



Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Procès verbal de l'Assemblée Générale Du 07/03/2009

Réf. PV_AG2009_0703

Le sept mars de l'an deux mille neuf, 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, 36 membres sont présents, 15 sont représentés. Soit un total de 51 syndicaux présents ou représentés détenant 52 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 : 36 membres (détenant 36 voix)			
Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
4	M. LAGRANGE	5	M. SEGERAL
10	M. DUBOURG	12	M. MATHET
16	M. DANIEL	18	M. LIGNON
20	M. COLLOT	22	M. TODERO
24	M. LAGUIONIE	25	M. PONTIER
26	M LEVEQUE	27	Mme COULOUMME- LABARTHE
28	M. HELDERLE	30	M. MARTIAL
32	M. BOUINEAU	33	M. MARBACHER
34	Mlle DE BONI	35	M. SIMON
37	M. JACQUET	41	Mlle FUSCHER
42	Mme FRIOU	45	Mme THIEULEUX
46	M. FIDAIRE	48	M. VANESSON
49	M. MOMON	52	M. REDON
57	M. CALISTO	59	M. PEDRAZZINI
64	M. DARRACQ	70	M. LATOUR
71	Mme ROUGAGNOU	73	M. CORBIERES
74	Mme LOBRE	75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)
76	Mme RUHARD	77	M. GARBAY

REPRESENTES : 15 membres (détenant 16 voix)			
Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	6	Mme DEXIDOUR
11	M. SCHMITT	13	M. ou Mme SOHM
23	M. LECOURT	31	Mme CEBE
36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)	40	M. PIVETEAU
43	M. HOSTER	50	Mme ESCALERA
51	M. ROUFENCHE	60	M. DE LAVILLE
63	M. ou Mme PANDISCIA	65	M. VERDUGIER
72	M. CERONI		

ABSENTS : 25 membres (détenant 26 voix)			
Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
7	M. HAMEL	8	Mme MIECAZE
9	M. TAREL	14	M. ou Mme RATIER
15	M. ou Mme GERARD	17	M. ou Mme MONTAGNE
19	M. ou Mme BOURRIEU	21	M. ou Mme PUEL
29	Mme POUSTIS	38	M. ou Mme CORNE
39	M. LATASTE	44	Mme ARBOUZ
47	M. ou Mme DELAGE	53	Mme JUTIGNY
54-55	M. SAUNIER ou Mme COLL	56	M. GALAUP
58	M. ou Mme CAUMONTAT	61	M. GUEU ou Mlle MITRESSE
62	M. ou Mme HALLENGREN	66	M. CASTAING
67	M. DUARTE	68	M. DESGRANGES
69	M. ou Mme DURAND	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), MATHET et PEDRAZZINI. Conformément à l'article 11, il est proposé que MM MATHET et PEDRAZZINI 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 <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vote délibération 1 : distribution P.V.</i> • Présentation du site de l'ASL • Présentation du bilan du budget 2008 <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vote délibération 2 : bilan 2008</i> • Renouvellement du Syndicat <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vote délibération 3: Elections de 3 syndics</i> • Présentation du budget 2009 <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vote délibération 4 : Travaux</i> • <i>Vote délibération 5 : Travaux urgents</i> • <i>Vote délibération 6: Budget prévisionnel</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. « Autorisez-vous le Syndicat à remettre les procès-verbaux des A.G. dans les boîtes aux lettres ? » 2. « Approuvez-vous le bilan du budget 2008 ? » 3. Election de 3 syndics 4. « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? » 5. « Autorisez-vous le Syndicat à engager une partie des fonds de réserve pour la réfection des plages du grand bain endommagées par la tempête ? » 6. « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2009 ? »

1 Fonctionnement de l'ASL.

1.1 Vie de l'Association :

Le Président fait état des modifications intervenues dans l'immatriculation INSEE de l'association qui nous permet maintenant d'utiliser le Chèque Emploi Associatif pour rémunérer des employés.

Il retrace la modification intervenue dans l'attribution de la charge de Trésorier consécutive à la démission de Jacky VERDUGIER. C'est Jean Paul MARTIAL qui, conformément aux articles 16, 17.1 et 17.4 des statuts, a été élu Trésorier par le Syndicat. Suite à cette démission, le Syndicat n'a pas souhaité coopter un nouveau syndic et a donc fonctionné depuis le 30/04/2008 avec 5 syndics.

Lors de l'A.G. Extraordinaire du 15/11/2008 la délibération prorogeant les mandats en cours des syndics avait été adoptée afin de resynchroniser l'élection des syndics avec l'A.G. ordinaire.

Il y aura donc 3 postes à pourvoir au sein du Syndicat : l'un en remplacement du mandat de J. VERDUGIER et qui sera donc élu pour deux années et les deux autres en renouvellement de tiers sortant et donc élus pour trois ans.

Les commissions mises en place en 2008 (Administration-Finances ; Patrimoine bâti ; Patrimoine non bâti ; Animation et Communication) se sont toutes réunies. Les personnes désireuses d'intégrer ces commissions sont alors priées par M. DANIEL de s'inscrire sur les feuilles circulant dans l'assemblée.

1.2 Délibération 1 : « Autorisez-vous le Syndicat à remettre les procès-verbaux des A.G. dans les boîtes aux lettres ? »

L'information des membres de l'Association est une des priorités du Syndicat. Celle-ci est actuellement assurée par l'affichage des comptes-rendus à l'entrée du lotissement mais aussi par courrier électronique et par publication sur le site web de l'ASL (www.boisdechartres.org). Aussi, la distribution des convocations et procès-verbaux utilise-t-elle un temps précieux qui pourrait être réinvesti dans d'autres tâches. En effet si statutairement il est fait obligation de remettre les convocations en main propre ou par courrier avec accusé de réception, il en est de même pour les procès-verbaux d'AG. Il faut savoir que juridiquement seuls les membres absents devraient recevoir ce procès-verbal. Distribuer en main propre des documents s'avère parfois difficile : propriétaires absents aux heures et jour de distribution par les bénévoles, portails clos sans sonnettes fonctionnelles pour prévenir du passage, ou gardiennage par des chiens dissuadant de toute entrée dans la propriété. C'est donc bien souvent plusieurs passages qui se soldent par un constat d'absence et donc un dépôt de documents dans la boîte aux lettres. Le Syndicat souhaiterait alors, en dérogeant aux statuts, obtenir la possibilité de déposer les procès-verbaux directement dans les boîtes aux lettres. Pour ce faire un débat s'engage et une délibération est prévue. Certains membres objectent d'une part du fait que ce P.V. est accompagné de l'appel de charges et qu'il paraît donc hasardeux de ne pas le remettre en main propre. D'autres ne souhaitent pas déroger à ce qu'ils considèrent comme une obligation légale.

Le Syndicat décide de ne pas mettre aux voix cette délibération. Il étudiera la possibilité que chaque membre se prononce en donnant ou non autorisation au Syndicat de remettre les P.V. le concernant directement dans sa boîte aux lettres.

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

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.

Nous avons saisi notre avocate, Maître Sylvie BOCHE-ANNIC afin de constituer un dossier en défense avec les pièces en notre possession. La mise en état du procès a été faite en avril, juillet et octobre. Nous avons versé 813.28 € d'honoraires pour la réception, l'étude, le suivi, la mise en état. Notre assurance juridique a couvert intégralement ces frais. L'audience au Tribunal de Grande Instance a eu lieu le 5 mars 2009. Franck DANIEL, Président de l'ASL était présent. Au cours de cette audience, Maître BOCHE-ANNIC a demandé à :

- Débouter les consorts TAREL de l'intégralité de leurs demande 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.

Les honoraires de cette audience sont à régler. Le jugement est mis en délibéré pour le 30/04/2009, mais sera sûrement différé. Nous devrions donc avoir une conclusion de cette affaire avant l'été.

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 est en cours d'adoption
- Le domaine du Bois de Chartres est en zone d'assainissement individuel. Les vérifications techniques des installations sont en train d'être effectuées sur le domaine.

Mme ROUGAGNOU signale qu'un écoulement important d'eaux pluviales en provenance du fossé supérieur se fait dans sa propriété (71) à cause d'une canalisation passant sous la route. Il semblerait que cette canalisation ait été posée par les services des télécommunications. Le Syndicat en prend note et intégrera cet élément au dossier concernant le transfert de la voirie.

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

4 Voirie

4.1 Historique des actions engagées

Le Président fait à nouveau l'historique des actions engagées par les Bureaux et Syndicats successifs depuis plus de vingt ans². La dernière solution envisagée qui avait été suggérée par un courrier de M. le sous Préfet, consistait à effectuer à nouveau une enquête publique visant à incorporer les voies privées soumises à la circulation dans le domaine public. Pour cela il nous était demandé de faire une requête au nom de l'ASL. Ceci a été fait par une délibération de l'A.G. Extraordinaire du 15/11/2008 où les membres de l'ASL ont souhaité que ce transfert se fasse. Le conseil municipal a alors délibéré sur une proposition d'intégration après enquête publique.

4.2 Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 15 au 30 Janvier 2009 et n'a reçu aucune opposition. En conséquence la municipalité de Targon a adopté le 4 mars 2009 une délibération décidant du transfert dans le domaine communal de la voirie privé du Bois de Chartres. Une réunion du Syndicat avec la municipalité sur les suites du dossier sera organisée prochainement.

4.3 Entretien et investissements

La municipalité n'effectuera aucun investissement sur cette voirie tant que la situation administrative ne sera pas entérinée. Les petits entretiens (bouchage des trous, remplacement d'ampoules) sont effectués mais les investissements (changement de lampadaire défectueux ou cassé) ne le seront pas tant que cette situation ne sera pas réglée. La municipalité envisage par la suite une réfection de la voirie en trois tranches.

5 Quoi de neuf dans le domaine en 2008 ?

5.1 Mutations

Le domaine a vu en ce début d'année 2009 trois ventes de propriétés (72 : GLAYAU/VULVIN – 75 : GEORGES – 37 : DIEGO)

Nous accueillons donc dans le domaine :

- Depuis le 01/01/2009 au n° 72 M. et Mme CERONI
- Depuis le 15/01/2009 au n° 75 SCI M.T.C. - Mme GUCCINI / M. LEROY
- Depuis le 21/02/2009 au n° 37 M. JACQUET / Mme GRAÇA

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.

5.2 Administration-Finances

- Assurances :

Afin d'y voir un peu plus clair dans les contrats d'assurances souscrits chez Groupama, ceux-ci ont été regroupés sous un seul contrat spécifique aux associations. Nous nous interrogeons sur la qualité des services de cet assureur.

- C.E.A. :

Au cours de l'année 2008 nous avons eu recours au Chèque Emploi Associatif pour régler les salaires de notre employée à l'entretien non technique des piscines. Ce système offre gratuitement la prise en charge de l'édition du bulletin de salaire, du calcul et du prélèvement des charges en fonction du nombre d'heures déclarées.

- Banque :

Nous avons simplifié les comptes bancaires. Seuls deux comptes sont ouverts : un compte-courant et un livret tous deux à la Caisse d'Épargne. Le trésorier effectue la quasi-totalité des règlements et peut ainsi gérer au mieux le transfert entre les comptes pour optimiser notre épargne.

- Lot n°3

Au cours d'une vérification sur les sommes que nous réglons en impôts fonciers pour les parties communes, M. MARTIAL s'est aperçu que le lot n°3 n'était pas pris en compte. Après vérification sur les actes de propriété de propriétaires récents ou anciens, et à la lecture d'extraits d'état des hypothèques, il apparaît que le lot n°3 n'est pas placé dans les parties communes. Nous avons demandé à M. VANESSON (Lot 48) de part ses fonctions antérieures de bien vouloir étudier la question. Il a bien voulu exposer le fruit de ses recherches lors de notre assemblée générale.

La conservation des hypothèques tient le fichier immobilier dans lequel sont portées toutes les informations juridiques sur les biens immobiliers : propriété du bien, hypothèques, privilèges, servitudes etc. Seuls ces éléments publiés à la Conservation des hypothèques sont opposables aux tiers, c'est pour cela que les notaires avant de réaliser un acte

² Voir l'historique de ce dossier sur le site :

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

portant sur un immeuble font une demande de renseignement à la conservation des hypothèques. L'acte est ensuite publié à la conservation pour mettre à jour le fichier immobilier et le rendre opposable aux tiers.

Le lot n° 3 est resté transcrit à la conservation des hypothèques au nom du lotisseur : la société « Aquitaine-Promotion ». Dans les premiers actes d'acquisition des lots, le notaire faisait renvoi pour les parties communes au règlement du lotissement qui mentionne le lot n° 3 sans préciser sa référence cadastrale. Il était en effet, à l'origine, destiné à recevoir l'habitation d'un gardien du lotissement. Les actes de mutations qui ont suivi ne mentionnent plus le lot n° 3 dans les parties communes.

La cause de cette situation est la suivante : en matière de publicité foncière, les parcelles sont identifiées exclusivement par leur référence cadastrale, or le règlement du lotissement auquel renvoyait les premiers actes ne mentionne pas la référence cadastrale du lot n° 3.

Donc rien n'a été modifié dans le fichier immobilier et les premiers propriétaires, comme les suivants, ne sont pas mentionnés comme propriétaires indivis de cette partie commune qui est donc toujours portée propriété de la société de promotion aujourd'hui disparue.

Les conséquences sont importantes : aujourd'hui personne ne peut juridiquement disposer de cette parcelle.

Afin de solutionner cet imbroglio, il serait envisageable de déposer à la Conservation les nouveaux statuts de l'ASL et joindre le règlement du lotissement accompagné d'un extrait cadastral correspondant au lot n°3.

Le conservateur pourrait peut-être accepter la publication et le lot n° 3 serait alors mentionné comme appartenant aux parties communes du Bois de Chartres.

Ce serait déjà un point important mais cela ne modifierait en rien les actes de chacun des propriétaires. Pour réintégrer les tantièmes du lot n°3 dans la propriété de chacun, la seule solution serait la saisine du tribunal de grande instance par chacun des propriétaires individuellement. Mais avec un coût et une perte de temps certains.

A défaut, le problème ne se posera vraiment qu'au moment de la revente : peut-on revendre un lot avec des tantièmes du lot n° 3 que l'on n'a pas achetés ? M. VANESSON pense que non. Il convie les propriétaires qui souhaiteraient vendre leur propriété dans les mois à venir de demander à leur notaire de faire à nouveau référence dans l'acte de vente au règlement du lotissement.

Pour échapper à ces difficultés la solution pourrait être de transférer la propriété du lot n° 3 à l'ASL.

Le Syndicat procédera dans les jours à venir à la publication auprès de la conservation des hypothèques des éléments permettant de réintégrer le lot n°3 dans les parties communes.

5.3 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
- Chasse au trésor
- Halloween

Cette année a vu également la création du site web de l'ASL : www.boisdechartres.org . M. LAGUIONIE, le secrétaire de l'association en fait la présentation. Il est possible de retrouver sur le site un document permettant de ce familiariser avec celui-ci : http://www.boisdechartres.org/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=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.

5.4 Patrimoine

5.4.1 Club-House

Rappel des travaux effectués en 2008 :

- Réfection des bandeaux, pose des dessous de toit et renouvellement des points lumineux.
- Abaissement du plafond de la salle, isolation phonique et thermique.
- Réfection éclairage intérieur. Installation d'un chauffage électrique. (4 convecteurs)
- Ajout éclairages extérieurs en détection automatique.

Il nous reste à refaire les peintures intérieures murales. Ce sera l'occasion d'un « atelier peinture » au mois de mai faisant appel au bénévolat (6 propriétaires se déclarent disponibles)

Le Club-house a été réservé 26 fois au cours de l'année 2008.

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.

5.4.2 Piscines

- L'entretien des plages, des sanitaires et les ouvertures-fermetures ont été assurées 6 jours sur 7 par un salarié de l'ASL. L'ouverture et la fermeture le dimanche a été assurée par du bénévolat. Ce fonctionnement sera reconduit pour la saison 2009. Une liste d'inscription des bénévoles est mise à disposition, elle sera actualisée en temps réel sur le site.
- L'entretien technique des piscines a été problématique en 2008. La société Piscines-Occitanes (Floirac) qui assurait cet entretien se montrant incapable de stabiliser efficacement et rapidement les produits chimiques dans l'eau. Cela a entraîné des vidanges partielles, une surveillance et une présence accrue des bénévoles qui prennent en charge le suivi technique. Nous avons donc lancé un appel à devis auprès d'une autre société : EverBlue à St Quentin de Baron. La proximité de cette dernière nous permet d'obtenir un devis mois onéreux.
- Les bidons de produits chimiques stockés à l'extérieur du local technique des piscines, mais dans l'enclos grillagé ont été dérobés. Il n'y avait que quelques bidons pleins. Néanmoins c'est une perte conséquente car les bidons étaient consignés. Il va donc falloir envisager une solution pour sécuriser ces bidons.
- L'état de catastrophe naturelle n'a pas été retenu par l'expert de notre assureur pour justifier les désordres dans les plages des piscines et les fuites d'eau. D'après l'expert les dommages seraient consécutifs à des malfaçons lors de la réalisation des plages de ladite piscine.
- La tempête Klaus a causé des dommages à la bache d'hivernage qui s'est soulevée. Les piquets d'ancrage ont cédé entraînant des dalles au fond du bassin. Nous avons déclaré ces dégâts à notre assureur. Malheureusement il semblerait que les piscines ne soient plus prises en charge dans le contrat remanié en novembre. Nous sommes en demande d'explications auprès de Groupama. Néanmoins des travaux très importants financièrement sont préalables à l'ouverture de cette saison. En effet les dalles descellées rendent maintenant l'accès dangereux. (voir partie budget prévisionnel au point 8.2)

5.4.3 Tennis

Les grillages des courts du centre et côté parking sont devenus dangereux : piquets rouillés ne tenant plus, grillages rouillés et partiellement arrachés. Un devis a été demandé pour leur réfection. Le court du centre ne serait clôturé que sur trois côtés, laissant l'accès libre depuis la ZIS.

5.4.4 Le Bois

La forêt est globalement abîmée depuis la tempête de 1999. Klaus n'a fait qu'aggraver la situation. Des coupes concertées et un entretien seront nécessaires. En 2008 le Syndicat a organisé un plan de coupes avec les propriétaires qui souhaitent couper du bois (une dizaine). Cette opération sera reconduite en 2009. Un devis auprès de l'ONF a été demandé pour obtenir un plan de gestion à moyen terme. Les récents événements climatiques font que cette action ne sera vraisemblablement pas possible cette année.

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 nous informe qu'il pourra 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 l'en remercie.

5.4.5 Espaces-verts

- Tant que la voirie n'est pas versée dans le domaine communal, l'entretien des bas-côtés sera à notre charge. Par la suite il ne restera que la ZIS et les accès pompiers à entretenir. La société Garonne-Paysage est reconduite dans ce chantier.
- Nous avons envisagé de faire niveler par une entreprise le « terrain de foot » qui avait été mis à mal par les sangliers et que Garonne-Paysage ne peut plus tondre. Deux devis nous sont parvenus.
- Il est rappelé que le stationnement des véhicules sur les bas-côtés n'est pas souhaité (règlement intérieur). Cela occasionne en effet des ornières par temps humide et de surcroît empêche la tonte par l'entreprise qui en a la charge. Lors de la réfection de la voirie nous pourrions demander à bénéficier d'espaces de parking sur les bas-côtés.
- L'entretien des plantations sur les bas-côtés est à la charge des propriétaires riverains.

5.4.6 Divers

Franck DANIEL rappelle une fois de plus que sa fonction ne lui accorde pas de pouvoir de police : c'est au maire de la commune que revient ce rôle. Ainsi les troubles de voisinage (bruits, horaires, aboiements et divagation des chiens) sont à déclarer auprès des autorités compétentes : mairie ou gendarmerie. Néanmoins il est du rôle du Président de rappeler à chacun le respect des règles élémentaires de vie communautaire en particulier en ce qui concerne le bruit et la vitesse limitée des véhicules dans le domaine.

6 Bilan financier

Le trésorier de l'association, Jean-Paul MARTIAL présente le bilan financier de l'exercice 2008. Il signale qu'une coquille s'est glissée à la saisie du tableau des recettes fournis avec la convocation : le recouvrement des charges 2008 est de 37917,78 € et non 37918.73 €. Le total des recettes est donc aussi affecté.

DEPENSES			
Libellés	Prévues	Payées	écarts
ENTRETIEN ESPACES VERTS			
Garonne Paysage	7 000,00 €	7 260,00 €	↑
TOTAL	7 000,00 €	7 260,00 €	↑ 260,00 €
EDF			
Factures	1 000,00 €	728,14 €	↓
TOTAL	1 000,00 €	728,14 €	↓ -271,86 €
PISCINES			
Eau	1 500,00 €	193,18 €	↓
Produits Traitement	700,00 €	1 282,39 €	↑
Contrats Entretien	2 100,00 €	2 389,55 €	↑
Emballages	500,00 €	831,05 €	↑
Analyse Eau	400,00 €	390,38 €	↓
Achats Materiel, Travaux	1 000,00 €	1 663,55 €	↑
Remuneration Personnel	1 650,00 €	1 660,00 €	↑
Charges Sociales	1 650,00 €	1 351,22 €	↓
TOTAL	9 500,00 €	9 761,32 €	↑ 261,32 €
SALLE DE REUNION			
Combustible		- €	
Refection Bandeaux		4 977,49 €	
Eclairage Exterieur		873,08 €	
Faux-Plafonds		5 647,51 €	
Electricite Interieure, Chauffage		2 779,50 €	
TOTAL	13 130,00 €	14 277,58 €	↑ 1 147,58 €
TENNIS			
Anti-Mousse,Cles		64,38 €	↑
TOTAL		64,38 €	↑ 64,38 €
ADMINISTRATION			
Assurances	720,00 €	762,12 €	↑
Impots Fonciers	870,00 €	917,00 €	↑
Frais Juridiques	2 000,00 €	813,20 €	↓
Remb,trop verse charges	- €	244,41 €	↑
TOTAL	3 590,00 €	2 736,73 €	↓ -853,27 €
FONCTIONNEMENT			
Fournitures de Bureau	300,00 €	177,00 €	↓
Produits d'Entretien	400,00 €	206,55 €	↓
Boissons, Alimentation	110,00 €	187,69 €	↑
Frais Postaux	150,00 €	180,54 €	↑
Syndicat	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	20,00 €	43,78 €	↑
Entretien, Reparation	2 000,00 €	- €	↓
TOTAL	3 780,00 €	1 595,56 €	↓ -2 184,44 €
TOTAL GENERAL	38 000,00 €	36 423,71 €	↓ -1 576,29 €

RECETTES	
LIBELLE	MONTANT
Recouvrement des charges 2008	37 917,78 €
Remb. Trop payé eau 2007	89,03 €
Club-house	1 370,00 €
Emballages consignes	655,86 €
Intérêts Livret La Poste	36,75 €
Intérêts Livret Caisse d'Epargne	1 338,56 €
TOTAL	41 407,98 €

BILAN EXERCICE DU 1/1/2008 AU 31/12/2008

Recettes	41 407,98 €
Dépenses	36 423,71 €
Solde	4 984,27 €

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2008

ACTIF		PASSIF	
Compte C.E.	466,13 €	Report Exercice 2007	29 873,08 €
Livret A C.E.	34 391,22 €	Résultat exercice 2008	4 984,27 €
Total	34 857,35 €	Total	34 857,35 €

L'exercice 2008 fait donc apparaitre un excédent de 4984.27 €.

L'exercice 2009 pourra être démarré avec :

FONDS DE RESERVE : 31707,35 €
 ACOMPTE SUR CHARGES 2009 : 3150,00 €

Le bilan financier de 2008 est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

2) « Approuvez-vous le bilan de l'exercice 2008 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
52	51	0	1
			1. Lot 30 : M. MARTIAL

Le bilan de l'exercice 2008 est approuvé par 51 voix pour, et 1 abstention sur un total de 52 votants lors d'un vote à mains levées.

7 Election Syndicale

Cette assemblée voit pour la première fois depuis la refonte des statuts le renouvellement du premier tiers sortant des syndics.

Trois sièges sont à pourvoir sur les six que compte le Syndicat :

- Deux pour une durée de trois ans : il s'agit des mandats d'Albert PEDRAZZINI et de Bernard MATHET élus en 2007 pour un an.
- Un pour une durée de deux ans résultant de la démission de Jacky VERDUGIER.

Les mêmes règles que pour l'élection initiale du Syndicat seront appliquées :

- Les deux candidats totalisant le plus grand nombre de voix seront élus pour 3 ans
- Le candidat arrivant en troisième position sera élu pour deux ans

A la date et heure du scrutin seules 3 candidatures nous sont parvenues. Il s'agit de :

- Albert PEDRAZZINI (lot 59)
- Michel REDON (lot 52)
- Franck TODERO (lot 22)

L'élection se fait à bulletins secrets. Chaque électeur est libre de barrer un ou plusieurs noms parmi les candidats ou de rajouter des candidats non déclarés. Le bulletin est considéré comme nul s'il comporte plus de 3 noms.

3) Election syndicale 2009			
Votants	Exprimés	NUL	Abstention
51	51	1	1

Dépouillement						
Albert PEDRAZZINI	Michel REDON	Franck TODERO	Jacques FRIOU	Bernard MATHET	Michel SEGERAL	Jean-Pierre RATIER
49	46	45	2	1	1	1
Elu pour 3 ans	Elu pour 3 ans	Elu pour 2 ans	Non élus			

Albert PEDRAZZINI, Michel REDON et Franck TODERO intégreront donc 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 pour 2009

8.1 Travaux initiaux

Le Syndicat avait prévu initialement d'effectuer des travaux sur les postes suivants :

- Plan de gestion du bois par Office National des Forêts : 3000 €
- Réfection des grillages des tennis : 7000 €
- Aménagement des cuisines du club-house : 3500 €
- Nivellement du « terrain de foot » : 1600 €

Les dommages consécutifs au passage de la tempête Klaus subis par le dallage des piscines rendent urgent les travaux maintes fois envisagés de réfection des plages des piscines.

Le Syndicat ne présente donc plus que les postes qui lui semblent urgents :

- Réfection des grillages des tennis par mesure de sécurité
- Aménagement de la cuisine afin de finir cette tranche de travaux déjà reportée en 2008.

La délibération n°4 relative aux travaux à engager ne sera donc pas présentée au vote. Le point suivant sera abordé avec la délibération n°5 (engagement des fonds de réserve) puis le budget prévisionnel (délibération n°6) sera voté.

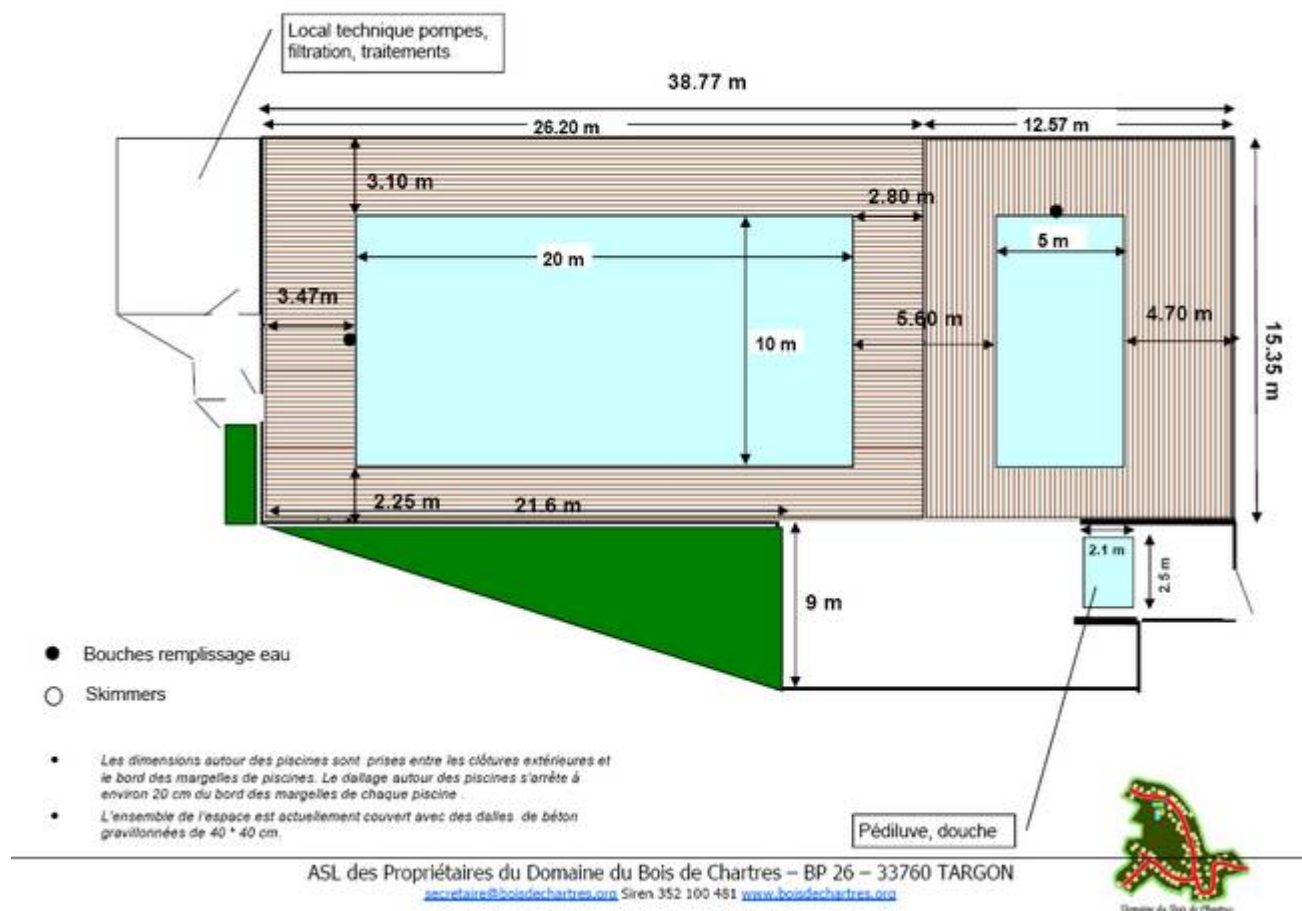
8.2 Travaux sur les plages des piscines.

Si l'on veut ouvrir les piscines pour cette saison il devient impératif de refaire les plages. En effet elles sont disjointes, manquent par endroits et présentent un danger notoire. Ces travaux étant maintes fois mentionnés comme nécessaires dans les années passées, le Syndicat n'a pas souhaité engager des frais afin de simplement réparer l'existant.

Il est proposé la réhabilitation de ces plages en 3 tranches à répartir sur plusieurs budgets :

- Lot 1 : en urgence pour 2009 : réfection des plages entourant les deux piscines. Voir la partie hachurée sur le plan, soit 345 m² (margelles incluses)
- Lot 2 : réfection de l'espace situé devant le club-house
- Lot 3 : aménagement en terrasse du triangle de pelouse (en vert ou noir ! sur le plan).

ZIS : Piscines du domaine



Nous avons donc sollicité plusieurs entreprises proposant des solutions techniques différentes. Huit devis ont été demandés et étudiés. Ils portaient sur des solutions en bois d'Ipé, sapin du nord, béton désactivé, HydroWay, enrobé et dallage pour des montants compris entre 19 k€ (enrobé) et 53 K€ (béton).

Devant l'urgence, les commissions « Patrimoine » ont été réunies communément le 11/02/2009. Après présentation des solutions techniques, des devis en notre possession, un consensus s'est dégagé pour la réfection cette année de l'entourage des piscines, puis par la suite du devant du club-house et du triangle « vert ». Deux solutions émergeaient le système Hydroway (mais nous n'avions pas les devis) ou alors le dallage classique.

Après avoir affiné les devis, le Syndicat s'est réuni le 5/03/2009 et a décidé de proposer à cette assemblée la solution de dallage présentée par la société EverBlue qui offrait les avantages suivants : adaptation au terrain argileux et aux risques de déformation car pose sur lit de sable ; facilité d'accès aux canalisations enfouies, coût inférieur aux autres solutions pour un compromis entre la durée dans le temps, le faible entretien, la solidité et l'esthétique.

Afin de réaliser ces travaux, sans hypothéquer les investissements déjà programmés en 2008 et ne pas augmenter lourdement le montant des charges en 2009, le Syndicat propose d'utiliser une partie du fonds de réserve de l'ASL. Ce fonds est actuellement de 31707 €. Il lui a paru sage et raisonnable de ne pas utiliser plus des deux tiers de ce fonds. Le Syndicat demande à l'assemblée l'autorisation d'utiliser 20000 € pris sur ce fonds pour réaliser les travaux des plages des piscines.

5) « Autorisez-vous le Syndicat à engager 20000 € pour la réfection des plages des piscines endommagées par la tempête ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
52	52	0	0

Le vote a eu lieu à main levée. La délibération n°5 est votée à l'unanimité.

9 Budget prévisionnel 2009

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

Budget prévisionnel				
Libellé	Budget prév. 2008	Dépenses réalisées	Budget prév. 2009	écart budgets prév. 2009/2008
ENTRETIEN ESPACES VERTS				
Garonne Paysage	7 000,00 €	7 260,00 €	7 500,00 €	↑
TOTAL	7 000,00 €	7 260,00 €	7 500,00 €	↑ 500,00 €
EDF				
Factures	1 000,00 €	728,14 €	1 000,00 €	→
TOTAL	1 000,00 €	728,14 €	1 000,00 €	→ - €
PISCINES				
Eau	1 500,00 €	193,18 €	1 500,00 €	→
Produits Traitement	700,00 €	1 282,39 €	1 000,00 €	↑
Contrats Entretien	2 100,00 €	2 389,55 €	1 700,00 €	↓
Emballages	500,00 €	831,05 €	700,00 €	↑
Analyse Eau	400,00 €	390,38 €	400,00 €	→
Achats Materiel, Travaux	1 000,00 €	1 663,55 €	1 000,00 €	→
Rémuneration Personnel	1 650,00 €	1 660,00 €	1 700,00 €	↑
Charges Sociales	1 650,00 €	1 351,22 €	1 400,00 €	↓
TOTAL	9 500,00 €	9 761,32 €	9 400,00 €	↓ - 100,00 €
ADMINISTRATION				
Assurances	720,00 €	762,12 €	780,00 €	↑
Impôts Fonciers	870,00 €	917,00 €	950,00 €	↑
Frais Juridiques	2 000,00 €	813,20 €	1 000,00 €	↓
TOTAL	3 590,00 €	2 492,32 €	2 730,00 €	↓ - 860,00 €
FONCTIONNEMENT				
Fournitures de Bureaux	300,00 €	177,00 €	270,00 €	↓
Produits d'Entretien	400,00 €	206,55 €	300,00 €	↓
Boissons, Alimentation	110,00 €	187,69 €	250,00 €	↑
Frais Postaux	150,00 €	180,54 €	200,00 €	↑
Syndicat	800,00 €	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	20,00 €	43,78 €	50,00 €	↑
Entretien, Réparation	2 000,00 €	- €	2 000,00 €	→
TOTAL	3 780,00 €	1 595,56 €	3 870,00 €	↑ 90,00 €
TRAVAUX 2009				
Refection des plages des piscines	- €	- €	25 000,00 €	
Grillage des tennis			7 000,00 €	
Cuisine Club-House	- €	- €	3 500,00 €	
TOTAL			35 500,00 €	
TOTAL GENERAL			60 000,00 €	
FINANCEMENT				
APPEL DE CHARGES			40 000 €	
FOND DE RESERVE			20 000 €	

Le budget prévisionnel a été établi en prenant en compte l'entretien traditionnel des parties communes (espaces verts, piscines, administration, EDF...) pour un montant de 14500€ (montant quasiment identique à celui de 2008) et l'investissement correspondant aux travaux de la piscine, de la cuisine du club-house et des tennis pour un montant de 35500€. Le budget total s'élève à 60000€. Il est donc proposé de compléter les 20000€ du fonds de réserve par un appel de charges de 40000€, soit une augmentation des charges de 2000€ par rapport à 2008 (dernière augmentation en 2004). Le point passerait de 3.80 € à 4 € par 10000^{ème} détenu. L'augmentation moyenne par propriétaire serait très relative puisqu'elle représenterait au total environ 25 €.

Un débat s'engage entre opposants et partisans de cette proposition : les uns trouvant injustifiée cette augmentation et souhaitant que le budget soit modifié avant le vote, quand les autres la trouvent très minime et faisant avancer les travaux à réaliser de toute façon. Le Syndicat décide alors de maintenir sa proposition de budget telle que présentée et invite l'assemblée à passer au vote du budget prévisionnel où les opposants pourront s'exprimer dans le refus de celui-ci.

Suite à l'heure avancée du vote, quatre propriétaires ont quitté l'assemblée avant le scrutin. (Mme GUCCINI, Mme ROUGAGNOU, Mme THIEULEUX, et M. FIDAIRE)

6) « Approuvez-vous le budget prévisionnel 2009 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
48	33	14	1
		1. Lot 5 : M. SEGERAL 2. Lot 6 : Mme DEXIDOUR 3. Lot 11 : M. SCHMITT 4. Lot 12 : M. MATHET 5. Lot 13 : M. SOHM 6. Lot 20 : M. COLLOT 7. Lot 25 : M. PONTIER 8. Lot 28 : M. HELDERLE 9. Lot 35 : M. SIMON 10. Lot 41 : Mme FUSCHER 11. Lot 42 : Mme FRIOU 12. Lot 73 : M. CORBIERES 13. Lot 74 : Mme LOBRE 14. Lot 76 : Mme RUHARD	1. Lot 26 : M. LEVEQUE

Le budget prévisionnel 2009 est adopté par 33 voix pour, 14 Non, 1 abstention sur un total de 48 votants lors d'un vote sur liste nominative.

L'ordre du jour arrivant à son terme, le Président remercie les participants à cette Assemblée Générale et clôture la séance vers 13 h 00.

Le Président : Franck DANIEL

Le Secrétaire : Patrick LAGUIONIE

