

Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres



Domaine du Bois de Chartres

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/03/2016

Réf. PV_AG2016_1903

*Le **dix-neuf mars de l'an deux mille seize**, 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, le quorum est atteint à **neuf heures et quinze minutes**.*

*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 **54 syndicaux présents ou représentés détenant 56 voix sur les 76 membres de l'association (78 voix)**. Conformément à l'article 10.1 des statuts de l'ASL, l'assemblée peut valablement délibérer.*

PRESENTS : 33 membres (détenant 33 voix)

Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
5	M. SEGERAL	7	M. ou Mme JORIGNE	14	Mme VILARD
15	M. GERARD	19	M. BOURRIEU	20	M. COLLOT
24	M. LAGUIONIE	26	M. LEVEQUE	30	M. MARTIAL
33	M.MARBACHER	35	M. DUTILLEUX	36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)
37	M. JACQUET	38	M. ou Mme MATON	39	M. LATASTE
42	M. FRIOU	43	M. JOURDAN	44	M. LAVIGNE
46	M. FIDAIRE	47	M. ou Mme DELAGE	48	M. VANNESSON
50	Mme ESCALERA	52	M. REDON	56	M. ou Mme CHAUMONT
57	M. CALISTO	62	M. HALLENGREN	65	M. VERDUGIER
71	Mme GERMA	74	M. ou Mme LOBRE	75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)
76	Mme RUHARD	77	M. GARBAY	78	M. MEZIANE

REPRESENTES : 21 membres (détenant 23 voix)

1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	4	SCI DAPHNIS (M. LAGRANGE)	6	Mme DEXIDOUR
8	Mme MIECAZE	12	M. MATHET	16	M. ou Mme DANIEL
21	SCI PAD (M. DAUBIGEON)	22	M. TODERO	27	Mme COULOUMME- LABARTHE
28	M. HELDERLE	32	M. ou Mme BOUINEAU	40	M. ou Mme PIVETEAU
49	M. MOMON	51	M. ROUFENCHE	53	Mme JUTIGNY
54-55	Mme COLL	60	M. DE LAVILLE	63	M. ou Mme PANDISCIA
64	M. DARRACQ	70	M. LATOUR	72	M. ou Mme CERONI

ABSENTS : 22 membres (détenant 22 voix)

9	M. TAREL	10	M. ou Mme DUBOURG	11	M. ou Mme SCHMITT
13	M. ou Mme SOHM	17	M. MONTAGNE	18	M. ou Mme LIGNON
23	M. ou Mme BELTRAMI	25	M. ou Mme PONTIER	29	Mme PANDISCIA
31	M.LUMINO	34	Mme DE BONI	41	M. CHANCELIER
45	Mme THIEULEUX	58	M. CAUMONTAT	59	M. PEDRAZZINI
61	M. GUEU	66	M. ou Mme CASTAING	67	M. GIRVEAU
68	Mme DESGRANGES	69	M. ou Mme DURAND	73	M. CORBIERES
79	M. ou Mme SALVADOR				

L'AG démarre tardivement suite au refus du Syndicat d'enregistrer M. ROY (75) comme mandataire de la SCI MTC. En effet d'après nos statuts, la gérante de cette SCI, Mme GUCCINI, ne peut désigner comme mandataire qu'un membre de l'ASL.

Mme GUCCINI, présente à cette AG, accepte finalement de signer la feuille de présence.

M. ROY pourra assister aux débats sans y prendre part.

L'AG peut commencer.

Le Président de l'ASL, Michel REDON, ouvre la séance de l'Assemblée Générale ordinaire à 9 h 20, assisté de Mme CHAUMONT (Trésorière), MM. CALISTO, LAGUIONIE, MARBACHER (Secrétaire) et VANNESSON.

Conformément à l'article 11, il est proposé que MM CALISTO et VANNESSON soient nommés scrutateurs de cette Assemblée. Aucune objection n'est soulevée par l'Assemblée.

Le Président rappelle l'ordre du jour, les délibérations soumises au vote, 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 2015• Présentation du bilan du budget 2015<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 1: bilan financier 2015</i>• Renouvellement du Syndicat<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 2: élection de 2 syndics</i>• Modification de la tarification du Club-House<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 3 : modification de la tarification du Club-House</i>• Ouverture des piscines<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 4 : ouverture des piscines.</i>• Présentation du budget 2016<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 5 : budget prévisionnel</i>• Diminution du montant des cotisations annuelles<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 5 bis : diminution du montant des cotisations annuelles.</i>• Résolution 'canalisation'<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 6 : résolution 'canalisation'</i>• Projet de mini-golf<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 7 (Par suite d'un vice de forme il sera procédé à un nouveau vote sur la base du dossier présenté en AG de 2015): projet mini-golf</i>	<ol style="list-style-type: none">1. « Approuvez-vous le bilan du budget 2015 ? »2. Election de 2 syndics3. « Conformément à l'article 2 de la partie 'club-house' du Règlement Intérieur du Lotissement, l'assemblée Générale fixe la somme forfaitaire acquittée par le propriétaire signataire de la convention de mise à disposition du club-house. Etes-vous d'accord pour fixer cette indemnité à 3€ (trois euros) dans le cas d'un usage court du club-house (réunion d'une demi-journée maximum excluant l'usage de la cuisine) ? »4. « Souhaitez-vous continuer à recourir au bénévole pour l'ouverture des piscines les weekends et jours fériés qui ne sont pas assurés par notre salarié en sachant que, faute d'inscription, les piscines resteront fermées ? »5. « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2016 ? »5 bis. « Etes-vous d'accord sur une période de 2, 3, ou 4 ans, de ramener notre fond de réserve, qui est d'un montant, au premier janvier 2016 de 46 067.71€, à une somme plancher de 25 000.00 € à 30 000.00 € correspondant à, a peu près a une année de fonctionnement, sans que cela, n'entrave en rien l'entretien des aménagements et d'éventuelles nouvelles acquisitions au bois de chartres et cela permettrait progressivement de diminuer le montant des cotisations annuelles des propriétaires du Bois de Chartres. »6. « Les propriétaires du Domaine du Bois de Chartres réunis en assemblée générale ordinaire le 19 mars 2016 demandent instamment à Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal des eaux de Targon de mettre à l'ordre du jour de ce syndicat la réfection prioritaire de la canalisation d'adduction d'eau de la tranche 1 du Lotissement. Celle-ci, trop vétuste et inadaptée à la nature du terrain est soumise aux aléas retrait-gonflement de l'argile du sol occasionnant de multiples ruptures qui inondent la couche d'assise de la voirie et provoquent des coupures d'eau fréquentes et inacceptables car chroniques. »7. « Êtes-vous favorable au projet d'un mini-golf ? »

Le Président de l'ASL rappelle que tout membre inscrit sur la feuille de présence et quittant l'AG avant les délibérations devra le signaler aux scrutateurs et indiquer sur la feuille d'émargement établie à cet usage, son nom et l'heure de départ. En l'absence de cette démarche, sa voix est considérée comme « OUI » aux délibérations pour lesquelles il sera absent (*Article 13 des statuts de l'ASL*).

Départ d'un membre de l'ASL avant la clôture de l'AG		
Lot	Nom	Heure de départ
77	M. GARBAY	9 H 20
44	M. LAVIGNE	12 H 15
05	M. SEGERAL	12 H 50
43	M.JOURDAN	12 H 50
54	M.JOURDAN	12 H 50
55	M.JOURDAN	12 H 50

1 Mutations et décès

Deux propriétaires et le fils d'un propriétaire sont décédés en 2015 :

M. BOUINEAU, Mme FÜSHER et M. FRIOU Philippe

Nous avons, au nom de l'ensemble des propriétaires, fait parvenir nos condoléances à leurs proches.

Quatre lots ont été vendus en 2015 et un en début 2016 :

- Au 12 juin 2015 : Monsieur et Madame DUTILLEUX au N°35 (anciennement : M. et Mme SIMON).
- Au 27 août 2015 : Madame VIALARD au N°14 (anciennement : Madame RATIER).
- Au 20 novembre 2015 : Monsieur CHANCELIER au N°41 (anciennement : Madame FÜSCHER).
- En décembre 2015 : Monsieur LUMINO au N°31 (anciennement : Madame CEBE).
- Au 1 février 2016 : Madame PANDISCIA au N°29 (anciennement : Mme POUSTIS).

2 Quoi de neuf dans le domaine en 2015 ?

2.1 Statuts

Il est rappelé que tout changement de statut patrimonial de la propriété d'un lot (décès, divorce, vente...) doit être signalé par le propriétaire au secrétaire ou au Président de l'ASL. En effet, statutairement, ce dernier est chargé de tenir à jour la liste des membres de l'ASL. Il lui faut donc connaître les personnes qui peuvent avoir ou non la qualité de membre de l'ASL. Par exemple si la propriété a été acquise par une communauté d'époux, chaque époux a la qualité de membre ; si la propriété a été acquise en indivision (couples vivant maritalement ou pacsés), seul un des membres de l'indivision peut représenter le lot ; de même après un décès, la propriété se trouve souvent partagée en indivision ou démembrée entre nus-propriétaires et usufruitier ; dans ce cas ce sont les nus-propriétaires qui sont potentiellement membres et peuvent déléguer par écrit leurs droits à l'usufruitier ; lorsque c'est une SCI qui est propriétaire seul le gérant a la qualité de membre de l'ASL.

L'article 6 des Statuts de l'ASL indique en outre que seules les personnes ayant la qualité de membres de l'ASL peuvent être mandataire d'un autre membre.

2.2 Voirie

Nous devons toujours 900€ (frais de notaire) suite à la cession de la voirie à la mairie. Cette somme qui n'a toujours pas été réclamée est présente dans la budget prévisionnel 2016.

Suite à de nombreuses malfaçons lors de la réfection de la route, des réparations ont été effectuées par la société COLAS en juin 2015. Monsieur le Président remercie M.IBERT de la Mairie de TARGON qui suit de près ces réparations.

Monsieur FIDAIRE signale qu'il y a des dégradations de la chaussée au niveau de l'arrêt de bus. Ce problème a été signalé au Maire avec une demande d'élargissement de la route au niveau de l'abri bus afin de supprimer les ornières lors de l'arrêt du ramassage scolaire. Aucune suite n'a été donnée.

Aucune tonte n'a été effectuée par la Mairie cette année. Monsieur le Maire de Targon était étonné lorsque M. le Président le lui a signifié, il n'était pas au courant ! Il lui confirme tout de même qu'une seule tonte sera effectuée cette année par la mairie (octobre) au lieu de deux prévues (mai et octobre). Ces tontes effectuées par la municipalité sont destinées à garantir la sécurité des accotements de la voirie lui appartenant. En conséquence, le Syndicat a décidé de ne plus tenir compte de ces tontes dans la programmation des passages de notre prestataire.

Devant le mécontentement croissant quant aux prestations de Garonne paysage, des sociétés similaires ont été contactées. Seule la société PSP Multi Services (<http://www.pspmultiservices-la-sauve.fr/>) de la Sauve Majeure a répondu. Nous avons par ailleurs enregistré 2 refus. Pour les mêmes prestations que Garonne Paysage, c'est-à-dire 6 passages par an, le coût serait de 5 400€ au lieu 7 320€. Un essai d'un an avec cette société est envisagé.

Mme RUHARD signale l'oubli systématique de l'entretien du chemin entre les lots 72,73,74,75 et 76,77,78,79 par Garonne Paysage. Cette partie à entretenir a été signalée à PSP Multiservices.

Suite aux problèmes de débordement des fossés évoqués par M. Franck DELAVILLE, M. VANNESSON explique les règles :

- . La commune doit assurer l'entretien de la voirie communale : la chaussée et les dépendances, notamment les fossés.
- . L'entretien des buses traversant la chaussée est également à la charge de la commune.
- . Par contre l'entretien des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines est à la charge du **riverain propriétaire** : entretien du revêtement, de la tête de pont et de la buse dans le fossé.

Jusqu'à présent la commune de Targon a fait le contraire.

En revanche un coup de pelle a été donné à l'entrée et à la sortie des buses alors que ces travaux incombent aux propriétaires.

Lors d'une rencontre entre M. le Maire de Targon et le Président plusieurs points ont été évoqués. Ces points n'étant pas dans l'objet de l'ASL, ils sont portés à la connaissance des colotis pour information :

. La remise en état des canalisations du Domaine et l'éclairage communal. M. Le Maire lui a signifié que le Bois de Chartres n'est plus prioritaire pour la réfection des canalisations car notre secteur, faisant partie du réseau dépendant du syndicat des eaux de Targon, est totalement aux normes. Le pourcentage de fuites du réseau sur Targon est en moyenne de 13%, alors que d'autres secteurs sont à 30% et sont donc prioritaires pour la réfection du réseau.

. La voirie fait désormais partie du domaine public, elle n'est donc plus à notre charge, mais pour le confort de tous les colotis, une délibération (N°6) sera votée afin de transmettre une lettre de réclamation au Syndicat des Eaux et à la Mairie. (Mme LEVEQUE (lot n°26) nous fournira la fréquence des réparations sur le réseau du domaine).

L'année dernière, la Mairie avait prévu le changement de 5 lampadaires, à ce jour rien n'a été fait ! M.le Maire a prévu le changement des lampadaires dans le budget qui sera voté en avril pour les remplacer fin 2016.

. Pour information, M. le Maire propose, pour des raisons d'économie d'énergie, la régulation de l'éclairage durant la nuit avec des plages horaires de fonctionnement. Plusieurs colotis signalent l'éventuelle mise en danger des personnes en appliquant la coupure de l'éclairage la nuit. Des véhicules roulant de plus en plus vite dans le domaine partagent la chaussée avec les personnes se déplaçant à pieds la nuit.

. Il appartient donc à chaque propriétaire de faire les démarches nécessaires auprès de la mairie afin de faire remonter vos remarques.

. L'élagage de la 3^{ème} tranche est prévu en 2016.

. Concernant la collecte d'ordures ménagères dans la 3^{ème} tranche M. le Maire de Targon avait dit qu'il allait aménager une zone pour le regroupement des poubelles individuelles les jours de collecte. A ce jour, rien n'est fait ! Il appartient à chaque propriétaire concerné de faire valoir ses droits aux mêmes prestations que les autres contribuables en cas de désaccord.

. Pour information, le projet de la zone artisanale Fonbonne est repoussé.

2.3 **Fonctionnement ASL et Syndicat**

Le Syndicat s'est réuni cinq fois entre les deux Assemblées Générales. Les comptes rendus sont affichés pendant quelques semaines aux entrées du domaine et ils sont disponibles en permanence sur le site de l'ASL (www.boisdechartres.org).

Rappels :

Le site constitue les archives dématérialisées de l'ASL : tous les documents publiés par le Syndicat y sont stockés ainsi que quelques archives « historiques ».

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

Commissions :

- Vie du domaine/repas des voisins : 04/05/2015 (4 syndics présents) ;
- Travaux/finances : 06/02/2016 : (6 syndics et 5 membres présents) ;
- Entretien de la forêt : 10/10/2015 (4 syndics et 8 membres présents ou représentés)

Journées de travaux :

- 11/04/2015 : petits travaux de printemps (5 syndics et 4 membres présents) ; soit 9 personnes sur potentiellement environ 150 !

2.4 **Animation-Communication**

« Fête des voisins » : Une cinquantaine de personnes se sont retrouvées le 25/05/2014 autour du repas confectionné par le traiteur que nous avons retenu : « Souvenir de Marrakech ». Comme l'an passé, l'ASL prenait en charge les coûts de l'apéritif et du repas.

2.5 **Patrimoine**

2.5.1 Club-House

Sécurité :

La société d'assurance a confirmé à M. le Président que la pose d'un détecteur de fumée dans la salle n'était pas obligatoire.

Réservations :

Treize utilisations de la salle pour cette année (Vingt et une en 2014). Les réservations apparaissent sur l'agenda présent sur le site de l'ASL.

Pour toutes questions ou réservation de la salle, contacter M. CALISTO Lot : 57, Tél : 06 71 62 94 51).

2.5.2 Le Bois

Pour la majorité des présents à la commission « entretien du Bois » la saison 2014-2015 n'a pas donné lieu à des coupes importantes. En effet, les conditions météorologiques n'ont pas été favorables.

Les zones de coupe pour 2015/2016 seront donc sensiblement les mêmes. Les conditions météorologiques ont été très douces, il y a donc cette fois encore eu peu de coupes.

Il convient de rappeler en particulier les points suivants (voir " *entretien de la forêt saison 2015-2016* " : http://boisdechartres.org/index.php/component/docman/cat_view/16-patrimoine/58-commisssons?Itemid=6) :

- La zone d'entretien qui est attribuée à un propriétaire est gérée par celui-ci selon le plan fixé pour l'unité de gestion concernée (UG1, 2, 3 ou 4 cf. plan de coupe et plan de gestion du CRPF):
 - Commentaires : Les membres de cette commission ne sont pas seulement des propriétaires qui « font du bois » pour se chauffer. Leur rôle est également d'entretenir la zone boisée collective qui leur est attribuée. Cela veut donc dire qu'il est parfois nécessaire de dégager certains arbres morts ou à terre

se trouvant dans la zone attribuée même si ceux-ci ne présentent pas un grand intérêt pour le chauffage.

- Il convient de dégager en priorité les arbres au sol, abattre les arbres penchés ou dangereux.
 - *Les personnes inscrites à cette commission pourront, dans les zones non attribuées, couper les arbres penchés ou dangereux. Les arbres coupés devront être évacués immédiatement. Les marquages en vue d'une coupe ultérieure ne seront pas pris en compte sur ces zones.*

Pour des raisons de sécurité, il a été décidé :

- De nettoyer les dégâts des tempêtes précédentes. C'est-à-dire couper et enlever les arbres restés au sol et qui ont commencé à fortement se dégrader. Que ceux-ci aient ou non un intérêt calorifique.
- D'éclaircir les taillis de charmes en prélevant les arbres mûrs afin de favoriser la croissance des autres pousses.
- Si un stockage sur zone est effectué, la durée de stockage ne peut dépasser un an. Après cette durée le bois stocké est réattribué.
- Une dérogation autorisant la circulation exceptionnelle des véhicules chargés de l'enlèvement des coupes de bois dans la zone concernée est accordée aux propriétaires inscrits dans le plan de coupe annuel.
 - *Il faut être vigilant sur les périodes d'enlèvement des stocks de bois. En effet, lorsque le terrain est humide, les tracteurs laissent des ornières importantes qui empêchent par la suite les remorques tirées par des voitures de pénétrer dans la zone.*

A l'issue de la commission, un plan d'entretien est organisé avec les propriétaires qui souhaitent couper du bois.

2.5.3 Tennis.

Le filet de tennis qui s'était décroché a été réparé **par un membre du syndicat** à l'aide d'une simple agrafeuse à grillage. M. le président rappelle que nous sommes tous membres de l'association, que les installations appartiennent à tout le monde et que, dès qu'il y a un dysfonctionnement, il suffit de le signaler et de faire soi-même cette intervention si cela est possible.

2.5.4 Piscines

- Le liner du grand bain au niveau de l'échelle, du côté de la terrasse en bois, a été réparé **par les membres du syndicat**.
- La pompe doseuse de chlore du petit bain a été réparée **par un membre du syndicat**.
- Suite aux intrusions nocturnes, le grillage a été réparé **par un membre du syndicat**.
- Les filtres à sable du grand bain ont été changés en début de saison et remplissent pleinement leur fonction.
- Les contrôles sanitaires effectués par l'ARS (agence régionale de santé aquitaine) ont révélé que l'eau des piscines est conforme aux exigences réglementaires.
- Les piscines ont été ouvertes le week-end à partir du 6/06 selon la météo, puis définitivement fin juin pour la saison jusqu'au 12/09/2015.
- A la demande de certains colotis et en raison de températures élevées, une ouverture nocturne jusqu'à minuit avec jeux de société a été organisée. Une quinzaine de personnes était présentes.
- Le suivi technique est assuré par Tradition-Piscines qui procède à des interventions à la demande.
- Le coût d'intervention de M. Alain CHEVALIER pour l'ouverture des piscines la semaine et certains week-ends s'élève pour la saison 2015 à 2226€.
- **4 personnes autres que les membres du syndicat** se sont portées bénévoles pour l'ouverture et la fermeture des piscines les week-ends lorsque M. CHEVALIER n'assurait pas ce service. Donc par manque de bénévoles l'ouverture des piscines n'a pas été assurée 2 samedis au mois d'août. M. le Président rappelle qu'il est extrêmement simple d'ouvrir et de fermer la piscine. L'intervention représente entre 20 et 30 minutes (durée de remplissage du pédiluve). Aucune connaissance technique n'est nécessaire. Un guide simplifié pour l'ouverture des piscines est disponible dans le local technique. Il faut contacter un membre du syndicat pour toutes questions complémentaires et obtenir le code permettant d'accéder au local technique.

- Plutôt que de participer activement à l'ouverture des piscines, un coloti s'en est pris verbalement à M. le Président car la piscine était fermée faute de bénévoles. Cette attitude n'étant pas tolérable, une délibération sera mise au vote (N°4) confirmant la fermeture des piscines les week-ends en cas d'absence de bénévoles.
- Le suivi technique régulier était jusqu'alors assuré par M. le Président de l'ASL. La société DAUBIGEON a été sollicitée pour le prendre en charge. M. le Président, aux vues des contestations permanentes et des incivilités de certains colotis, voudrait à l'avenir se décharger totalement du suivi des piscines. Le coût des interventions de la société DAUBIGEON s'élève à 1660€. Certains colotis demandent que cette somme soit mise au budget prévisionnel.
- Depuis 2013, l'hivernage n'est plus passif (arrêt des pompes et vidange d'une grande partie des eaux des deux piscines) mais actif (un mouvement d'eau est créé par les pompes pendant deux heures durant la nuit tout l'hiver avec vidange partielle des baignoires). Ce système, en dépit d'un coût en électricité supérieur à l'hivernage passif, est rentable. Il permet en effet une facilité de remise en route des piscines en diminuant l'apport en produits chimiques et en eau.
- 6 transats de bonne qualité ont été achetés chez Ivantout.
- Suite à de nombreuses intrusions nocturnes en début de saison, une plainte a été déposée auprès de la gendarmerie. Reste malheureusement à gérer le problème des incivilités pendant les heures d'ouverture.

2.5.5 Parking

Afin de permettre à tout propriétaire du domaine d'accéder au parking librement, la barrière en bois est munie d'un cadenas à code numérique. Ce code est disponible auprès d'un membre du syndic. **Ce code ne doit en aucun cas être donné à toute personne extérieure au domaine. La responsabilité de chacun est engagée.**

3 Bilan financier

La trésorière de l'association, Frédérique CHAUMONT avec l'aide de Patrick LAGUIONIE, présente le bilan financier de l'exercice 2015.

Cette année nous avons opté pour une présentation différente sur deux points :

- Le bilan fait apparaître dans actif et passif, des créances et des dettes. Cette présentation est inhabituelle pour l'ASL car les précédents bilans étaient le résultat d'une comptabilité de trésorerie, celui-ci résulte d'une comptabilité d'engagement. C'est un choix de présentation qui ne découle pas d'une obligation légale, les deux méthodes étant admises. Soit on comptabilise seulement ce qui est en banque au 31/12 soit on comptabilise également ce qui est engagé au cours de l'exercice comptable. Afin que le bilan reflète bien l'exercice, il nous a semblé plus opportun de comptabiliser les chèques émis en 2015 mais retirés en 2016 (dettes) et les recettes de 2015 que nous savions réglées début 2016 (créances).
- Dans le bilan de l'exercice et dans le budget prévisionnel, nous avons exclu les « réserves » des recettes. En effet ce ne sont pas des recettes puisque nous possédons déjà ces sommes. Si nous voulons puiser dans nos réserves, il faut que notre budget soit déficitaire.

Détail recouvrements des cotisations	
Libellé	Montant
Recouvrement Charges 2015	25 326,74 €
Recouvrements impayés 2014	378,00 €
Charges 2015 recouvertes en 2016	1 427,00 €
Charges trop perçues	3 498,14 €
TOTAL	30629,88 €

Le recouvrement des cotisations a été encore compliqué cette année pour plusieurs raisons :

- La baisse des cotisations que nous avons maintenue en 2015, n'a pas été répercutée sur certains virements automatiques. Certains paiements étaient donc supérieurs aux charges dues. Afin de ne pas laisser des paiements s'accroître, il a été décidé d'effectuer les remboursements aux colotis en question. **Nous demandons donc aux propriétaires d'être vigilants sur leurs virements afin que ceux-ci ne dépassent pas les cotisations dues.**
- Cette année plusieurs propriétaires n'ont pas pu régler leurs cotisations en temps et en heures. Mon prédécesseur et moi-même avons toujours été conciliants dans le recouvrement des cotisations. Le Syndicat est à même de comprendre les difficultés financières passagères que peuvent rencontrer les colotis, à condition qu'il en soit informé ! Dès lors un étalement des dettes peut être effectué. Nous comptons sur vous afin que les règlements des cotisations de cette année soient honorés dans leurs intégralités et dans les délais impartis.

RECETTES 2015	
Libellé	Montant
Recouvrement Charges 2015	25 326,74 €
Recouvrements impayés 2014	378,00 €
Charges 2015 recouvertes en 2016	1 427,00 €
Emballages	571,50 €
Club-House	750,00 €
Intérêts Livret Epargne	428,03 €
Charges trop perçues	3 498,14 €
Divers (badges)	90,00 €
TOTAL	32 469,41 €

DEPENSES 2015 au 31/12/15			
Libellés	Prévues	Payées	écarts
ESPACES VERTS			
Garonne Paysage	7 240,00 €	7 200,00 €	↓
TOTAL	7 240,00 €	7 200,00 €	↓ -40,00 €
EDF			
Factures	3 000,00 €	4 815,45 €	↓
TOTAL	3 000,00 €	4 815,45 €	↑ 1 815,45 €
PISCINES			
Eau	1 300,00 €	777,03 €	↓
Produits Traitement et emballages	1 750,00 €	2 453,75 €	↑
Analyse Eau	350,00 €	307,08 €	↓
Achats Materiel, Travaux	14 500,00 €	12 797,59 €	↓
Rémuneration Personnel et charges	2 700,00 €	2 226,00 €	↓
TOTAL	20 600,00 €	18 561,45 €	↓ -2 038,55 €
SALLE DE REUNION			
Equipement et sécurité incendie	- €	46,06 €	↑
Travaux	- €	- €	→
Fonctionnement (gaz)	300,00 €		↓
TOTAL	300,00 €	46,06 €	↓ -253,94 €
ZIS			
Tournoi Tennis et divers	- €	- €	→
Travaux ZIS	- €	- €	→
TOTAL	100,00 €	- €	↓ -100,00 €
ADMINISTRATION			
Assurances	700,00 €	680,48 €	↓
Impots Fonciers	1 400,00 €	1 251,00 €	↓
Frais Juridiques	1 500,00 €		↓
Rbst trop-payé Charges	- €	173,00 €	↑
TOTAL	3 600,00 €	2 104,48 €	↓ -1 495,52 €
Fonctionnement			
Fournitures de Bureau	550,00 €	118,00 €	↓
Produits d'Entretien	300,00 €		↓
Vie du lotissement (fête des voisins et gerbes deuil)	1 000,00 €	997,65 €	↓
Frais Postaux	200,00 €	166,06 €	↓
Syndicat	800,00 €	800,00 €	→
Frais Gestion de Compte	50,00 €	62,46 €	↑
Entretien, réparation	2 000,00 €		↓
TOTAL	4 900,00 €	2 144,17 €	↓ -2 755,83 €
TOTAL GENERAL	39 740,00 €	34 871,61 €	↓ -4 868,39 €

- EDF : consommation 2014 réglée en 2015 et régularisation des tarifs EDF.
- Piscine : Achats des filtres, chaises et parasol
- Salle de réunion : vérification des extincteurs
- Administration : remboursement de charges trop payées suite au départ de Madame RATIER

EXERCICE DU 1/1/2015 AU 31/12/2015

Recettes	32 469,41 €
Dépenses	34 871,61 €
Solde	- 2 402,20 €

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2015

ACTIF		PASSIF	
Compte C.E.	1 138,77 €	Report Exercice 2014	48 469,91 €
Livret A C.E.	45 342,78 €	Résultat exercice 2015	- 2 402,20 €
Créances	1 477,00 €	Dettes	1 890,84 €
Total	47 958,55 €	Total	47 958,55 €

L'exercice 2016 pourra être démarré avec :

FOND DE RESERVE : 46 067,71 €
ACOMPTES SUR CHARGES 2016 : 1 €

RAPPEL : Les dettes sont des factures engagées en 2015 mais réglées en 2016 (chèques retirés postérieurement au 31/12/15), les créances sont les recettes prévues au budget 2015 mais perçues en 2016 (essentiellement des recouvrements tardifs des cotisations).

Le solde négatif de l'exercice 2015 sera couvert par notre fonds de réserve à hauteur de 2402,20€.

Délibération n°1 (11h09)

Le bilan financier de 2015 est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

1) « Approuvez-vous le bilan du budget 2015 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
55	52	3	0
		M. FRIOU (42)	
		M.MARTIAL (30)	
		M.FIDAIRE (46)	

Le bilan de l'exercice 2015 est **approuvé** lors d'un vote à mains levées par 52 voix pour, 3 contre sur un total de 55 suffrages exprimés.

4 Election Syndicale

Délibération 2 (11h16)

Rappel : Conditions d'élection des Syndics

ARTICLE -10- : MAJORITE 10.1 L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du seizième au trentième jour après la première. La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première. Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix. En cas d'égalité des voix, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE -16- : NOMINATION 16.1 Les Syndics sont élus à bulletin secret pour trois (3) ans, étant précisé que le Syndicat sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élit chaque année les Syndics dont le mandat vient à expiration.

Deux sièges sont à pourvoir cette année sur les six que compte le Syndicat.

Deux mandats arrivent à terme, ce sont ceux exercés par Patrick LAGUIONIE et Jean-Paul MARBACHER.

Patrick LAGUIONIE ne se représente pas.

Jean-Paul MARBACHER (33) est à nouveau candidat et une candidature nous est parvenue avant l'AG. Il s'agit de celle de Jacques FIDAIRE (46).

Après interrogation des personnes présentes ou représentées à l'A.G. il n'y a pas de candidats supplémentaires.

Les statuts mentionnent que l'élection syndicale doit se faire à bulletins secrets.

Patrick LAGUIONIE a œuvré pendant dix années au sein du Syndicat et comme Secrétaire de l'ASL depuis 2007. Il a mis ses compétences au service de l'association en créant le site, en informatisant la gestion de l'ASL, la mise en place de la coupe bois, etc...

Le Syndicat le remercie pour son dévouement et le bénévolat qu'il a déployé au sein de l'ASL pour le bien de la collectivité.

2) Election syndicale 2016	
Votants	Exprimés
55	55

Jacques FIDAIRE (mandat de 3 ans)		
POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
22	33	0

Jean-Paul MARBACHER (mandat de 3 ans)		
POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
54	1	0

Conformément aux statuts de l'ASL :

- Jean-Paul MARBACHER est élu membre du syndicat ;
- Jacques FIDAIRE ne recueillant pas la majorité des voix n'est pas élu.

Le Syndicat procédera à l'élection de son Secrétaire conformément à l'article 17.1.

5 Projets

5.1 Aménagements et travaux 2016

5.1.1 Piscines

- Pour des raisons d'hygiène, le sable du filtre du petit bain de la piscine devra être changé. Cette tâche sera effectuée par la société DAUBIGEON pour un montant de 400€. Les pièces défectueuses de la pompe doseuse (chlore) du grand bain seront remplacées par la même occasion par cette société. Les pièces neuves de remplacement sont déjà en notre possession, cédées gracieusement par la société Tradition Piscine.

- Afin de ne pas rencontrer les mêmes problèmes que la saison dernière, une pompe doseuse de secours sera achetée pour remplacer le cas échéant, la pompe du petit bain réparée en 2015. Coût estimé : 400€.

- M. FIDAIRE demande que M. le Président se renseigne sur l'obligation de mettre à disposition un défibrillateur cardiaque automatique (DAE) et de prévoir éventuellement la formation des colotis à l'utilisation de ce matériel spécifique.

5.1.2 Tennis

- Dans le but de rénover les terrains de tennis, deux entreprises ont été contactées. Un nettoyage à la haute pression et un traitement anti mousse sont suffisants. Un devis de 4000€ pour les 3 terrains a été proposé. Suite aux conseils de cette entreprise, la coupe et l'élagage des arbres autour des tennis (5m) sont prévus lors de la prochaine journée de travaux en fonction du nombre de bénévoles.

5.1.3 Club-house

- Achat et installation d'une sonorisation avec microphone pour les utilisateurs de la salle et les AG.
- Achat et installation de stores pour les fenêtres côté piscine.

5.1.4 Gestion du matériel

A la demande de M. Fidaire, et pour éviter à l'avenir tout propos désobligeant concernant la disparition de matériel appartenant à l'ASL (tronçonneuse par exemple), un inventaire a été réalisé. Un logiciel a été acheté pour une somme de 50€. Le résultat de la mise en place de cette gestion du matériel a été positif, mais a demandé un gros travail dont les colotis présents ont pu se rendre compte à travers quelques exemples présentés en AG.

Le logiciel assure l'archivage des caractéristiques des matériels mobiliers acquis par l'ASL. Il en conserve l'historique et permet la conservation des factures numérisées associées à ces biens.

6 Ajout d'une tarification du Club-House

Certains membres de l'ASL voudraient parfois louer la salle pendant une période maximale de 3 heures sans utiliser la cuisine. Le tarif de 50€, s'il semble adapté à un weekend avec usage de la cuisine ne l'est pas dans ce cas.

Il est proposé au vote d'instaurer un second tarif de 3 € pour la location courte de la salle (3 heures maximum sans utilisation de la cuisine). Cette somme correspond à une estimation moyenne de la consommation électrique. M le Président rappelle que lors de la location de la salle, le propriétaire loueur devra être présent tout au long de la période d'utilisation.

Vote délibération 3 (12h03) : modification de la tarification du Club-House.

« Conformément à l'article 2 de la partie 'club-house' du Règlement Intérieur du Lotissement, l'assemblée Générale fixe la somme forfaitaire acquittée par le propriétaire signataire de la convention de mise à disposition du club-house. Etes-vous d'accord pour fixer cette indemnité à 3€ (trois euros) dans le cas d'un usage court du club-house (réunion d'une demi-journée maximum excluant l'usage de la cuisine) ? »

3) « Modification de la tarification du Club-House »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
55	52	2	1
		SCI M.T.C. (Mme GUCCINI) (75)	M.SEGERAL (5)
		M.FIDAIRE (46)	

La délibération 3 : L'instauration d'un second tarif de location de la salle du Club-House **est approuvée** lors d'un vote à mains levées par 52 voix pour, 2 contre et 1 abstention sur un total de 55 suffrages exprimés.

7 Ouverture des piscines

Suite aux problèmes énumérés au paragraphe 2.5.4 concernant le manque de bénévoles pour l'ouverture des piscines le week-end, la délibération ci-dessous est mise au vote.

Vote délibération 4 (12h11) : ouverture des piscines

« Souhaitez-vous continuer à recourir au bénévolat pour l'ouverture des piscines les weekends et jours fériés qui ne sont pas assurés par notre salarié en sachant que, faute d'inscription, les piscines resteront fermées ? »

4) « Ouverture des piscines »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
55	52	1	2
		SCI M.T.C. (Mme GUCCINI) (75)	M.GERMA (71)
			M.FIDAIRE (46)

La délibération 4 concernant l'ouverture des piscines **est approuvée** lors d'un vote à mains levées par 52 voix pour, 1 contre et 2 abstentions sur un total de 55 suffrages exprimés.

8 Budget prévisionnel 2016

La commission des finances réunie le 06/02/2016 a choisi de ne pas augmenter les cotisations en 2016 et de prélever le déficit budgétaire sur le fonds de réserve. Lors de cette commission un débat s'est engagé sur l'utilisation de ce fonds et le niveau auquel il devait rester. Il convient d'y laisser suffisamment d'argent afin d'éviter une augmentation brute des charges ou un appel à emprunt dans le cas de gros frais imprévus (exemple liner des piscines : 23000 € environ), néanmoins les dépenses prévues sont actualisées en fonction du bilan 2015, cette année il n'y pas de « gros » travaux de prévu autre que le nettoyage des cours de tennis afin de les maintenir en bon état d'utilisation.

Budget prévisionnel (charges)

Libellé	Budget prév. 2015	Dépenses réalisées	Budget prév. 2016	écart budgets prév. 2016/2015
ESPACES VERTS				
PSP SERVICES	7 240,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €	↓
TOTAL	7 240,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €	↓ - 1 840,00 €
EDF				
Factures	3 000,00 €	4 815,45 €	4 000,00 €	↑
TOTAL	3 000,00 €	4 815,45 €	4 000,00 €	↑ 1 000,00 €
PISCINES				
Eau	1 300,00 €	777,03 €	1 300,00 €	⇒
Produits Traitement et emballages	2 150,00 €	2 453,75 €	2 500,00 €	↑
Analyse Eau	350,00 €	307,08 €	350,00 €	⇒
Achats Matériel, Travaux	14 500,00 €	12 797,59 €	1 000,00 €	↓
Rémunération Personnel et charges	2 700,00 €	2 226,00 €	4 600,00 €	↑
TOTAL	21 000,00 €	18 561,45 €	9 750,00 €	↓ - 11 250,00 €
SALLE DE REUNION				
Equipement et sécurité incendie	- €	46,06 €	100,00 €	↑
Travaux	- €	- €	- €	⇒
Fonctionnement (gaz...)	300,00 €	- €	50,00 €	↓
TOTAL	300,00 €	46,06 €	150,00 €	↓ - 150,00 €
ZIS				
Tournoi Tennis et divers	- €	- €	- €	⇒
Aménagements	- €	- €	- €	⇒
Entretien, réparation	- €	- €	4 000,00 €	↑
TOTAL	- €	- €	4 000,00 €	↑ 4 000,00 €
ADMINISTRATION				
Assurances	700,00 €	680,48 €	700,00 €	⇒
Impôts Fonciers	1 400,00 €	1 251,00 €	1 400,00 €	⇒
Frais Juridiques	1 500,00 €	- €	1 500,00 €	⇒
Rbst trop-payé Charges	- €	173 €	3 324,14 €	↑
TOTAL	3 600,00 €	2 104,48 €	6 924,14 €	↑ 3 324,14 €
FONCTIONNEMENT				
Frais administration	550,00 €	117,40 €	250,00 €	↓
Produits d'Entretien	300,00 €	- €	100,00 €	↓
Vie du lotissement	1 000,00 €	986,14 €	1 000,00 €	⇒
Frais Postaux	200,00 €	166,06 €	200,00 €	⇒
Syndicat	800,00 €	800,00 €	800,00 €	⇒
Frais Gestion de Compte	50,00 €	62,02 €	60,00 €	↑
Entretien, réparation	2 000,00 €	- €	2 000,00 €	⇒
TOTAL	4 900,00 €	2 131,62 €	4 410,00 €	↓ - 490,00 €
TOTAL GENERAL			34 634,14 €	

Notes :

- Diminution du budget espaces vert. Ne souhaitant pas renouvelé le contrat avec Garonne Paysage, nous avons contacté plusieurs sociétés : CAT de Lorient, Mr St Paul et PSP services qui a été retenue.
- Augmentation du budget électricité.
- Augmentation du budget ZIS : Comme indiqué précédemment, nettoyage des 3 courts de tennis par une entreprise.
- Augmentation du budget Administration : Remboursement des cotisations trop perçues en 2015.

RECETTES PREVISIONNELLES 2016	
Libellé	Montant
Charges	25 000,00 €
Club-house	700,00 €
Reprise emballages	500,00 €
Intérêts Livret A	400,00 €
	26 600,00 €

BILAN PREVISIONNEL 2016	
Recettes	26 600,00 €
Dépenses	34 634,14 €
DEFICIT	- 8 034,14 €

Les charges prévisionnelles se montant à 34634,14€ et nos recettes prévisionnelles à 26 600€ il s'agit donc d'un bilan déficitaire d'un montant de 8034,14€. Cette somme sera prélevée sur notre fonds de réserve. Notre fonds de réserve fin 2016 se montera donc à 38 033,57€.

Vote délibération 5 (12h38) : budget prévisionnel

5) « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2016 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
54	51	3	0
		SCI M.T.C. (Mme GUCCINI) (75)	
		M.MARTIAL (30)	
		M.FIDAIRE (46)	

Le budget prévisionnel 2016 **est adopté par 51 voix pour** et 3 contre sur un total de 54 suffrages exprimés.

Le point d'indice des charges est à 2.5€ pour chaque 10000^{ème} détenu. Afin que le Syndicat puisse engager les dépenses 2016 il est rappelé que l'intégralité des charges doit être disponible avant la fin avril 2016.

Il est rappelé que les colotis qui veulent effectuer un paiement mensuel des charges peuvent toujours le faire soit par virement bancaire soit par chèque. Il est fortement souhaité que la somme annuelle des virements bancaires ne dépasse pas le montant des charges dues.

9 Diminution du montant des quotes-parts de charges annuelles

Avant de procéder au vote de la délibération proposée par Mme Guccini, M. le Président signale le danger de fixer un plafond de 25 000€. Dans l'avenir il faudra prévoir le changement des liners des piscines qui ont 15 ans. De plus, pour le bon fonctionnement de l'ASL, nous avons besoin de cette trésorerie comme fond de réserve pour des interventions imprévues mais surtout pour effectuer des travaux et entretiens votés lors de l'AG. Tous les adhérents ne règlent pas la globalité de leurs charges comme demandé avant fin avril. En 2015, seulement 32 propriétaires ont réglé leurs charges avant le 30 avril.

M. le Président autorise M.ROY à prendre la parole bien que celui-ci ne soit pas membre de l'ASL mais uniquement porte-parole sans droit représentatif de Mme GUCCINI (45).

M.ROY précise que Mme GUCCINI n'aurait pas fait cette proposition il y a quelques années lorsque nous étions encore propriétaires de la voirie. A ce jour, ce risque n'existe plus, et de ce fait, le fond de réserve n'a pas besoin d'être aussi important !

Vote délibération 5 bis (12h46) : diminution du montant des cotisations annuelles.

Délibération proposée par Mme GUCCINI :

« Etes-vous d'accord sur une période de 2, 3, ou 4 ans, de ramener notre fond de réserve, qui est d'un montant, au premier janvier 2016 de 46 067.71€, à une somme plancher de 25 000.00 € à 30 000.00 € correspondant à, a peu près a une année de fonctionnement, sans que cela, n'entrave en rien l'entretien des aménagements et d'éventuelles nouvelles acquisitions au bois de chartres et cela permettrait progressivement de diminuer le montant des cotisations annuelles des propriétaires du Bois de Chartres. »

5 bis) «Diminution du montant des cotisations annuelles»			
Votants	OUI	NON	Abstentions
54	2	49	3
	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI) (75)	<i>Par faute de place, nous n'énumérerons pas ici les votes négatifs qu'il faudra déduire des votes positifs ou abstentionnistes.</i>	Mme. RUHARD (76)
	M.FIDAIRE (46)		M. JOURDAN (43)
			M. SEGERAL (5)

La délibération 5 bis concernant la diminution du montant des cotisations annuelles **est rejetée** lors d'un vote à mains levées par 49 voix contre, 2 pour et 3 abstentions, sur un total de 54 suffrages exprimés.

10 Résolution 'canalisation'

Les colotis demandent qu'il soit enlevé la mention "de la tranche 1 " du courrier qui sera envoyé au Syndicat des Eaux et à la Mairie car les problèmes d'adduction d'eau sont récurrents dans tout le lotissement.

Vote délibération 6 (12h46) : résolution 'canalisation'

« Les propriétaires du Domaine du Bois de Chartres réunis en assemblée générale ordinaire le 19 mars 2016 demandent instamment à Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal des eaux de Targon de mettre à l'ordre du jour de ce syndicat la réfection prioritaire de la canalisation d'adduction d'eau du Lotissement. Celle-ci, trop vétuste et inadaptée à la nature du terrain est soumise aux aléas retrait-gonflement de l'argile du sol occasionnant de multiples ruptures qui inondent la couche d'assise de la voirie et provoquent des coupures d'eau fréquentes et inacceptables car chroniques. »

6) « Résolution 'canalisation' »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
54	54	0	0

La délibération 6 concernant la résolution 'canalisation' **est approuvée** à l'unanimité lors d'un vote à mains levées.

11 Projet de mini-golf porté par Jacques FIDAIRE

- **Vote délibération 7 (13h10)** (Par suite d'un vice de forme il est procédé à un nouveau vote sur la base du dossier présenté en AG de 2015):

Le Syndicat laisse la parole à Jacques FIDAIRE afin que celui-ci commente son projet qui est illustré par la projection de pages de son dossier. Monsieur FIDAIRE nous présente les modifications apportées à son projet initial et les réponses suite au questionnaire qu'il a distribué aux colotis dernièrement.

7) « Etes-vous favorable au projet d'un mini-golf ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
50	5	43	2
	M.FIDAIRE (46) SCI M.T.C. (Mme GUCCINI) (75) M. ou Mme LOBRE (74) Mme GERMA (71) M. LEVEQUE (26)	<i>Par faute de place, nous n'énumérerons pas ici les votes négatifs qu'il faudra déduire des votes positifs ou abstentionnistes.</i>	M. COLLOT (20) Mme VILARD (14)

Par 43 voix contre, 5 voix favorables et 2 abstentions les membres de l'Assemblée Générale expriment leur avis défavorable au projet de mini-golf présenté par M. FIDAIRE. Le projet de mini-golf ne sera donc pas étudié par le Syndicat pour être présenté comme réalisation future.

L'ordre du jour arrivant à son terme, le Président remercie les participants à cette Assemblée Générale et clôt la séance vers 13 h 30.

Le Président



Michel REDON

Le Secrétaire



Jean-Paul MARBACHER