



Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Procès verbal de l'Assemblée Générale Du 05/03/2010

Réf. PV_AG2011_0503

Le cinq mars de l'an deux mille onze, 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, **32 membres sont présents, 16 sont représentés.** Soit un total de **48 syndicaux présents ou représentés détenant 49 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 : 32 membres (détenant 32 voix)

Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
4	M. LAGRANGE	5	M. SEGERAL	6	Mme DEXIDOUR
7	M. JORIGNE	14	M. RATIER	16	M. DANIEL
18	M. LIGNON	20	M. COLLOT	21	M. et Mme MICHEL
22	M. TODERO	24	M. LAGUIONIE	25	M. PONTIER
27	Mme COULOUMME- LABARTHE	30	M. MARTIAL	33	M. MARBACHER
35	M. SIMON	37	M. JACQUET	38	M. MATON
39	M. LATASTE	41	Mlle FUSCHER	44	M. LAVIGNE
46	M. FIDAIRE	47	Mme DELAGE	48	M. VANESSON
50	Mme ESCALERA	52	M. REDON	57	M. CALISTO
59	M. PEDRAZZINI	64	M. DARRACQ	74	Mme LOBRE
75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)	78	M. ou Mme MEZIANE		

REPRESENTES : 16 membres (détenant 17 voix)

1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	10	M. DUBOURG	19	M. ou Mme BOURRIEU
26	M LEVEQUE	28	M. HELDERLE	31	Mme CEBE
32	M. BOUINEAU	40	M. PIVETEAU	49	M. MOMON
51	M. ROUFENCHE	53	Mme JUTIGNY	58	M. ou Mme CAUMONTAT
60	M. DE LAVILLE	63	M. ou Mme PANDISCIA	65	M. VERDUGIER
76	Mme RUHARD				

ABSENTS : 28 membres (détenant 29 voix)

8	M. MIECAZE	9	M. TAREL	11	M. SCHMITT
12	M. MATHET	13	M. ou Mme SOHM	15	M. ou Mme GERARD
17	M. ou Mme MONTAGNE	23	M. BELTRAMI	29	Mme POUSTIS
34	Mlle DE BONI	36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)	42	Mme FRIOU
43	M. JOURDAN	45	Mme THIEULEUX	54-55	M. SAUNIER ou Mme COLL
56	M. GALAUP	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	70	M. LATOUR	71	M. DORDAN
72	M. CERONI*	73	M. CORBIERES	77	M. GARBAY
79	M. ou Mme SALVADOR				

- Procuration refusée car faite au nom d'un mandataire ayant atteint le quota des mandats autorisés à l'heure où nous avons reçu la procuration.

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 REDON 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 2010• Passage d'une ligne électrique souterraine dans le BDC :<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 1 : convention ERDF</i>• Présentation du bilan du budget 2010<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 2 : bilan 2010</i>• Renouvellement du Syndicat<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 3: Election 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>• Refonte du Règlement Intérieur :<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 6 : nouveau RI</i>	<ol style="list-style-type: none">1. « Autorisez-vous le Président du Syndicat à signer une convention de servitudes avec ERDF pour le passage d'une ligne électrique souterraine ? »2. « Approuvez-vous le bilan du budget 2010 ? »3. Election de 2 syndics4. « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »5. « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2011 et autorisez-vous le Syndicat à engager dans celui-ci 1650 € provenant du fonds de réserve ? »6. « Approuvez-vous le nouveau Règlement Intérieur ? »

Il passe la parole au Secrétaire qui présente les mutations de propriété intervenues en 2010 :

1 Mutations

En 2010, nous avons accueilli dans le domaine :

- En mars au n° 44, M. LAVIGNE et Mme GNANSOUNNOU succédant à M. et Mme ARBOUZ
- En juin au n° 21, M. et Mme MICHEL succédant à M. et Mme PUEL
- En août au n° 43, M. JOURDAN et Mme DIAZ-HERREDERO succédant à M. HOSTER
- En août au n° 7, M. et Mme JORIGNE succédant à M. HAMEL

Nous leur souhaitons la bienvenue dans le domaine.

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.

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

Le jugement de cette affaire a été rendu le 30/04/2009¹ par le TGI de Bordeaux.

Nous avons relancé à plusieurs reprises notre avocate qui, mi-novembre, nous a annoncé que la décision rendue dans cette affaire avait été enfin signifiée aux consorts TAREL.

Le certificat de non appel lui étant parvenu début février 2011, l'affaire est maintenant close. Maître BOCHE-ANNIC engage la procédure de recouvrement des indemnités et frais engagés au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Dès que ces sommes nous seront parvenues, nous devons rembourser les frais de justice avancés par notre assureur.

3 Voirie

3.1 Actions entreprises par le Syndicat en 2010

Le Président du Syndicat de l'ASL a participé à plusieurs réunions qui auront permis d'avancer le dossier comme prévu².

- **27 Janvier** : Rencontre avec le nouveau conservateur des hypothèques de La Réole, en présence du Maire de Targon, du Président de l'ASL, du Chef de service du cadastre et de Monsieur Vannesson. Monsieur le conservateur demande à ce que nous fassions établir un plan d'arpentage relatif à la parcelle transférée. Il nous

¹ 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.

² Cf. procès verbal AG 2010

demande également de lui fournir les origines de propriétés puis de lui faire parvenir l'ensemble accompagné de l'acte authentique permettant la publicité foncière.

- **11 Février** : Rencontre avec l'expert Géomètre de Créon en présence de Monsieur le Maire de Targon, du Président de l'ASL et Monsieur Vannesson. La mairie commande le plan d'arpentage, l'ASL commande les origines de propriété.
- **Mars** : Le plan d'arpentage est réalisé et signé par le Maire et le Président de l'ASL. Les origines de propriété ont été reçues au secrétariat de l'ASL.
- **1 Juin** : Nouvelle rencontre avec le conservateur des hypothèques de La Réole, en présence du Maire de Targon, du Président de l'ASL, du Chef de service du cadastre et de Monsieur Vannesson. Monsieur le conservateur demande à ce que l'acte authentique permettant la publicité foncière soit réalisé par la mairie et lui soit transféré avec les pièces demandées.
- **Septembre** : La Mairie prend contact avec le service des routes du Conseil Général de la Gironde (CG33) afin de se faire aider dans la rédaction de l'acte administratif. Le CG33 porte à la connaissance de Monsieur le Maire l'existence d'une jurisprudence dite « Santini » permettant de simplifier la procédure et lui conseille de confier la rédaction de l'acte à un Notaire³.
- **Octobre** : La Mairie saisit de ce dossier Maître Petges, notaire à Targon.

Nous sommes à ce jour et malgré nos demandes répétées, sans nouvelle de sa part. Il ne reste plus que la publication par la mairie de cet acte authentique afin que la propriété de la voirie soit transférée. Le Syndicat a mené à bien toutes les actions qui devaient être effectuées pour que ce transfert se fasse. La décision finale incombe désormais à la seule volonté de la municipalité de Targon.

Conformément à la délibération prise en AG 2010, dans l'attente de la cession de la voirie, l'ASL n'effectuera pas de travaux de réparation.

3.2 Eclairage public

La municipalité de Targon nous a informés d'un projet de réfection de l'intégralité de l'éclairage public du lotissement dans le cadre d'un renouvellement général de l'éclairage public de la commune. Des solutions d'éclairage basse consommation sont envisagées. Le projet devait nous être communiqué avant l'assemblée générale, mais nous n'avons, depuis cette annonce, aucune autre information. Nous devrions être associés aux choix des lampadaires proposés. Quand nous aurons plus d'informations sur le sujet nous réunirons une commission pour travailler sur ce sujet.

4 Convention ERDF

Dans le cadre de la fiabilisation du réseau électrique des communes de Targon et La Sauve, ERDF nous propose de signer une convention de servitudes l'autorisant à enfouir les lignes HTA alimentant le bois de Chartres. La ligne aérienne partant chemin de la Motte et aboutissant au transformateur situé entre les numéros 67 et 68 serait supprimée au profit d'une ligne enterrée. Celle-ci partirait du chemin de la Motte et descendrait par le chemin forestier pour rattraper la route du lotissement et rejoindre le transformateur⁴.

Nous avons demandé à ERDF de modifier cette convention afin de l'adapter à notre situation juridique. L'ASL n'étant pas propriétaire de la voirie, c'est en qualité de représentant des propriétaires que le Président de l'ASL signera ce document après l'avoir soumis au vote de cette assemblée. Aucune remarque n'étant parvenue au secrétariat, la première délibération est soumise à un vote à mains levées.

1) « Autorisez-vous le Président du Syndicat à signer une convention de servitudes avec ERDF pour le passage d'une ligne électrique souterraine ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
49	49	0	0

La convention sera signée et expédiée très rapidement à ERDF puisque les travaux sont arrivés aux portes du lotissement.

³ Cf. <http://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-75721QE.htm>

⁴ Voir convention ERDF et plan de situation fournis avec la convocation. A retrouver sur le site

5 Quoi de neuf dans le domaine en 2010 ?

5.1 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

Rappels :

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&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.

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

5.2 Patrimoine

5.2.1 Club-House

Rappel des travaux effectués en 2010 :

- Aménagement de la cuisine : peinture, mise en place d'une gazinière de collectivité comprenant cinq feux et un four électrique double, autonettoyant ; mise en place d'une hotte aspirante.

Réservation :

La cuisine et le club-house ont été retrouvés très sales fin Août. Il semblerait que les locaux aient été utilisés sans aucune réservation préalable auprès du responsable. Devant cette problématique le Syndicat a décidé de changer l'ensemble des clés de ces locaux

5.2.2 Piscines

La saison d'été a été mouvementée côté piscines. Nous avons dû subir le défaut de notre pisciniste avant l'ouverture. La société A.M.D. EverBlue de St Quentin de Baron avec qui nous avons signé un contrat de maintenance (ouverture et fermeture) a en effet cessé son activité fin juin et a été mise en liquidation judiciaire en juillet. Dans l'urgence de l'ouverture nous avons dû prendre contact avec un nouveau pisciniste TRADITION-PISCINES (Madirac). Malheureusement la prestation n'a pas été à la hauteur de nos attentes puisque cette société n'a pas pu intervenir cet été. Nous avons fait finir les travaux engagés, à savoir le changement d'urgence d'une pompe grand-bain. TRADITION-PISCINES a refusé de s'occuper de la mise à la terre du grand-bain. Cette dernière intervention aurait dû nous garantir un usage correct de la pompe doseuse du chlore grand bain. En l'absence de ce traitement automatisé, la gestion de la qualité des eaux par les traitements chimiques a été assurée par Michel REDON et notre employé Alain CHEVALIER. Ce dernier formé par Michel REDON a su conserver une qualité à nos eaux de piscines. La qualité de son travail, tant dans l'entretien des locaux, des plages que dans le domaine technique a été remarquée par tous.

Nous avons acquis, comme prévu au budget, un filet de protection pour le grand bain. Il a été posé par les membres du Syndicat à la mi-octobre. Le grand-bain a été mis en hivernage et protégé par ce filet. Une pompe fonctionne en alternance pendant cette période. Le petit bain a lui aussi été bâché et sera vidé complètement lors de sa remise en route car les dernières analyses faisaient état d'un taux de chlorures supérieur à la normale et mettaient potentiellement ce bain en interdiction sanitaire. **Il a été constaté par l'inspecteur sanitaire que de nombreux baigneurs ne passaient pas sous la douche en entrant et que les tenues de bain n'étaient pas toujours propices à une bonne qualité hygiénique.** Ce manque de rigueur et de respect des règlements des piscines se traduit dans les eaux par une baisse de qualité sanitaire et par la menace de fermeture. Le Syndicat attirera l'attention des baigneurs sur la nécessité de passer sous les douches par des panneaux supplémentaires. **Il rappelle également que nos piscines, bien que privées, sont tenues de respecter les normes officielles et qu'à ce titre elles peuvent être fermées par les autorités responsables de la vérification sanitaire.** L'hygiène est aussi ici l'affaire de tous.

La fermeture des bains a été assurée par notre nouveau pisciniste : la société HYDROSUD de Libourne à qui nous confierons outre les opérations d'ouverture/fermeture, les entretiens ponctuels et la mise à la terre du grand bain.

L'ouverture, la fermeture et l'entretien des piscines et sanitaires pendant la saison d'été sera assurée par une personne employée par l'ASL. Il ne restera à la charge des propriétaires que l'ouverture et la fermeture des piscines le dimanche. Du fait de l'entretien régulier par un employé de l'ASL, ce travail ne consiste plus qu'à ouvrir les locaux, sortir le matériel de sécurité et les chaises. Il n'est plus nécessaire de mettre et d'enlever les robots, ni d'assurer les mesures de contrôle.

Comme à l'habitude, une feuille d'inscription pour ce bénévolat du dimanche circulera et sera affichée dans l'enceinte de la piscine.

5.2.3 Tennis

La réfection des grillages dangereux des courts du centre et côté parking a été réalisée cette année. Le terrain du milieu est désormais libre face au parc pour donner plus d'espace, plus de liberté. Il est d'ailleurs à noter que nos enfants ont pris en compte ce nouvel aménagement où se déroulent des parties de foot très engagées...

Au cours du mois de juin, durant 3 semaines, les courts de tennis du Bois de Chartres ont été animés par les parties endiablées d'une dizaine de jeunes du lotissement. Après des matches de poules où chacun a pu se mesurer à tous les autres, des rencontres de classement ont permis d'établir une hiérarchie des forces en présence. Ces dernières parties ont été suivies de près par les amis, les proches et les parents de nos petits joueurs (et joueuses). Le goûter et la remise des récompenses se sont déroulés dans la convivialité et la bonne humeur.

5.2.4 Le Bois

En 2010 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 !

5.2.5 Espaces-verts

- La voirie n'étant toujours pas rétrocédée à la commune, la société Garonne-Paysage sera reconduite pour l'entretien des bas-côtés et de la ZIS.
- Le « terrain de foot » qui avait été mis à mal par les sangliers et que Garonne-Paysage ne pouvait plus tondre a été remis en état par un nivellement et un ré-engazonnage. Le résultat est en deçà de nos attentes, mais ce terrain pourra désormais être entretenu.
- Accès au club-house : les travaux de réfection du chemin d'accès (1400 € imputés au budget 2010) n'ont pas été effectués, ils seront reportés ultérieurement, en tout état de cause après les travaux de la seconde tranche du dallage des piscines.
- Les dalles que nous avons fait retirer et conserver derrière les sanitaires ne seront pas réutilisées. Elles sont donc à la disposition des propriétaires qui désireraient les utiliser à leurs fins personnelles.
- 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.
- Le Syndicat remercie Bernard MATHET pour l'entretien des chemins qui ne sont pas pris en charge par la société Garonne-Paysage.

5.2.6 Divers

Constatant les multiples coupures d'adduction d'eau que nous connaissons sur le Domaine, le Syndicat a écrit à la Lyonnaise des Eaux au nom des propriétaires afin de demander l'étude de la réfection des canalisations. Une réponse du chef d'agence nous est parvenue en novembre. Il reconnaît les désagréments subis et propose au Syndicat des eaux de Targon diverses solutions techniques pour réduire les ruptures et phénomènes d'eaux rouges rencontrés à la remise en eau du service.

Il est rappelé que le stationnement des véhicules sur les bas-côtés n'est pas autorisé. En effet lorsqu'ils sont humides, des ornières se forment très rapidement.

Nous rappelons également que la vitesse est limitée sur l'ensemble de la voirie privée du bois de Chartres à 30 km/h.

6 Bilan financier

Le trésorier de l'association, Jean-Paul MARTIAL présente le bilan financier de l'exercice 2010.

DEPENSES			
Libellés	Prévues	Payées	écarts
ENTRETIEN ESPACES VERTS			
Chemin d'accès	1 400,00 €	- €	
Terrain de football	1 600,00 €	1 554,80 €	
Garonne Paysage	7 300,00 €	7 260,00 €	
TOTAL	10 300,00 €	8 814,80 €	-1 485,20 €
EDF			
Factures	750,00 €	1 349,44 €	
TOTAL	750,00 €	1 349,44 €	
PISCINES			
Eau	1 000,00 €	1 367,28 €	
Produits Traitement	1 500,00 €	1 952,16 €	
Contrats Entretien	1 700,00 €	- €	
Emballages	300,00 €	292,48 €	
Analyse Eau	300,00 €	280,70 €	
Achats Matériel, Travaux	1 100,00 €	3 375,93 €	
Rémunération Personnel	1 700,00 €	1 914,00 €	
Charges Sociales	1 400,00 €	- €	
Filet de protection	4 500,00 €	1 534,45 €	
TOTAL	13 500,00 €	10 717,00 €	-2 783,00 €
SALLE DE REUNION			
Aménagements cuisine	2 000,00 €	2 228,88 €	
TOTAL	2 000,00 €	2 228,88 €	228,88 €
TENNIS			
Réfection grillages	8 500,00 €	8 387,19 €	
TOTAL	8 500,00 €	8 387,19 €	-112,81 €
ADMINISTRATION			
Assurances	900,00 €	889,91 €	
Impôts Fonciers	1 000,00 €	1 025,00 €	
Régularisation charges	- €	176,48 €	
Frais Juridiques	1 000,00 €	948,00 €	
TOTAL	2 900,00 €	3 039,39 €	139,39 €
FONCTIONNEMENT			
Fournitures de Bureau	150,00 €	8,55 €	
Produits d'Entretien	200,00 €	228,88 €	
Boissons, Alimentation	150,00 €	80,86 €	
Frais Postaux	200,00 €	137,60 €	
Syndicat	800,00 €	800,00 €	
Frais Gestion de Compte	50,00 €	40,85 €	
Entretien, réparation	2 000,00 €	90,00 €	
TOTAL	3 550,00 €	1 386,74 €	-2 163,26 €
TOTAL GENERAL	41 500,00 €	35 923,44 €	-5 576,56 €

- Le chemin d'accès au club-house n'a pas été réalisé
- La facture EDF de 2010 est supérieure aux prévisions car les relevés précédents étaient basés sur des estimations. Notre consommation a aussi augmenté à cause de l'installation de radiateurs électriques dans le club-house. J.P. MARTIAL se charge désormais de relever les indices des compteurs afin de les transmettre à EDF.
- Suite aux problèmes rencontrés pour le redémarrage des piscines, nous avons dû vider les bains... et les remplir à nouveau ce qui a occasionné une consommation d'eau et de produits plus importante que prévue
- Le filet de protection nous a coûté beaucoup moins cher que ce qui était prévu dans le devis de notre ancien pisciniste en passant par un fournisseur bordelais, la Manufacture générale de filets - Larrieu frères.
- Les rémunérations de personnel sont supérieures au prévisionnel car nous avons employé M. Chevalier plus souvent qu'initialement prévu. Néanmoins nous y avons gagné sur le budget « charges », celles-ci étant incluses dans les rémunérations.

RECETTES	
Libellé	Montant
Recouvrement Charges 2010	39 941,25 €
Emballages	310,04 €
Club-House	900,00 €
Acompte inconnu	350,00 €
Intérêts Livret Caisse Epagne	547,54 €
TOTAL	42 048,83 €

- Acompte inconnu : des virements sont arrivés sur le compte de l'ASL sans précision sur l'identité de l'ordonnateur. Il devra se faire connaître afin de régulariser ses charges.
- Recouvrement des charges :

RECouvrement DES CHARGES	
Au titre de l'année 2010 :	
-Versement effectué en 2009 :	2 779,34 €
-Versement effectué en 2010 :	37 040,78 €
TOTAL :	39 820,12 €
Charges impayées :	350,00 €
TOTAL :	40 170,12 €
	<i>les 170,12€ correspondent à un trop payé, remboursé.</i>
Au titre de l'année 2011 :	
-Acompte versé en 2010 :	2 900,47 €
Soit une recette de:	37 040,78 €
	2 900,47 €
	39 941,25 €
au titre du budget 2010	

BILAN EXERCICE DU 1/1/2010 AU 31/12/2010

Recettes	42048.83 €
Dépenses	35923.44 €
Solde	+ 6125.39 €

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2010

ACTIF		PASSIF	
Compte C.E.	687,90 €	Report Exercice 2009	30 101,10 €
Livret A C.E.	35 538,59 €	Résultat exercice 2010	+ 6 125,39 €
Total	36 226,49 €	Total	36 226,49 €

L'exercice 2011 pourra être démarré avec :

FOND DE RESERVE : 33326.02 €
ACOMPTE SUR CHARGES 2011 : 2900.47 €

Le bilan financier de 2010 est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

2) « Approuvez-vous le bilan de l'exercice 2010 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
49	49	0	0

Le bilan de l'exercice 2010 **est approuvé à l'unanimité** lors d'un vote à mains levées.

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 Franck DANIEL (élu en nov. 2007 pour 3 ans) et de Franck TODERO (élu en 2009 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 et malgré plusieurs relances aucune candidature ne nous est parvenue. Il est alors fait appel à candidature parmi l'Assemblée Générale. Après un long silence... les deux syndics sortants se représentent :

- Franck DANIEL (lot 16)
- Franck TODERO (lot 22)

Franck DANIEL, Président sortant, précise qu'il se représente constatant le défaut de candidats, mais que compte tenu de ses obligations professionnelles, il n'occupera pas de fonctions spécifiques dans le Syndicat, n'ayant plus le temps nécessaire à cette implication.

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 2011		
Votants	Exprimés	Abstentions
49	49	0

Dépouillement	
Franck DANIEL	Franck TODERO
49	49

Franck DANIEL et Franck TODERO 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 a souhaité planifier en 2010 les investissements prioritaires de façon pluriannuelle.

- 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)

Le budget 2011 sera donc consacré principalement à la réhabilitation du dallage des piscines (2^{ème} tranche)

8.1 Travaux 2010

8.1.1 Piscines

Nous avons demandé à trois fournisseurs de nous proposer des solutions pour réhabiliter le sol entre les piscines et le club-house. Deux solutions techniques ont été proposées :

- L'une consiste à poser des dalles cailloutées dans la continuité de ce qui a été fait en 2009. Cette solution impose la casse du dallage, son déblaiement, la réalisation d'une chape mortier et la pose d'un nouveau dallage.
- L'autre se propose, après consolidation de l'existant, de couler un hydroway (amalgame de petits cailloux lavés et de résine colorée)

Les budgets vont de 36 000 € et 22000 € (DB Constructions) pour la première solution et s'élèvent à 20000 € pour la seconde (BMG). Le syndicat a une préférence pour la seconde solution qui, par la matière et la couleur, différencierait cette zone de l'existant. La commission « patrimoine bâti » sera consultée avant décision finale.

Nous ferons également procéder par notre pisciniste (HydroSud) à la mise à la terre du grand bain afin de pouvoir utiliser pleinement les pompes doseuses automatiques qui analysent la qualité des eaux et injectent les produits correcteurs.

8.1.2 Club-House

Les chaises du club-house sont à renouveler dans leur totalité : peu nombreuses (<40), dégradées et inadaptées à une salle de réunion/repas.

Nous avons contacté un fournisseur spécialisé qui dans son catalogue pour collectivités propose des lots de chaises (ADEQUAT : l'achat public). Après discussion au sein du syndicat nous optons pour un lot de 50 chaises empilables pour un montant de 2000 €.

8.1.3 Z.I.S. / Parc

Lors d'une précédente Assemblée Générale il avait été souhaité qu'une table de pique-nique extérieure soit mise à disposition à proximité des jeux. La société ADEQUAT nous a proposé une table de 6 places en pin du nord traité autoclave classe IV pour un montant de 800 €. Nous devons la fixer sur un plot béton.

4) « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
49	49	0	0

Les projets de travaux 2011 présentés par le Syndicat **sont adoptés à l'unanimité** lors d'un vote à mains levées.

9 Budget prévisionnel 2011

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

Budget prévisionnel (charges)				
Libellé	Budget prév. 2010	Dépenses réalisées	Budget prév. 2011	écart budgets prév. 2011/2010
ESPACES VERTS				
Garonne Paysage	7 300,00 €	7 260,00 €	7 300,00 €	→
Chemin d'accès	1 400,00 €	- €	- €	↓
Terrain de football	1 600,00 €	1 554,80 €	- €	↓
table plein air			800,00 €	↑
TOTAL	10 300,00 €	8 814,80 €	8 100,00 €	↓ - 2 200,00 €
EDF				
Factures	750,00 €	1 349,44 €	1 200,00 €	↑
TOTAL	1 000,00 €	1 349,44 €	1 200,00 €	↑ 200,00 €
PISCINES				
Eau	1 000,00 €	1 367,28 €	1 000,00 €	↓
Produits Traitement	1 500,00 €	1 952,16 €	1 500,00 €	↓
Entretien	1 700,00 €	- €	1 000,00 €	↓
Emballages	300,00 €	292,48 €	300,00 €	↓
Analyse Eau	300,00 €	280,70 €	300,00 €	↓
Achats Materiel, Travaux	1 100,00 €	3 375,93 €	2 000,00 €	↓
Rémunération Personnel	1 700,00 €	1 914,00 €	2 000,00 €	↓
Charges Sociales	1 400,00 €	- €	1 000,00 €	↓
Filet de protection	4 500,00 €	1 534,45 €	- €	↓
refection plages : 2ème tranche			20 000,00 €	↑
TOTAL	13 500,00 €	10 717,00 €	29 100,00 €	↑ 15 600,00 €
SALLE DE REUNION				
Amenagements cuisine	2 000,00 €	2 228,88 €	- €	↓
meublier	- €	- €	2 200,00 €	↑
TOTAL	2 000,00 €	2 228,88 €	2 200,00 €	↑ 200,00 €
TENNIS				
Refection grillages	8 500,00 €	8 387,19 €	- €	↓
Tournoi	- €	- €	100,00 €	↑
TOTAL	8 500,00 €	8 387,19 €	100,00 €	↓ - 8 400,00 €
ADMINISTRATION				
Assurances	900,00 €	889,91 €	900,00 €	→
Impôts Fonciers	1 000,00 €	1 025,00 €	1 100,00 €	↑
Régularisation	- €	176,48 €	- €	→
Frais Juridiques	1 000,00 €	948,00 €	900,00 €	↓
TOTAL	2 900,00 €	3 039,39 €	2 900,00 €	→ - €
FONCTIONNEMENT				
Fournitures de Bureaux	150,00 €	8,55 €	100,00 €	↓
Produits d'Entretien	200,00 €	228,88 €	250,00 €	↑
Boissons, Alimentation	150,00 €	80,86 €	150,00 €	→
Frais Postaux	200,00 €	137,60 €	200,00 €	→
Syndicat	800,00 €	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	50,00 €	40,85 €	50,00 €	→
Entretien, Réparation	2 000,00 €	90,00 €	2 000,00 €	→
TOTAL	3 550,00 €	1 386,74 €	3 550,00 €	→ - €
TOTAL GENERAL			47 150,00 €	

Les dépenses prévues sont actualisées en fonction du bilan 2010 et prennent en compte les décisions de travaux et d'achat d'équipements présentés plus haut.

RECETTES prévisionnelles	
Libellé	Montant
Charges	40 000,00 €
Club-house	800,00 €
reprise emballages	300,00 €
Intérêts Livret A	600,00 €
recouvrement justice affaire Tarel/ASLBDC	3 800,00 €
fonds de réserve	1 650,00 €
	47 150,00 €

Le budget prévisionnel se montant à 47150 €, il nous faudra puiser dans le fonds de réserve 1650 € afin de boucler ce budget.

Un propriétaire demande pourquoi il n'est pas envisagé, compte tenu de l'importance du fonds de réserve, de baisser les charges. Le Syndicat répond indiquant que d'une part les charges n'ont pas été augmentées depuis 2009 (4 €/10 000ème), d'autre part que le fonds de réserve est mis à contribution depuis trois années puisque les budgets augmentent sans répercussions sur les charges et qu'enfin si nous voulons mener à bien le plan pluri-annuel présenté en 2010, il nous faut nous tenir à ce niveau de charges.

5) « Approuvez-vous le budget prévisionnel 2011 et autorisez-vous le syndicat à engager dans celui-ci 1650 € provenant du fonds de réserve? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
49	48	0	1
			1. M. SEGERAL (5)

Le budget prévisionnel 2011 **est adopté par 48 voix pour**, et 1 abstention sur un total de 49 votants lors d'un vote à mains levées.

10 Projet de refonte du Règlement Intérieur

Le secrétaire, Patrick LAGUIONIE, présente le projet de refonte du Règlement Intérieur qui a été distribué pour avis aux membres de l'ASL.

Afin de lever une ambiguïté apparue dans les retours et remarques des propriétaires concernant ce règlement, il précise que la refonte ne concerne que le Règlement Intérieur de l'ASL et non pas le Règlement du Lotissement. Ce dernier document est en effet un document contractuel rédigé par le lotisseur et définissant les contraintes d'urbanisme liant les propriétaires. Le Règlement Intérieur de l'ASL est quant à lui le document de référence des règles d'usages des biens indivis : piscine, ZIS, voirie, club-house, bois.

- En conséquence, afin de lever cette ambiguïté, il a été décidé d'enlever du projet de refonte, toutes références aux règles d'urbanisme. Ainsi les lignes 38 à 54 ont été supprimées et la ligne 49 (avertisseurs sonores) a été déplacée en tête de l'article 3.

Le secrétaire indique ensuite les modifications apportées au projet initial distribué avec la convocation et résultant des remarques de quelques propriétaires.

- Pour des raisons de cohérence l'âge limite pour les enfants accompagnés a été fixé à dix ans et non huit ans (ligne 80) comme pour l'accès à la ZIS (ligne 219)
- Annexe 1 : club-house. Il a été rajouté à l'article 1 après la ligne 114, le point suivant : « *L'utilisation du Club house par un propriétaire ne doit en aucune façon, entraver celle de la piscine pour les autres propriétaires.* »
- Annexe 2 : Piscines. Il a été rajouté en fin de ligne 190, la précision suivante concernant les très jeunes enfants : « *Il est souhaitable que les enfants en bas-âge soient munis de couches-culottes adéquates.* »
- Annexe 4 : Le Bois. A été rajouté l'adjectif « *préalable* » pour qualifier « *la déclaration* » en ligne 244.
- Annexe 4 : Le Bois. Les coupes qui sont effectuées par les propriétaires ne sont que des coupes d'entretien.

L'accord de l'AG n'est nécessaire que pour le cas où des coupes d'abattage, remodelant l'aspect du bois seraient effectuées. Il est donc précisé à la ligne 252, « *Un plan de coupe d'entretien...* »

- Annexe 4 : Le Bois. Enfin il est rajouté au point 1 de l'article 5 (ligne 270) : « *La maîtrise des feux est placée sous l'entière responsabilité de celui qui les a allumés.* »

Les autres points soulevés par les propriétaires ne seront pas intégrés soit parce qu'ils concernent des règles d'urbanisme déjà définies dans le Règlement du Lotissement et pour lesquelles l'ASL n'est pas compétente, soit parce qu'ils relèvent d'arrêtés municipaux et de lois s'appliquant de fait à chaque citoyen (nuisances sonores⁵...)

A l'issue de ces modifications et sans autre remarques, il est proposé de mettre aux voix cette modification du Règlement Intérieur.

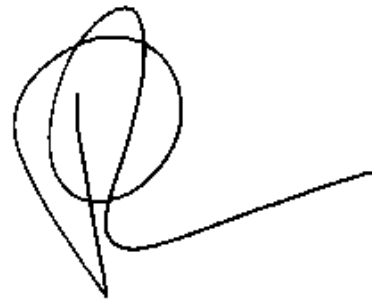
5) « Approuvez-vous le nouveau Règlement Intérieur ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
48⁶	47	1	0
		Mme DELAGE (47)	

Le Règlement Intérieur est adopté par 47 voix pour et 1 contre sur un total de 48 votants. Le Règlement Intérieur tel que voté est désormais applicable. Il sera annexé dans sa forme définitive au présent procès verbal.

L'ordre du jour arrivant à son terme, le Président remercie les participants à cette Assemblée Générale et clôture la séance vers 11 h 30.

Le Président : Franck DANIEL

Le Secrétaire : Patrick LAGUIONIE



⁵ Cf. l'article sur notre site à ce sujet : http://www.boisdechartres.org/index.php?option=com_content&task=view&id=29&Itemid=3

⁶ Un départ (M. LOBRE) avant la fin des débats.