



Domaine du Bois de Chartres

Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Procès verbal de l'Assemblée Générale Du 13/03/2010

Réf. PV_AG2010_1303

Le **treize mars de l'an deux mille dix**, les membres de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du Domaine du Bois de Chartres se réunissent en assemblée générale ordinaire dans le club-house du domaine à Targon. L'assemblée est convoquée pour neuf heures trente, le quorum est atteint à **neuf heures quarante**.

Selon les feuilles de présence certifiées exactes par les membres du bureau de l'Assemblée, **33 membres sont présents, 21 sont représentés**. Soit un total de **53 syndicaux présents ou représentés détenant 54 voix sur les 76 membres de l'association (78 voix)**. Conformément à l'article 10 des statuts de l'ASL, l'assemblée peut valablement délibérer.

PRESENTS : 33 membres (détenant 33 voix)

Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
4	M. LAGRANGE	5	M. SEGERAL	10	M. DUBOURG
12	M. MATHET	14	M. RATIER	16	M. DANIEL
18	M. LIGNON	20	M. COLLOT	22	M. TODERO
23	M. BELTRAMI	24	M. LAGUIONIE	26	M. LEVEQUE
27	Mme COULOUMME- LABARTHE	28	M. HELDERLE	30	M. MARTIAL
32	M. BOUINEAU	33	M. MARBACHER	35	M. SIMON
37	Mme. GRACA	39	M. LATASTE	41	Mlle FUSCHER
42	Mme FRIOU	45	Mme THIEULEUX	46	M. FIDAIRE
48	M. VANESSON	52	M. REDON	56	Mme MARQUET
59	M. PEDRAZZINI	62	M. ou Mme HALLENGREN	64	M. DARRACQ
72	M. CERONI	74	Mme LOBRE	76	Mme RUHARD

REPRESENTES : 20 membres (détenant 21 voix)

1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	6	Mme DEXIDOUR	8	Mme MIECAZE
9	M. TAREL	11	M. SCHMITT	15	M. ou Mme GERARD
19	M. ou Mme BOURRIEU	25	M. ou Mme PONTIER	31	Mme CEBE
34	Mlle DE BONI	40	M. PIVETEAU	43	M. HOSTER
51	M. ROUFENCHE	53	Mme JUTIGNY	57	M. CALISTO
58	M. ou Mme CAUMONTAT	60	M. DE LAVILLE	63	M. ou Mme PANDISCIA
65	M. VERDUGIER	75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)		

ABSENTS : 23 membres (détenant 24 voix)

7	M. HAMEL	13	M. ou Mme SOHM	17	M. ou Mme MONTAGNE
21	M. ou Mme PUEL	29	Mme POUSTIS	36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)
38	M. MATON	44	Mme ARBOUZ	47	M. ou Mme DELAGE
49	M. MOMON	50	Mme ESCALERA	54-55	M. SAUNIER ou Mme COLL
61	M. GUEU ou Mlle MITRESSE	66	M. CASTAING	67	M. DUARTE
68	M. DESGRANGES	69	M. ou Mme DURAND	70	M. LATOUR
71	M. DORDAN	73	M. CORBIERES	77	M. GARBAY
78	M. ou Mme MEZIANE	79	M. ou Mme SALVADOR		

Le Président de l'ASL, M. DANIEL ouvre la séance à 9 h 40 assisté de MM. LAGUIONIE (Secrétaire), MARTIAL (Trésorier), PEDRAZZINI, REDON et TODERO. Conformément à l'article 11, il est proposé que MM PEDRAZZINI et TODERO soient nommés scrutateurs et constituent le bureau de cette Assemblée. Aucune objection n'est soulevée par l'assemblée.

Le Président rappelle l'ordre du jour, les délibérations qui seront prises et aborde le détail de cet ordre du jour.

<u>Ordre du jour :</u>	<u>Délibérations soumises au vote :</u>
<ul style="list-style-type: none">• Rapport moral 2009<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 1 : entretien municipal de la voirie</i>• Présentation du bilan du budget 2009<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 2 : bilan 2009</i>• Renouvellement du Syndicat<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 3: Elections de 2 syndics</i>• Présentation du budget 2010<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 4 :Travaux</i>• <i>Vote délibération 5 : Budget prévisionnel</i>	<ol style="list-style-type: none">1. « Dans l'attente de la cession de la voirie à la municipalité, souhaitez-vous que l'ASL effectue des travaux de réparation ? »2. « Approuvez-vous le bilan du budget 2009 ? »3. Election de 2 syndics4. « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »5. « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2010 ? »

1 Justice : Affaire « Tarel / ASL des copropriétaires du Bois de Chartres »

Rappels :

Le 16/01/2008 MM TAREL François et Dominique, nu-propriétaires et M. TAREL Jean-Bernard, usufruitier du Lot n°9 ont assigné en justice l'A.S.L. des copropriétaires du Domaine du Bois de Chartres pour la requête suivante¹ :

- Juger que l'adoption des statuts de l'association syndicale libre entraîne une modification du droit de propriété des co-lotis par le transfert de la propriété des équipements communs à l'A.S.L.
- Juger en conséquence que les nouveaux statuts ne pouvaient être adoptés que par un vote à l'unanimité.
- Prononcer en conséquence l'annulation des trois résolutions votées lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2007
- Condamner l'ASL à verser à Monsieur TAREL une somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC
- La condamner aux entiers et dépens.

Après saisie de notre avocate Maître Sylvie BOCHE-ANNIC, nous avons instruit un dossier en défense. Au cours de l'audience du 5/03/2009 au TGI de Bordeaux, Maître BOCHE-ANNIC a demandé à :

- Débouter les consorts TAREL de l'intégralité de leurs demandes celles-ci étant mal fondées ;
- Valider en conséquence les trois résolutions adoptées par l'AG du 17 novembre 2007 tant sur leur fond que sur leur forme ;
- Condamner les consorts TAREL à verser à l'ASL représentée par son Syndicat la somme de 2000 € à titre d'indemnité sur le fond de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner les consorts TAREL aux entiers dépens et aux frais éventuels d'exécution.

Le jugement a été rendu le 30/04/2009². Extrait des conclusions du TGI :

« Dans le souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de rabattre l'ordonnance de clôture, au jour des plaidoiries. Il ressort des débats la grande inquiétude de certains co-lotis, dont les consorts TAREL, de se voir déposséder de leur propriété indivise sur les espaces et équipements communs.

Cependant, en droit, et même simplement sur le plan sémantique, donner à une personne la faculté d'acquérir un bien, c'est-à-dire la capacité juridique à devenir propriétaire, notamment de biens immobiliers, ne signifie pas qu'elle s'approprie ipso facto les biens d'autrui.

Il ne s'agit pas d'une vente forcée, ni même d'une obligation future de vendre ou d'acquérir.

Or la lecture des nouveaux statuts de l'ASL du Bois de Chartres adoptés lors de l'Assemblée Générale du 17 novembre 2007 modifie seulement l'objet de celle-ci, en lui donnant cette capacité juridique d'acquérir (vendre, échanger...) comme le prévoit désormais la législation, mais ne la rend nullement propriétaire.

L'énumération de la liste des biens dont l'ASL « peut » devenir propriétaire (et non pas « doit »), vise certes les parties communes, les équipements, etc., mais ils sont toujours, et aussi longtemps que ceux-ci le désireront, la propriété indivise des co-lotis.

En outre, les nouveaux statuts prévoient à l'article 7 que l'Assemblée Générale a l'interdiction de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres, cette protection est donc expressément maintenue.

¹ Le texte intégral de l'assignation est disponible sur le site :

http://www.boisdechartres.org/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=12&Itemid=6

² L'intégralité de l'extrait des minutes du secrétariat-greffe du TGI de Bordeaux sur ce jugement est disponible sur le site de l'ASL (<http://www.boisdechartres.org> dans le menu Documents / Administration / Justice). Pour des raisons de confidentialité, ce document n'est visible que par les seuls membres de l'ASLBDC et qui se sont enregistrés dans le site.

Il est ainsi vrai que si certains co-lotis vendent à l'ASL leur part d'indivision sur ces parties communes, les autres co-lotis seront tout simplement en indivision forcée avec l'ASL sur ces mêmes parties.

La notion d'atteinte au droit de propriété exigeant une dépossession forcée, dès lors, la modification des statuts telle qu'adoptée le 17 novembre 2007 ne contient aucune atteinte au droit de propriété des co-lotis qui exigerait un vote à l'unanimité.

Il ressort également des pièces du dossier que de nombreuses réunions préparatoires se sont tenues sur cette question en 2006 et 2007, notamment en janvier, puis en mars 2007 date à partir de laquelle la présence de Monsieur TAREL est régulièrement mentionnée, que la question de l'atteinte au droit de propriété des co-lotis a été évoquée et Monsieur TAREL a eu la parole le 23 juin 2007, il a exposé son projet de statuts le 15 septembre 2007, mis à la disposition des co-lotis pour y être consulté chez Monsieur REDON, président de l'ASL du Bois de Chartres, il en a envoyé une copie par mail à divers co-lotis le 15 octobre 2007, et ce projet étant ajouté à l'ordre du jour pour l'AG du 17 novembre, la convocation indiquait à nouveau la mise à disposition d'un exemplaire chez 4 colotis nommés et désignés par leur lot respectif. »

Par les motifs reproduits ci-dessus, le Tribunal :

- ordonne le rabat de l'ordonnance de clôture au jour des plaidoiries
- rejette la demande d'annulation des trois résolutions adoptées par l'Assemblée Générale du 17 novembre 2007
- condamne les consorts TAREL à payer à l'ASL du Bois de Chartres la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile
- et condamne les consorts TAREL aux entiers dépens

Le délai d'appel est maintenant écoulé et nous sommes dans l'attente du certificat de non-appel. A la réception de celui-ci nous saisisons de nouveau notre avocate pour engager la procédure de recouvrement des indemnités et frais engagés.

2 Voirie

2.1 Historique des actions engagées

Le Président fait à nouveau l'historique des actions engagées par les Bureaux et Syndicats successifs depuis plus de vingt ans³. Conformément à l'article L318-3 du code de l'urbanisme, après enquête publique de janvier 2009, le conseil municipal de Targon a pris une délibération portant sur le transfert d'office de la voirie du Bois de Chartres dans le domaine public communal. Pour être effectif, cet acte doit être publié, après modification du cadastre, auprès de la conservation des hypothèques. Le Syndicat a rencontré M. le Maire et M. PETGES, notaire de la commune, afin de s'enquérir de l'avancement du transfert. Il a été constaté qu'un transfert d'office ne relève pas d'un acte notarié mais directement de la publication de la délibération municipale auprès de la conservation des hypothèques.

Pour ce faire deux nouvelles réunions se sont succédé. L'une a réuni à La Réole, M. le Maire, M. le Conservateur des Hypothèques, le responsable du cadastre et le Président de l'ASL assisté de M. VANESSION, propriétaire au Bois de Chartres qui de par ses fonctions antérieures a joué le rôle de l'expert au profit de l'ASL.

L'autre a mis en présence le Géomètre-expert saisi par la commune, le Maire, notre Président et M. VANESSION.

Il ressort de ces rencontres que pour procéder à la publication auprès de la conservation des Hypothèques il est nécessaire de fournir un document d'arpentage des parties cédées et un document décrivant l'origine de la propriété. Pour le premier document c'est le géomètre expert qui va cadastrer à nouveau la voirie du Bois de Chartres en créant trois nouvelles parcelles correspondant aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation. C'est-à-dire les chemins forestiers et le chemin de terre rejoignant le chemin de la Motte au Sud du lotissement. Nous demanderons le second document à la conservation des Hypothèques. Le dossier ainsi constitué permettrait à la commune de procéder au transfert d'office et de devenir ainsi propriétaire de la voirie ouverte à la circulation.

Le Syndicat, au nom de l'ASL, tient à le remercier M. VANESSION pour son aide précieuse sur ce dossier.

2.2 Entretien et investissements

M. le Maire a affirmé sa volonté de procéder par la suite à la réfection de la voirie en trois lots.

Dans l'attente de cette cession, le Syndicat souhaite que l'AG se prononce sur le souhait ou non de réalisation de travaux lourds de réparation de la chaussée étant entendu que la municipalité continuera comme elle l'a fait par le passé à reboucher les trous qui se forment régulièrement. La réparation de la chaussée aurait pour conséquence de grever très lourdement les budgets à venir. Il est procédé au vote à main levée de la délibération suivante :

1) « Dans l'attente de la cession de la voirie à la municipalité, souhaitez-vous que l'ASL effectue des travaux de réparation ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
54	1	53	0
	1. Lot 30 : M. MARTIAL		

³ Voir l'historique actualisé de ce dossier sur le site :

http://www.boisdechartres.org/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=21&Itemid=6

Dans l'attente de la cession de la voirie, l'ASL n'effectuera donc pas de travaux de réparation.

3 Dossiers municipaux concernant le Bois de Chartres

Le Président rappelle quelques décisions de la Mairie de Targon qui ne sont pas de la compétence de l'ASL mais sont citées pour l'information de tous :

- Le Plan Local d'Urbanisme a été adopté
- Le domaine du Bois de Chartres est en zone d'assainissement individuel. Les vérifications techniques des installations sont en cours. Elles sont de la responsabilité de la Mairie de Targon qui a délégué à la Communauté de Communes (Syndicat des Eaux) pour exécution.

4 Quoi de neuf dans le domaine en 2009 ?

4.1 Mutations

En 2009, nous avons accueilli dans le domaine :

- En janvier au n° 72 M. et Mme CERONI
- En janvier au n° 75 SCI M.T.C. - Mme GUCCINI / M. LEROY
- En février au n° 37 M. JACQUET / Mme GRAÇA
- En juin au n° 23 M. et Mme BELTRAMI

Nous accueillons dans cette assemblée M. et Mme Lavigne qui sont en train d'acquérir le lot 44 (ex M. et Mme ARBOUZ)

Il est rappelé aux propriétaires vendeurs que le notaire doit obligatoirement demander à l'ASL une attestation de règlement des charges de l'année en cours. D'autre part il ne faut pas oublier de remettre la clé magnétique des piscines et éventuellement la clé du tennis au Syndicat ou éventuellement à l'acquéreur.

Nous avons été peinés d'apprendre les décès de M. GALAUP (56) en mai dernier et en ce début d'année celui de M. COULOMME-LABARTHE(27). Le Syndicat au nom de l'ASL tient à renouveler ses condoléances aux familles.

4.2 Animation-Communication

Le Syndicat avec l'appui de la commission animation-communication et le bénévolat de quelques propriétaires a pu réaliser les animations suivantes au bénéfice de tous et particulièrement des jeunes :

- Dîner collectif d'ouverture des piscines
- Tournoi de tennis

Le site web de l'ASL : www.boisdechartres.org s'est enrichi. Il est rappelé qu'il est possible de retrouver sur le site un document permettant de se familiariser avec celui-ci :

http://www.boisdechartres.org/index.php?option=com_docman&task=doc_download&qid=36&Itemid=6 ou plus simplement en allant dans la rubrique « Documents/Autres ». Ce site possède une entrée réservée aux membres de l'ASL pour leur permettre d'obtenir des informations confidentielles et/ou de participer en proposant des ressources (articles, liens etc.) Pour ce faire il est nécessaire de s'y inscrire. Le site constitue les archives dématérialisées de l'ASL : tous les documents publiés par le Syndicat y sont stockés et quelques archives « historiques » également. Il est possible via l'agenda de vérifier la disponibilité de la salle du club-house en temps quasi réel.

Le Président, le Trésorier et le Secrétaire possèdent des adresses méls, respectivement president@boisdechartres.org ; tresorier@boisdechartres.org ; secretaire@boisdechartres.org

4.3 Patrimoine

Début 2009, la tempête Klaus a modifié les projets de travaux. Il a fallu réorienter prioritairement nos efforts vers la réparation des dégâts aux piscines.

4.3.1 Club-House

Rappel des travaux effectués en 2009 :

- Réfection de la cuisine : pose de placards, d'un faux-plafond, d'une isolation, d'une fenêtre à double vitrage.
- Peinture de la salle : chantier bénévole en novembre. Malheureusement aucun bénévole en dehors de trois membres du syndicat.
- La vitre cassée (côté « bar ») a été remplacée : financée par la garantie bris de glace de notre assureur.

Il nous reste à repeindre la cuisine, y inclure un four électrique et prévoir un radiateur pour la chauffer.

Une feuille d'inscription pour les travaux de nettoyage et de peinture de l'abribus ainsi que pour la peinture de la cuisine recueille 8 intentions de participation. Nous recontacterons ultérieurement ces personnes.

Il est rappelé que seules les voitures qui doivent décharger du matériel sont susceptibles de rentrer au-delà du parking sur la ZIS. En effet lorsque le sol est humide, cela crée des ornières.

4.3.2 Piscines

- L'entretien des plages, des sanitaires et les ouvertures-fermetures ont été assurés 6 jours sur 7 par un salarié de l'ASL. Cet emploi a été également utilisé cet automne pour ramasser les feuilles en bordure et sur les bords de la grande piscine car la bâche n'a pas été posée puisque endommagée. L'ouverture et la fermeture le dimanche ont été assurées par du bénévolat. Ce fonctionnement sera reconduit pour la saison 2010. Une liste d'inscription des bénévoles est mise à disposition, elle sera actualisée en temps réel sur le site et déposée à l'entrée de la piscine afin de compléter les inscriptions si nécessaire. Ce dispositif devrait éviter une fermeture de la piscine par manque de bénévole.
- L'entretien technique des piscines n'a pas posé de problème particulier cette année, si ce n'est le changement d'une vanne défectueuse au niveau de la pompe du petit bain. Les deux contrôles sanitaires réalisés en cours de saison n'ont décelé aucune anomalie.
- Nous avons sécurisé les bidons de produits chimiques stockés à l'extérieur du local technique des piscines afin qu'ils ne soient plus dérobés.
- A force de persévérance, de courriers et de coups de téléphone, nous avons réussi à faire rétablir la clause de dommage aux piscines de notre contrat d'assurances. Elles en avaient été exclues suite à un changement de contrat. Cela a eu pour conséquence d'être éligibles à une déclaration de dégâts dus aux événements naturels pour cette tempête. Après expertise notre assureur nous a versé 9031.79 €.
- Les plages des piscines ont été refaites. Le devis initial a été majoré car l'entreprise EverBlue nous a signalé qu'elle avait sous-estimé les travaux à réaliser : en effet une grande partie des dalles n'était pas posée sur du sable mais scellée, ce qui a occasionné des investissements supplémentaires (location marteau-piqueur, sable, ciment...). Les travaux se chiffrent à 29800.49 €. Précisons que le surcoût a été pris en charge en partie aussi par EverBlue.
- Les anciennes dalles intactes ont été récupérées et seront utilisées pour la réalisation d'un chemin piétonnier entre le parking et le Club-House.
- Les dégâts subis par la bâche n'ont pas été pris en compte par l'assurance car ce n'est pas un bien immobilier. Il nous faudra donc cette année acquérir un filet de protection.
- Les toilettes étant peu utilisées il est proposé que les toilettes « hommes » soient désaffectées pour créer un rangement supplémentaire (archives ASL etc.)

4.3.3 Tennis

Par suite du dépassement du budget de réfection des plages des piscines et une priorisation sur les travaux de la cuisine, la réfection des grillages des courts du centre et côté parking n'a pu se faire cette année.

4.3.4 Le Bois

En 2009 le Syndicat a organisé un plan de coupes avec les propriétaires qui souhaitent couper du bois (une quinzaine). Il est précisé qu'il faut éviter d'accumuler des déchets verts dans le bois : la déchetterie de St Léon reçoit ces déchets et n'est pas très loin !

Bernard MATHET et Jean-Pierre RATIER nous informent qu'ils pourront comme les années passées faire un entretien des chemins qui ne sont pas pris en charge par la société d'entretien des espaces verts (Garonne-Paysage). Le Syndicat les en remercie.

4.3.5 Espaces-verts

- La société Garonne-Paysage est reconduite pour l'entretien des bas-côtés et de la ZIS.
- Il est proposé dans le budget 2010 que le « terrain de foot » qui avait été mis à mal par les sangliers et que Garonne-Paysage ne peut plus tondre soit remis en état : nivellement et ré-engazonnage.
- Nous profiterons du passage de cette entreprise pour faire tracer un chemin piétonnier du parking au Club en bordure de l'accès véhicules. Un chantier bénévole permettra de poser les dalles récupérées par la suite.
- Penser avant les tontes par Garonne-Paysage à laisser les bas-côtés libres : pas de tas de feuilles, branchages, voitures. Les dates prévisionnelles de passage seront précisées par affichage, messagerie et sur le site web.
- L'entretien des plantations sur les bas-côtés est à la charge des propriétaires riverains. Les élagages aussi. Néanmoins s'il existe une forte demande pour effectuer un élagage de l'ensemble des bords des voies par une entreprise, cette demande sera prise en compte dans le budget 2011 et soumise au vote de l'AG.

5 Bilan financier

Le trésorier de l'association, Jean-Paul MARTIAL présente le bilan financier de l'exercice 2009. Il signale que quelques coquilles se sont glissées dans les documents fournis avec la convocation :

- Page 2 : ligne 1 : Garonne-Paysage, dépenses payées *il convient de lire 7260 € au lieu de 6050 €*
- Page 4 : Recettes, recouvrement des charges : *lire 2009 au lieu de 2008.*

DEPENSES			
Libellés	Prévues	Payées	écarts
ENTRETIEN ESPACES VERTS			
Garonne Paysage	7 500,00 €	7 260,00 €	↓
TOTAL	7 500,00 €	7 260,00 €	↑ -240,00 €
EDF			
Factures	1 000,00 €	506,91 €	↓
TOTAL	1 000,00 €	506,91 €	↓ -493,09 €
PISCINES			
Eau	1 500,00 €	898,04 €	↓
Produits Traitement	1 000,00 €	1 463,32 €	↑
Contrats Entretien	1 700,00 €	1 314,00 €	↓
Emballages	700,00 €	349,80 €	↓
Analyse Eau	400,00 €	278,34 €	↓
Achats Materiel, Travaux	1 000,00 €	913,50 €	↓
Remuneration Personnel	1 700,00 €	1 696,00 €	↓
Charges Sociales	1 400,00 €	1 211,00 €	↓
Entretien-Reparation	2 000,00 €	2 080,74 €	↑
Refection des plages	25 000,00 €	29 800,49 €	↑
TOTAL	36 400,00 €	40 005,23 €	↑ 3 605,23 €
SALLE DE REUNION			
Amenagements cuisine	3 500,00 €	3 482,21 €	
TOTAL	3 500,00 €	3 482,21 €	↓ -17,79 €
TENNIS			
Reparation grillages	7 000,00 €	52,50 €	↓
TOTAL	7 000,00 €	52,50 €	↓ -6 947,50 €
ADMINISTRATION			
Assurances	780,00 €	935,20 €	↑
Impots Fonciers	950,00 €	980,00 €	↑
Frais Juridiques	1 000,00 €	1 016,60 €	↑
TOTAL	2 730,00 €	2 931,80 €	↑ 201,80 €
FONCTIONNEMENT			
Fournitures de Bureau	270,00 €	148,55 €	↓
Produits d'Entretien	300,00 €	162,15 €	↓
Boissons, Alimentation	250,00 €	49,42 €	↓
Frais Postaux	200,00 €	113,50 €	↓
Syndicat	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	50,00 €	57,98 €	↑
TOTAL	1 870,00 €	1 331,60 €	↓ -538,40 €
TOTAL GENERAL	60 000,00 €	55 570,25 €	↓ -4 429,75 €

RECETTES	
Libellé	Montant
RECouvreMENT CHARGES 2009	39 629,42 €
GROUPAMA ASSISTANCE JURIDIQUE	813,28 €
CLUB HOUSE	650,00 €
GROUPAMA RBT BRIS DE GLACE	89,68 €
GROUPAMA DEGATS TEMPETE	9 031,79 €
INTERETS LIVRET CAISSE D'EPARGNE	599,83 €
TOTAL	50 814,00 €

RECouvreMENT DES CHARGES	
Au titre de l'année 2009 :	
-Versement effectué en 2008 :	3 150,00 €
-Versement effectué en 2009 :	36 850,08 €
TOTAL :	40 000,08 €
Au titre de l'année 2010 :	
-Acompte versé en 2009 :	2 779,34 €
Soit une recette de:	36 850,08 €
	2 779,34 €
	39 629,42 €
au titre du budget 2009	

BILAN EXERCICE DU 1/1/2009 AU 31/12/2009

Recettes	50 814,00 €
Dépenses	55 570,25 €
Solde	- 4 756,25 €

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2009

ACTIF		PASSIF	
Compte C.E.	710,05 €	Report Exercice 2008	34 857,35 €
Livret A C.E.	29 391,05 €	Résultat exercice 2009	- 4 756,25 €
Total	30 101,10 €	Total	30 101,10 €

L'exercice 2009 fait donc apparaître un déficit de **4756.25 €**.

L'exercice 2010 pourra être démarré avec :

FOND DE RESERVE : 27321,76 €
ACOMPTE SUR CHARGES 2010 : 2779,34 €

Il n'a donc été utilisé que 4385.59€ du fond de réserve sur les 20 000 € autorisés par l'Assemblée Générale lors du vote du budget prévisionnel de 2009.

Le bilan financier de 2009 est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

2) « Approuvez-vous le bilan de l'exercice 2009 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
54	48	3	3
		1. Mme FRIOU (42) 2. M. MIECAZE (8) 3. M. TAREL (9)	1. M. MARTIAL (30) 2. M. MATHET (14) 3. M. RATIER (12)

Le bilan de l'exercice 2009 **est approuvé par 48 voix pour**, 3 contre et 3 abstentions sur un total de 54 votants lors d'un vote à mains levées.

6 Une ASL qu'est-ce que c'est ?

L'Assemblée Générale est le lieu où rappeler les fonctionnements associatifs. Le Secrétaire, Patrick LAGUIONIE fait le point sur ce sujet.

Notre domaine compte un certain nombre de nouveaux propriétaires chaque année, dont la majorité découvre le fonctionnement de ce type de lotissement. De plus, lors de nos différentes rencontres nous constatons certaines confusions dans le rôle de chacun : ASL, Syndicat, Syndics, Propriétaires. Il nous apparaît donc nécessaire de faire un petit rappel qui sera certes une évidence pour certains, mais une découverte pour d'autres, sur la structure qui gère les parties communes du lotissement. Ce qu'elle est, ce qu'elle n'est pas, ce qu'elle peut être.

6.1.1 Ce qu'est une A.S.L.

- Une **association syndicale**, est une personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien. Cette structure est différente d'une copropriété.
- Dans notre cas, celui d'une ASL de lotissement prévue depuis la création en 1966 du Lotissement, c'est une adhésion « forcée »
 - L'adhésion est attachée à l'acquisition du lot.
 - ➔ Il est donc indispensable d'avertir le futur propriétaire et le Syndicat lors de la conclusion d'une vente afin de mettre en relation ce dernier avec le notaire.
 - ➔ Seul le propriétaire du lot peut être adhérent. C'est pourquoi il est demandé sur les fiches de renseignement la qualité de l'occupant : propriétaire indivis, ou non, usufruitier par délégation...
- Une ASL est régie, dans le cadre des textes réglementaires (ordonnance de 2004, décret de 2006..) par **ses statuts**. Ses organes sont **l'Assemblée de propriétaires, le Syndicat et le Président**

6.1.2 Les organes de l' A.S.L.

Le pouvoir du Syndicat est limité aux décisions de l'AG. Bien que le lotissement ressemble à une micro-commune, le syndicat n'est pas assimilable dans son fonctionnement à un Conseil Municipal. Le Conseil Municipal peut agir sans avoir à chaque fois un mandat de la population. **Le Syndicat est la structure d'exécution de l'AG**. L'AG décide par ses votes et le Syndicat met en œuvre les décisions. Dans ce cadre, **le Président est le représentant légal de l'Association**. Seul lui peut engager juridiquement l'ASL auprès des personnes extérieures à l'association : entreprises, fournisseurs, administration, justice. **Le Président agit par délégation du Syndicat**.

- ➔ En conséquence le syndicat n'a pas le pouvoir de faire autre chose que ce qui est voté par l'AG dans le cadre de l'objet de l'ASL.
- ➔ Le syndicat ne peut engager des dépenses non votées en Assemblée Générale.
- ➔ Il n'est pas responsable de tout ce qui se passe dans le lotissement : bruits, animaux qui errent, dégradations sur les parties communes ...
- ➔ Il n'est pas responsable des parties communes : c'est l'association dans son entier, c'est-à-dire chaque propriétaire, c'est à dire l'Assemblée des propriétaires.
- ➔ Le Syndicat est l'affaire de tous. Composé de 6 personnes, 6 propriétaires sur les 76 détenant les 78 lots et renouvelé par tiers sortant chaque année, il est souhaitable qu'il se renouvèle fréquemment et que chacun puisse y donner un peu de temps. Le Syndicat n'est pas spécialement réservé aux d'hommes, aux techniciens, aux administratifs...

6.1.3 Participation : Constats.

Constat AG			
AG	Présents	dont représentés	Absents
2007	59%	23 %	41 %
2008	68 %	27 %	32 %
2009	66.7 %	20.5 %	33.3 %
2010	69.2 %	26.9 %	30.8 %

Il est surprenant de constater qu'en moyenne un tiers des propriétaires est absent de l'unique réunion annuelle du seul organe décisionnaire de l'association chargé d'administrer leurs propres biens.

Par manque de candidats et de candidates, il n'y a que très peu de renouvellement dans le syndicat. C'est dommage car le bénévolat est toujours mieux supporté quand il est partagé.

6.1.4 Les charges

Les charges ne sont pas des impôts levés par le Syndicat ! Il n'y a charges que parce qu'il y a décision par l'AG de faire des dépenses.

- Si l'AG décidait de ne plus faire de dépenses, il n'y aurait plus de charges.
- Les charges votées en 2010 servent à faire des travaux en 2010. Il est donc nécessaire d'en disposer de la totalité au plus vite après l'AG.
- Demander de l'argent pour la collectivité est un travail ingrat et chronophage pour celui qui le fait.

6.1.5 Une A.S.L. c'est aussi une association de personnes.

Mais dans ASL il y a aussi association. C'est-à-dire qu'il y a une volonté de réaliser des projets ensemble. Nous pouvons profiter de ce rassemblement statutairement obligatoire pour faire autre chose avec cette fois ceux qui le désirent.

Si l'engagement passe par le Syndicat, il peut aussi passer par les commissions qui concernent le champ strict de l'ASL : entretien et gestion des espaces bâtis ou non.

Ou par des aides ponctuelles :

- Travaux de début juin pour la remise en état de la ZIS et des piscines.
- Bénévolat pour l'ouverture et la fermeture des piscines le dimanche

Ou encore par la volonté de faire vivre ces espaces : vie du domaine... Voir organiser un tissu d'échanges sociaux : profiter du collectif pour obtenir des réductions sur des travaux individuels répliqués, grouper des achats ou profiter des compétences des uns et des autres.

Des feuilles d'inscription aux commissions sont mises en circulation. Pour les propriétaires absents, il est toujours possible de s'inscrire auprès du Secrétaire.

Rappel des commissions (rôle consultatif, force de proposition auprès du Syndicat) :

- Patrimoine bâti : piscines, club-house – travaux, entretien, équipements
- Patrimoine non bâti : ZIS, espaces verts, Bois – travaux, entretien, équipements
- Administration et Finances : règlements, archives, budgets
- Vie du domaine : animation, communication

7 Election Syndicale

Deux sièges sont à pourvoir pour une durée de trois ans sur les six que compte le Syndicat. Il s'agit des mandats de Jean-Paul MARTIAL et de Patrick LAGUIONIE élus en 2007 pour 2 ans.

Les deux candidats totalisant le plus grand nombre de voix seront élus pour 3 ans.

A la date et heure du scrutin aucune candidature ne nous est parvenue. Il est alors fait appel à candidature parmi l'Assemblée Générale.

Les deux syndics sortants de représentent :

- Jean-Paul MARTIAL (lot 30)
- Patrick LAGUIONIE (lot 24)

L'élection devait se faire à bulletins secrets. Comme le nombre de candidats est égal au nombre de postes à pourvoir, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à un vote à mains levées. Il n'y a pas d'opposition parmi les membres de cette Assemblée Générale.

3) Election syndicale 2010		
Votants	Exprimés	Abstentions
54	54	4

Dépouillement	
Jean-Paul MARTIAL	Patrick LAGUIONIE
50	50

Jean-Paul MARTIAL et Patrick LAGUIONIE intégreront donc de nouveau le Syndicat qui procédera en son sein à l'élection de son Président, de son Trésorier et de son Secrétaire conformément à l'article 17.1

8 Projets

Afin de rendre plus lisible l'action de l'A.S.L. et d'éviter des débats chaque année, le Syndicat souhaite planifier les investissements prioritaires de façon pluriannuelle. Il propose que ce plan s'effectue de la sorte :

- Budget 2010 : Réhabilitation de la Zone des Installations Sportives
- Budget 2011 : Fin des travaux de dallage des piscines
- Budget 2012 : Le Bois : travaux forestiers
- Budget 2013 : Club-House (sols, local ASL, peintures extérieures)

Bien entendu ce plan est une feuille de route souhaitée qui pourra être remise en cause par les A.G. et Syndicats qui se succéderont.

8.1 Travaux 2010

Les travaux qui n'avaient pu être effectués l'an passé à cause de l'urgence due à la réfection des plages des piscines, le seront cette année.

- Aménagement de la cuisine du club-house (achat d'un four électrique de capacité collective) : 1500 €

Priorités donc cette année à la réhabilitation de la Z.I.S. :

- Nivellement du « terrain de foot » et ré-engazonnement : 1700 €
- Chemin piétonnier d'accès aux piscines et club-house : 2500 €
- Réfection des grillages des tennis (partie centrale ouverte vers la ZIS et terrain de droite) : 8500 €

Enfin les imprévus :

- Achat d'un filet de protection des piscines (détruit par la tempête, non remboursé par l'assurance) : 4500 €
- Changement de la pompe du Petit Bain et des horloges : 1000 €

4) « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
54	48	5	1
		1. Mme FUSCHER (41) 2. Mme FRIOU (42) 3. M. MIECAZE (8) 4. M. TAREL (9) 5. M. RATIER (14)	

Les projets de travaux 2010 présentés par le Syndicat **sont adoptés par 48 voix pour**, 5 voix contre et 1 abstention sur un total de 54 votants lors d'un vote à mains levées.

9 Budget prévisionnel 2010

Le trésorier, Jean-Paul MARTIAL, présente le budget prévisionnel.

Budget prévisionnel				
Libellé	Budget prév. 2009	Dépenses réalisées	Budget prév. 2010	écart budgets prév. 2010/2009
ENTRETIEN ESPACES VERTS				
Garonne Paysage	7 500,00 €	7 260,00 €	7 300,00 €	↓
TOTAL	7 500,00 €	7 260,00 €	7 300,00 €	↓
EDF				
Factures	1 000,00 €	506,91 €	750,00 €	↓
TOTAL	1 000,00 €	506,91 €	750,00 €	↓
PISCINES				
Eau	1 500,00 €	898,04 €	1 000,00 €	↓
Produits Traitement	700,00 €	1 463,32 €	1 500,00 €	↓
Contrats Entretien	2 100,00 €	1 314,00 €	1 700,00 €	↓
Emballages	500,00 €	349,80 €	300,00 €	↓
Analyse Eau	400,00 €	278,34 €	300,00 €	↓
Achats Materiel, Travaux	1 000,00 €	913,50 €	1 100,00 €	↓
Rémuneration Personnel	1 650,00 €	1 696,00 €	1 700,00 €	↓
Charges Sociales	1 650,00 €	1 211,00 €	1 400,00 €	↓
Filet de protection	- €	- €	4 500,00 €	↑
TOTAL	9 500,00 €	8 124,00 €	13 500,00 €	↑ 4 000,00 €
ADMINISTRATION				
Assurances	780,00 €	935,20 €	900,00 €	↑
Impôts Fonciers	950,00 €	980,00 €	1 000,00 €	↑
Frais Juridiques	1 000,00 €	1 016,60 €	1 000,00 €	→
TOTAL	2 730,00 €	2 931,80 €	2 900,00 €	↑ 170,00 €
FONCTIONNEMENT				
Fournitures de Bureaux	300,00 €	148,55 €	150,00 €	↓
Produits d'Entretien	400,00 €	162,15 €	200,00 €	↓
Boissons, Alimentation	110,00 €	49,42 €	150,00 €	↑
Frais Postaux	150,00 €	113,50 €	200,00 €	↑
Syndicat	800,00 €	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	20,00 €	57,98 €	50,00 €	↑
Entretien, Réparation	2 000,00 €	2 080,74 €	2 000,00 €	→
TOTAL	3 780,00 €	3 412,34 €	3 550,00 €	↓- 230,00 €
TRAVAUX				
Piscines	25 000,00 €	29 800,49 €	- €	
Grillage des tennis			8 500,00 €	
Cuisine Club-House	- €	- €	2 000,00 €	
Chemin Accès	- €	- €	1 400,00 €	
Terrain de football	- €	- €	1 600,00 €	
TOTAL			13 500,00 €	
TOTAL GENERAL			41 500,00 €	

RECETTES prévisionnelles	
Libellé	Montant
Charges	40 000,00 €
Club-house	600,00 €
reprise emballages	400,00 €
Intérêts Livret A	500,00 €
TOTAL	41 500,00 €

5) « Approuvez-vous le budget prévisionnel 2010 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
54	48	5	1
		6. Mme FUSCHER (41) 7. Mme FRIOU (42) 8. M. MIECAZE (8) 9. M. TAREL (9) 10. M. RATIER (14)	1. Mme RUHART (76)

Le budget prévisionnel 2010 **est adopté par 48 voix pour**, 5 voix contre et 1 abstention sur un total de 54 votants lors d'un vote à mains levées.

L'ordre du jour arrivant à son terme, le Président remercie les participants à cette Assemblée Générale et clôture la séance vers 12 h 30

Le Président : Franck DANIEL

Le Secrétaire : Patrick LAGUIONIE


