



Domaine du Bois de Chartres

# Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

## Compte-rendu de réunion informelle et réunion du Syndicat

CRSy2014-2-201214

Présents : Mme GERMA, M. ROY, M. GERARD, M. FIDAIRE, M. SEGERAL, M. JACQUET, M. CHAUMONT, M. CALISTO, M. MARTIAL, M. REDON, M. VANNESSON, M. LAGUIONIE

A l'issue de la commission « travaux » s'est tenue une réunion informelle demandés par deux colotis présents. La première partie de cette communication rend compte de cette réunion.

La seconde partie rend compte d'une mini-réunion syndicale visant à préparer l'AG de 2015.

### 1. Courrier M. FIDAIRE

Au cours de la commission « Travaux », Mme GERMA et M. ROY ont souhaité que soit évoqué le courrier que M. FIDAIRE a adressé personnellement à chaque propriétaire du Domaine. Ce courrier évoque, en effet, des travaux, des prestations médiocres etc. M. ROY s'interroge et interroge M. FIDAIRE sur les objectifs de celui-ci ? Il explique que M. FIDAIRE par ce courrier et la lettre anonyme précédente fait régner une ambiance délétère au sein de l'ASL des propriétaires. Il souhaite que M. FIDAIRE s'explique afin que les choses soient dites et réglées à l'amiable.

M. FIDAIRE qui a par ailleurs adressé une lettre recommandée au Président afin de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG un certain nombre de points, revient sur ses demandes :

- Proposition, non prise en compte par le Syndicat, d'étude visant à la création d'un mini-golf qui serait selon M. FIDAIRE utilisé de façon plus optimale que les piscines.
  - *Le Syndicat prend note de la demande puisqu'elle présentée cette fois-ci de manière officielle par M. FIDAIRE comme il est prévu dans les statuts. Ce sera donc une proposition d'étude de création de mini-golf qui sera soumise à la prochaine AG. Si cette proposition recueille la majorité des voix, le dossier complet (faisabilité, financement, devis...) sera proposé au budget 2016.*
- Demande de transmission des factures concernant la dernière tranche d'aménagement des plages de piscine.
  - *Le Syndicat déplore l'éternelle suspicion qu'il y a derrière cette demande. Interrogé sur le pourquoi de celle-ci, M. FIDAIRE indique qu'il souhaitait vérifier la qualité des matériaux utilisés (clins de classe IV) etc. Le Syndicat répond que bien entendu les matériaux sont conformes à un usage extérieur et qu'il est dommage que M. FIDAIRE ne se soit pas manifesté avant la réalisation de ces travaux, ses connaissances techniques auraient pu être mises à la disposition de la collectivité. Patrice VANNESSON rappelle que ces travaux ont été votés lors de l'AG 2013 et que chaque propriétaire peut contester devant un juge ces décisions pendant deux mois. Ce délai passé, les travaux effectués, il n'y a pas lieu de revenir sur ce qui est fait.*
- Demande que seulement 1000€ soient alloués pour les petits travaux.
  - *Le Syndicat explique que d'une part cette somme n'est pas systématiquement utilisée (utilisée seulement en partie depuis deux ans). Il s'agit d'une réserve mise à la disposition du Syndicat pour des travaux d'urgence ou de nécessité. Réduire le budget de ce chapitre conduirait inévitablement à créer une situation de blocage pour certains travaux éventuels puisque seule une AG ordinaire ou extraordinaire pourrait allouer des sommes supérieures. Le Syndicat ne peut en effet engager que ce qui a été voté par l'AG. L'AG est le pouvoir législatif de l'association, le Syndicat n'a qu'un pouvoir exécutif de ses décisions. M. FIDAIRE ayant pêché par mauvaise connaissance des rouages associatifs reconnaît que la somme de 2000€ est raisonnable.*
- Demande de présentation des factures de l'année budgétaire écoulée.
  - *Jean-Paul MARTIAL, trésorier de l'ASL, indique qu'il tient les éléments justificatifs de l'année budgétaire passée à disposition des colotis sur demande lors de l'AG. Une fois que l'AG est passée et quitus budgétaire donné, il n'y a plus lieu de revenir en arrière.*

- Demande de reprise des malfaçons tennis et plages piscines.
  - *Il n'y a ni dans un cas ni dans l'autre de malfaçon. Les plages en bois de la piscine ne présentent aucune malfaçon. Le travail de l'entreprise qui a fait la réfection des tennis n'est pas responsable de l'emplacement de celui-ci. Les racines des arbres bordant le tennis grossissent et occasionnent des dégâts dans le revêtement. En l'état, il n'y a pas de solution facile : soit abattre les arbres en périphérie, soit creuser un fossé tout autour et installer une barrière anti-rhizome en PVC.*
  - *Concernant les relations de l'ASL avec les prestataires il est précisé à M. FIDAIRE que le Syndicat de l'ASL n'est pas un Syndic professionnel, et qu'à ce titre nous agissons comme peut agir un propriétaire lorsqu'il souhaite effectuer des travaux chez lui, ni plus ni moins. Le Syndicat essaie de faire au mieux selon ses compétences dans l'exécution des décisions de l'AG.*
- Demande de normalisation pour les jeux extérieurs conçus et installés par le Syndicat (norme ISO 9001)
  - *Les conditions de sécurité inhérentes à cette installation ont été appliquées : tous les jeux sont implantés dans une surface de sécurité (distances entre les jeux, distance des branches des arbres). La hauteur de chute possible correspond à la norme en vigueur puisqu'elle ne dépasse pas ce qui est requis sur un sol naturel : 1 mètre maximum.*
  - *Une fois de plus, le Syndicat fait remarquer à M. FIDAIRE la maladresse avec laquelle il apporte son aide : postérieurement à la réalisation de ces travaux. Ces remarques ainsi formulées ne peuvent être interprétées par le Syndicat que comme de la suspicion d'incompétence à son égard.*
- Demande d'intervention du Président dans le domaine de la sécurité.
  - *Le Président n'est responsable que de l'objet de l'association qu'il représente légalement. Sa responsabilité se limite donc à tout ce qui a trait à la gestion des parties communes en indivision (cf. statuts) A l'intérieur du Domaine, chaque citoyen peut et doit faire remonter aux autorités compétentes (mairie, gendarmerie) ce qu'il juge comme anormal ou mettant en péril la propriété ou la sécurité des biens et des personnes.*

**Le Syndicat se félicite de ces échanges et espère que ceux-ci auront permis à M. FIDAIRE de bien comprendre le fonctionnement du Syndicat et de l'AG de l'ASL. Il demande à M. FIDAIRE s'il souhaite toujours porter à l'ordre du jour de la prochaine AG l'intégralité de ces demandes. M. FIDAIRE indique renoncer à la quasi-totalité de ses demandes hormis celle concernant l'étude du projet d'un mini-golf.**

## 2. **Informations** :

- L'AG 2015 sera avancée au plus tôt dans l'année afin de pouvoir passer l'ordre de travaux à Tradition-Piscines avant que cette entreprise ne soit prise par les redémarrages d'entretien et dans l'objectif d'ouvrir les piscines aux dates habituelles.
- La commission statutaire « Finances » se réunira le samedi 10 janvier à 10:30. Bilan budgétaire, budget prévisionnel.
- L'AG 2015 aura lieu le samedi 14 Février à 9:30
- Trois postes de syndics seront à renouveler (tiers à renouveler : mandats de Michel REDON et Patrice VANNESSON, démission de Franck DANIEL pour raisons personnelles).

Pour le Syndicat, Le Secrétaire,