.

Dans le numéro d'été du Courrier de Balbec, nous reproduirons la liste des élus et des délégués en indiquant leurs fonctions respectives.

Aujourd'hui, vous trouverez dans le Courrier :

- **La copropriété** : ce qu'en disent les textes et ce qu'en précisent les dispositions récentes ;

- **La copropriété encore** : ce qu'en pense un Cabourgeois du métier ;

- **Le budget 2008** de la ville de Cabourg ;

...et pour vous ravir :

- **Cabourg met en scène et en perspective....**

Et que ceux qui l'auraient oubliée, veuillent bien nous envoyer leur **cotisation 2008** et contribuer ainsi au rayonnement de notre association.

Marie-Luise Herschtel

Pour un dialogue,  
retrouvez-nous sur notre  
site Internet :  
[apic-cabourg.fr](http://apic-cabourg.fr)

Si vous souhaitez  
recevoir le Courrier de  
Balbec uniquement sur  
votre site Internet,  
en d'autres mots si vous  
ne voulez plus trouver  
le texte-papier  
dans votre boîte aux  
lettres,  
informez-nous.  
Nous ferons le  
nécessaire.

## LA COPROPRIETE

### Ce qu'en disent les textes

En France, 7,5 millions de logements, soit environ 25% du parc total – part en constante croissance – relèvent du régime de la copropriété. Un certain nombre d'éléments qui concourent au fonctionnement de la copropriété, permettent de faire face aux problèmes rencontrés et de prendre les dispositions pour les limiter. Il nous semble que pour un bon nombre de nos adhérents, leur examen rapide pouvait constituer une information utile.

Voici donc les éléments concourant au fonctionnement de la copropriété.

**Le règlement de copropriété** : obligatoire dans toute copropriété, il s'impose à tous. Il définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement. Il précise les règles de répartition des charges en fonction des millièmes attribués à chaque lot de copropriété : partie privative et quote-part des parties communes qui lui est associée.

**Le syndicat des copropriétaires** : il existe automatiquement dès lors qu'un immeuble est divisé en lots et que tous les copropriétaires en sont membres. Le syndicat est une personne juridique distincte ; il peut agir en justice et sa responsabilité peut être mise en cause.

Le syndicat des copropriétaires a deux missions : la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Les décisions principales sont prises en assemblée générale des copropriétaires réunie au moins une fois par an.

Le syndicat exerce ses missions par l'intermédiaire d'un syndic qui est le gestionnaire de la copropriété.

**Le syndic** : élu par les copropriétaires au cours de l'assemblée générale pour une durée de 3 ans maximum, renouvelable, le syndic joue un rôle capital dans la gestion de la

copropriété.

La gestion du syndic est en général assurée par un cabinet de gestion rémunéré mais lorsque la taille de la copropriété le permet, elle peut également être remplie par un copropriétaire bénévole.

Le syndic est le mandataire des copropriétaires. Il exécute les décisions de l'assemblée générale devant laquelle il rend compte chaque année de l'exécution de sa mission dans les différents domaines :

- administratif : tenue des assemblées générales, recrutement et gestion du personnel salarié pour le compte du syndicat des copropriétaires qui est l'employeur, souscription des polices d'assurance ;
- entretien courant de l'immeuble et gros travaux ;
- comptabilité et gestion de la trésorerie : appel de fonds auprès des copropriétaires ; règlement des factures ; recouvrement des appels de fonds restés impayés etc.

La responsabilité civile ou pénale du syndic peut être engagée.

**Le conseil syndical** : il est obligatoire dans tout syndicat de copropriétaires et il a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Les membres du conseil syndical sont des copropriétaires élus par l'assemblée générale pour une durée de 3 ans maximum renouvelable. Les membres du conseil élisent leur président, interlocuteur privilégié du syndic.

La mission d'assistance du syndic s'exerce principalement dans l'étude et le choix des travaux d'entretien et de rénovation des parties communes ainsi que dans la gestion du personnel salarié, la mission de contrôle comportant essentiellement l'examen des comptes financiers et des contrats.

**L'assemblée générale des copropriétaires** : réunie obligatoirement une fois par an, son ordre du jour comporte l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, le vote du budget prévisionnel, le quitus au syndic et

l'approbation du contrat de mandat du syndic lors du renouvellement, les travaux de gros entretien, de rénovation ou d'amélioration.

Les majorités requises pour l'adoption des résolutions proposées varient en fonction de l'importance des décisions à prendre. Pour les décisions relatives à la gestion courante, il s'agira de la majorité simple, à savoir de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (art. 24). Pour les décisions plus importantes telles que la désignation ou la révocation du syndic, ce sera la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité de l'ensemble des copropriétaires, y compris les absents (art. 25). L'unanimité est requise dans les cas suivants cités à titre d'exemple : la modification de la répartition des charges ou encore la vente ou la donation d'une partie commune.

### **Ce que précisent les dispositions récentes**

Quelques dispositions récentes concernent des difficultés rencontrées dans les copropriétés.

**La loi 'SRU' du 13/10/2000** (loi de solidarité et de renouvellement urbain) : pour introduire plus de clarté et de rigueur dans la présentation des comptes financiers, la loi a prévu la mise en place d'un plan comptable unique pour toutes les copropriétés. Son application est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008. La loi a également précisé la distinction entre les dépenses courantes incluses dans le budget de fonctionnement et les dépenses pour travaux votées séparément, et elle a déterminé les documents à présenter à l'assemblée générale.

Cette loi a par ailleurs facilité le recouvrement des appels de fonds impayés en mettant à la charge du copropriétaire défaillant les frais exposés à compter de la mise en demeure par le syndicat des copropriétaires, pour obtenir le recouvrement de sa créance.

**Les honoraires payés aux syndics** : ceux-ci comprennent un forfait annuel pour la gestion courante et une facturation complémentaire pour les prestations particulières sans que les deux domaines aient fait l'objet de définition précise applicable à tous les contrats.

Cette situation ne permet pas la comparaison des honoraires d'un syndic à l'autre et elle est à l'origine de nombreux litiges ainsi que d'une multiplication des prestations particulières mise en évidence par une enquête récente de la Direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes (DGCRF).

Le Conseil national de la consommation (CNC) vient d'établir une liste des tâches de « gestion courante » rémunérées par un forfait annuel. Un certain nombre de ces tâches sont en effet souvent facturées en honoraires « gestion particulière ».

Bien que la liste établie par le CNC n'ait qu'une valeur indicative, elle peut être utile pour contester certains abus. Les deux principales organisations professionnelles de syndics ont établi des contrats types tenant compte des remarques du CNC qu'elles conseillent à leurs adhérents.

Geneviève Nieuwbourg

**La chambre des Notaires du  
Calvados et les agences  
Crédit Agricole de Cabourg  
et de Dives-sur-Mer nous  
informent : réunion  
d'information sur**

**« La transmission du  
patrimoine »**

**le jeudi 19 juin 2008 à 14  
h00**

**Salle des fêtes de Cabourg  
Cartons d'invitation :  
agence du Crédit Agricole à  
Dives-sur Mer**

**Cette année,  
le Festival du Film de  
Cabourg  
se déroulera  
du 12 au 15 juin 2008**

**Le « Pass » est disponible à  
l'Office du Tourisme ou à la  
billetterie du Festival au  
prix de 20,- €**

## **LA COPROPRIETE ENCORE...**

### **Ce qu'en pense un Cabourgeois du métier**

**APIC :** Monsieur Damien Brault, vous avez débuté dans votre métier d'agent immobilier à Cabourg en 1965. Quels ont été vos premiers contacts avec la copropriété sur le terrain?

**Damien Brault :** J'ai débuté comme syndic d'une villa découpée en trois appartements dans les Jardins du Casino. Ce type de toute petite copropriété, souvent familiale, est également souvent géré par une personne responsable et disponible pour ce bénévolat.

Avec l'évolution de l'habitat à Cabourg, j'ai assuré, en tant que syndic de petites copropriétés de 25 à 30 logements, l'application du règlement, la répartition des charges et la solution de petits conflits et de cas spécifiques.

Depuis longtemps déjà, de grosses copropriétés d'environ 500 logements se sont formées à Cabourg. Pensons à Cap Cabourg, Cabourg 2000, Bizontine, Plein Sud, Sporting etc. Ces ensembles sont gérés, souvent sur le plan national ou même international, par des syndicats professionnels en charge de 3000 à 4000 lots (Cogetat, Guernet etc.).

**APIC :** Que vous semble être un apport essentiel des syndicats pour Cabourg ?

**D.B. :** Contrairement aux propriétaires individuels qui, pour des raisons qui leur sont propres, n'entretiennent pas toujours leur immeuble et laissent parfois leur jardin en friche, les syndicats veillent de par leur profession au ravalement des bâtiments et à la beauté des jardins. Il faudrait pouvoir les féliciter, leur donner une bonne note si leur copropriété est bien tenue, et donner ainsi un signal pour encourager l'embellissement de la ville.

**APIC :** Que pensez-vous de l'application des règlements de la Zone de protection du patrimoine (ZPPAUP) à Cabourg ?

**D.B. :** La succession de POS, PLU et autres plans d'urbanisation crée quelques confusions

et la ZPPAUP peut apparaître à certains comme « une baguette un peu injuste ». Dans l'application, il faudra chercher quelque chose d'équilibré. Par ailleurs, le texte ne tient pas compte des nouvelles techniques. Dans bien des cas, on ne peut pas simplement refaire ce qu'il y avait avant.

**APIC :** Si vous voulez donner quelques conseils « de grand sage », que diriez-vous à nos adhérents ?

**D.B. :** La copropriété, c'est le rassemblement de gens de condition différente qui sont heureux de vivre ensemble à la mer. La copropriété leur assure une sécurité certaine par le gardiennage et un bon entretien.

Le plus important est de **se doter d'un conseil syndical dont les membres connaissent bien leurs sujets**, à savoir les problèmes de bâtiment et de personnel...et de personnes. En effet, les syndicats anonymes des grands ensembles ne remplaceront pas les ampoules qui manquent et ne s'expliqueront pas avec celui des copropriétaires qui ne souhaite pas que les ampoules soient remplacées. Ils n'interviendront pas non plus dans les petites frictions qui naissent de la vie de tous les jours, concernant par exemple nos amis les chiens etc.

Dans les grands immeubles, il faut **former de façon judicieuse les commissions** pour aboutir à un conseil syndical par fonctions, (conciergerie, toiture, jardins, chauffage) réellement performant.

Quant aux villas de Cabourg dont bon nombre sont renommées pour leur architecture balnéaire originale, il faudrait pouvoir les préserver sans les découper en copropriétés. **Chaque maison doit pouvoir suivre sa destination.** Dans ce contexte, il faut rendre un hommage de plus à Bruno Coquatrix qui a sauvé le Grand Hôtel de la division.

## **LE BUDGET 2008 DE LA VILLE DE CABOURG**

L'une des premières actions de la nouvelle équipe municipale a été le vote du budget pour l'année 2008. Ce vote a eu lieu au cours

du conseil municipal du 4 avril.

**Les recettes de fonctionnement :** la fiscalité directe locale est prévue à 7 207 000 €. Le taux des impôts locaux est inchangé et la progression de 1% par rapport à l'année précédente, est due à l'accroissement de la base imposable. Cet accroissement résulte de la hausse des prix de l'immobilier ou de l'augmentation de la population de la ville.

Les impôts locaux représentent 53% d'un **total de recettes de 13 698 000 €**. Les autres recettes de fonctionnement les plus importantes sont les redevances du casino et la « dotation globale de fonctionnement » versée par l'Etat.

**Les dépenses de fonctionnement :** le **montant prévu** est de **11 333 000 €**. Les principales dépenses sont les salaires des employés de la mairie (environ la moitié des dépenses) et les subventions aux associations. Ces dépenses augmentent très peu par rapport à 2007 mais cette stabilité cache des phénomènes de sens contraire : les dépenses de l'année 2007 avaient été aggravées, à la suite d'un ancien procès, par un paiement de 684 000 €. L'allègement ainsi constaté en 2008 permet de faire face à une augmentation des frais financiers (intérêts payés sur les emprunts) qui passeront de 415 000 € à 635 000 €.

Il faut, de toute façon, saluer le fait que, hors frais financiers, les dépenses de fonctionnement devraient très peu augmenter en 2008.

L'excédent des recettes de fonctionnement sur les dépenses de fonctionnement est utilisé pour financer les investissements.

**Le financement des investissements :** pour cette année, le montant des **investissements prévus** est de **11 477 000 €**, soit :

- remboursement du capital d'emprunts arrivant à échéance.....4 200 000 €
- travaux décidés en 2007 et à réaliser en 2008 (marché couvert).....3 075 000 €
- nouveaux travaux (y compris l'entretien des rues pour 400 000 €).....4 203 000 €

A titre de comparaison, les travaux décidés et payés en 2007 s'élevaient à 4 029 000 € dont 650 000 € pour l'entretien des rues.

Pour financer ces investissements, le budget prévoit les recettes suivantes :

- le report des excédents du budget 2007 : 2 304 000 € + 1 442 000 €, ce qui correspond à peu près au financement des travaux décidés en 2007 et à réaliser en 2008 ;
- des subventions et ressources fiscales diverses pour 814 000 € ;
- de nouveaux emprunts : 4 709 000 €.

Déduction faite de 4 200 000 € de remboursements, l'endettement augmentera de 500 000 € environ.

Christian Valin

## **CABOURG MET EN SCENE ET EN PERSPECTIVE .....**

### **Un témoignage**

Mes premiers contacts avec Cabourg, ce furent, dans les années soixante-dix, les publicités sur Europe N° 1 qui vantaient les appartements neufs. Une entrée peu poétique mais pertinente dans la réalité de ce lieu. En effet, à l'origine de Cabourg, on trouve bien une entreprise immobilière, lancée il y a cent-cinquante ans par **des investisseurs visionnaires qui pariaient sur la vogue des bains de mer**. Nous le savons maintenant : à l'opposé d'une mode, les citadins qui affluaient vers les rivages normands étaient les éclaireurs de la société de loisirs, d'une révolution qui a rendu Cabourg nécessaire.

**Cabourg est aussi le fruit d'une pensée.** Sur une terre vierge, sur cette lande maritime où seuls folâtraient les lapins, des hommes ont dessiné une ville. Cabourg figurerait en bonne place dans un musée de l'urbanisme, s'il pouvait en exister un, avec son plan qui inscrit dans l'espace d'une ville entière un projet de rencontre des humains avec la mer. La ville prend appui sur la promenade le long de

l'océan comme une colonne vertébrale, tandis que l'éventail des avenues fait tout converger vers le milieu de celle-ci. En ce point médian de la frontière entre la terre et la mer, la masse tutélaire du Grand Hôtel offre à tous un repère ; elle semble veiller sur les baigneurs, et son luxe mesuré donne le ton, invitant sans provocation au goût et à la qualité.

Une carte postale juxtapose **deux images de la promenade Marcel Proust, en 1900 et aujourd'hui. Si peu a changé !** Certes, des immeubles se sont glissés entre les villas, les maillots de bain dévoilent désormais les chairs, le loueur de parasols ne porte plus de canotier, la trottinette des enfants a troqué le bois pour l'aluminium. Mais l'essentiel est demeuré : le plan et l'aspect général des lieux, l'atmosphère ventée, familiale et doucement mélancolique, aussi palpable aujourd'hui que sous le sépia. Surtout, les rites et les plaisirs, au fil des saisons comme aux différentes heures du jour, n'ont guère varié. Pour acheminer le public avide mais volatil des lieux de villégiature, le « train de plaisir » n'a plus autant de passagers mais le cours du pétrole pourrait bien lui préparer sa revanche.

Ce qui, espérons-le, sera toujours là dans plusieurs siècles, c'est **le paysage en bord de mer**. Il égale d'autres qui sont bien plus célèbres et plus vantés : aiguilles de Chamonix ou baie des Anges, Mont Saint Michel ou colline de Vézelay. Un après-midi, de fin novembre, au premier étage du Casino, lors des Rencontres européennes des artistes organisées par l'Adami, un orateur un peu longuet me laissait le loisir de regarder distraitemment les vagues se briser au loin. Soudain, je réalisais, comme une révélation, que je contemplais un tableau somptueux, presque abstrait avec ses trois bandes de couleur étagées : d'abord la plage de sable blond, puis la mer turquoise, et enfin le ciel, à cet instant gris plomb. Chacune vibrait à sa manière : les eaux attardées sur le sable moiraient la plage ; la mer faisait danser ses reflets ; le ciel jouait comme un chat débonnaire avec la lumière, l'emprisonnant pour la relâcher aussitôt.

**Un tableau si animé qu'il mérite le nom de spectacle** : l'espace occupé par chacun des trois éléments, leurs couleurs, leurs chatolements, et bien sûr la lumière variant

sans cesse au fil des heures et des marées, créant à chaque fois une composition plus séduisante que la précédente. La trainée blanche des vagues entaille inlassablement la surface des flots. Mouettes, gris et goélands mènent un ballet qui ignore les frontières entre les airs, le sol et les eaux. Les petites taches des promeneurs apparaissent à certaines heures et parfois, ô joie, des chevaux ou des sulkys.

Il me vint la pensée qu'aucun des artistes présents aux Rencontres ne jouerait jamais dans un décor si majestueux. De ce grand théâtre sous le ciel, la digue et la promenade formaient le balcon, limite parfaitement nette entre le grand corps de la ville et la nature, entre l'espace des hommes et le paradis des oiseaux. **Cabourg met en scène et en perspective**, pour en offrir la contemplation dans les meilleures conditions, **la beauté d'une nature où se jouent, sans nul scénario préalable, des rebondissements inépuisables**. Il n'est pas étonnant qu'une relation si harmonieuse entre un espace urbain et la nature ait littéralement aimanté les parisiens : en dépit de toutes ses richesses, la Ville Lumière n'offre rien de tel.

Cabourg a accueilli et accueille beaucoup d'artistes, et l'on comprend que cette sorte de beauté les attire. L'art naît d'une rencontre, souvent tumultueuse, entre nature et culture, entre les pulsions et le logos. La promenade Marcel Proust, comme sur une crête escarpée, à la fois sépare et harmonise la géométrie de la ville et la furie des flots. On ne se lassera jamais de la parcourir, cette voie possible...

Bruno Ory-Lavollée  
Nov. 2006/avril 2008

**Le Courrier de Balbec**  
**B.P. 69 - 14390 Cabourg**  
**Directrice de**  
**publication :**  
**M.L.Herschtel**  
**Comité de rédaction :**  
**membres du Conseil**  
**d'administration**  
**N°ISSN : 1283-9299**  
**Rédaction du N° 31**  
**terminée le 04/06/2008**

