

Association Syndicale des Copropriétaires

du DOMAINE DU BOIS DE CHARTRES

B.P 26 - 33760 TARGON

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 4 MARS 1995

L'An Mil Neuf Cent quatre-vingt quinze et le quatre Mars, les membres de l'Association Syndicale des copropriétaires du Bois de Chartres à Targon, se réunissent en Assemblée Générale dans le Club House. L'Assemblée est convoquée pour 14 heures, **le quorum est atteint à 14 h 30.**

Selon les feuilles de présence, certifiées exactes par Monsieur PEYRAMAURE, Mesdames MORGENTHALER et ROUSSET, 50 copropriétaires sont présents ou représentés, . Ils représentent 6 553 / 10 000èmes des parties communes du lotissement.

En conséquence, **l'Assemblée peut valablement délibérer** -conformément à l'article 9 des statuts du lotissement-.

La séance est ouverte.

Le Président présente les nouveaux Copropriétaires :

Monsieur et Madame DAUCHE	n° 14
Monsieur et Madame REDON	n° 52
Monsieur et Madame SOHM	n° 13

EXAMEN DES DEPENSES 94

L'ensemble est conforme aux prévisions.

Explications pour quelques postes :

EAU - prévu 8 600F, dépense 14 726 F. Une facture de 3 970 F a été réclamée et payée en janvier 95, avant la clôture de l'exercice au 31.01.1995. Cette facture était prévue pour Mars 95. Cependant le prix du m3 a augmenté, ce poste sera révisé à la hausse pour 1995. Il n'y a pas moyen d'économiser la consommation.

ESPACES VERTS : prévu 21 000 F, dépense 15 300 F. Par esprit d'économie, le Président a refusé la dernière tonte du mois d'octobre prévue par POLI, celle-ci devenant inutile.

CADEAUX : d'une caisse de vin à l'entreprise qui a entrepris les travaux du parking. Elle a été déclarée en faillite avant la fin des travaux, donc impossibilité d'établir une facture. Nous lui devons 3 000 F.

D'une caisse de vin à Monsieur PEDRAZZINI, qui nous a fourni gratuitement un important lot de carrelage.

A noter que les travaux de toiture du Club House sont terminés. Plus de dépenses prévues avant longtemps.

PARKING : travaux partiels - 20 cm de cailloux, compactage. Le goudronnage n'a pas été fait (faillite de l'Entreprise déjà mentionnée) mais ceci est reporté sur l'exercice 95. La différence de coût a été portée en provisions, qui seront reprises au moment opportun, ce montant ne figure donc pas dans le budget prévisionnel.

Les IMPAYES :

Sur les 31 450 F d'impayés, nous avons 18 480 F pour le terrain n° 72. Cette affaire débute en 1984. Le terrain est saisi - cette année nous prendrons certainement la décision de lever cette saisie ; le prix de revient de cette opération : 4 000 F environ. Mais alors le terrain pourrait être vendu et le nouveau copropriétaire payerait normalement les charges.

TRESORERIE : nous disposons de 65 990 F.

GESTION DU BUDGET 1994 : Le QUITUS EST ACCORDE A LA MAJORITE

PRESENTATION DU BUDGET 1995

Poste par poste : peu ou pas d'augmentation pour les postes courants.

A retenir :

- **Analyse de l'EAU PISCINE** : une pompe étant en panne, le dosage des produits piscine a été faite au seau ce qui a permis un meilleur dosage, le Laboratoire d'analyse n'a fait payer qu'un seul passage exceptionnellement. Le résultat d'analyse est très bon. Mais avec la remise en fonctionnement des pompes, il convient de prévoir les deux passages habituels pour 95.

- **EAU** : augmentation du prix du m3, constatée par chacun.

- **E.D.F** : prévu 6 000 F, augmentation en prévision de la location de la salle.

OBJECTION : - " On paye 2 fois, une fois au budget, une autre fois lors de la location de la salle ! " -
REPONSE : C'est faux, car la cotisation de 30 F demandée au moment de la location sert à couvrir les frais d'électricité, elle est ensuite déduite du compte EDF dans la comptabilité de l'Association. Les 50 f supplémentaires, n'ont rien à voir avec le budget. Ils serviront au Responsable de la salle pour acheter du matériel, couvrir les frais de gaz, etc ...

- **MAIN D'OEUVRE D'ENTRETIEN** : 12 000 F dépense 94/prévision 14 000 F. La Caisse de Retraite complémentaire n'a pas encore envoyé le montant des cotisations à régler, c'est attendu pour 95.

- **TRAVAUX SALLE DES POMPES** : nous avons la responsabilité de la sécurité des jeunes qui y travaillent. Il faut faire vérifier le groupe de sécurité, une pompe, le boîtier de la pendule, faire contrôler la pompe centrale qui a 7 ou 8 ans, qui s'use et qui nous lâchera. Ce contrôle est estimé à plus ou moins 7 000 F.

- **PARCS ET BAS-COTES** : jusqu'à ce jour nous avons 6 tontes prévues par POLI, pour 21 000 F plus une première tonte par la commune (mais uniquement les bas-côtés). Cette année, il a été décidé d'un contrat de maintenance avec POLI,

- qui effectuera autant de tontes que nécessaire -pendant la période de pousse-
- qui entretiendra le chemin de terre 3 ème tranche pratiquement pas entretenu jusqu'à présent.

- qui taillera les haies, et arbustes de la route,
- et qui nous fournira les produits désherbants pour fossés -valeur 1600F-(l'ouvrier d'entretien se chargera du travail).

Ce contrat est établi pour 33 600 F tout compris.

Le devis du C.A.T de VERDELAIS dépasse 50 000 F -sans fourniture de produits-.

Détérioration DES BAS-CÔTES : entraîne une difficulté pour tondre. Il est recommandé de ne pas y faire stationner les voitures et prendre bien conscience que CHACUN DOIT ÊTRE RESPONSABLE. Les bas-côtés ne sont pas "forcément" détériorés par les copropriétaires, - le facteur par exemple -(il fait maintenant attention) - les éboueurs - les camions qui manoeuvrent ; il ne faut pas hésiter à faire la police.

Les nouveaux copropriétaires qui font construire sont tenus de remettre les bas-côtés en état immédiatement après la fin des travaux, remettre de l'herbe si nécessaire (voir l'article 2 du cahier des charges " RESPECT DES PARTIES COMMUNES ".

Le Président demande à ce que " TOUT LE MONDE Y METTE DU SIEN ".

POLI va effectuer des travaux de rebouchage et semer du gazon.

- Portes en fer pour W.C : récupération de deux portes en fer qui ne sont pas aux dimensions. Un artisan va les rectifier et les poser, pour le prix d'une (4500 F). Toutes les portes seront donc terminées.

- Tennis : les piquets vont être coupés afin d'y insérer un tube pour les maintenir ; coût 2 250 F pour 13 piquets.

- Parking : en dehors des travaux qui étaient prévus en 94, il s'avère que le terrain est en cuvette, ce qui pose un problème pour l'évacuation de l'eau. Un devis a été refait, il faut prévoir la pose de 11 buses de 30 cm, fournitures, tranchée, pose : prix de revient de plus ou moins 7 000 F ; cette somme supplémentaire sera prise sur les provisions.

Un dallage allant du parking à la piscine sera prévu plus tard mais pas en 95.

On ne pourra plus s'approcher de la piscine ou des salles, en voiture. Une chaîne avec cadenas va être installée de façon à laisser un passage d'1 m 20 -pour un landau-. Nous constatons des dégradations importantes du sol faites par les motos, les mobylettes, et tous véhicules.

Un Copropriétaire insiste pour qu'il soit rappelé que LES COPROPRIETAIRES SONT RESPONSABLES DES DETERIORATIONS -QUELQU'EN SOIT LA NATURE- CAUSEES PAR EUX-MÊME , LEURS ENFANTS, ET TOUTES PERSONNES SOUS LEUR RESPONSABILITE.

- PROVISIONS POUR RISQUES ET TRAVAUX sont estimées comme suit :

Fonds de trésorerie	15 000	
Travaux parking	20 000	
Risque d'impayés	9 000	
Travaux ou risques divers	22 000	total : 66 000

- ECLAIRAGE DU LOTISSEMENT :

Monsieur PEYRAMAURE rappelle qu'il entame sa 6 ème année de Présidence, qu'il est très attaché à faire progresser le bon fonctionnement, le bien-être et la sécurité du lotissement. Le problème de l'éclairage public lui tient particulièrement à coeur.

L'entretien des routes et de l'électricité du Bois de Chartres a été repris depuis 1989 par la Commune de Targon. Depuis nous avons investi 25 000 F, la Mairie 12 000 et 30 000 F. Il y a toujours dysfonctionnement et insécurité. Plusieurs lettres de réclamation ont été adressées à Monsieur LURO, Maire de Targon. A ce jour, de nouvelles réparations sont en cours.

Il est demandé au Copropriétaire qui casserait accidentellement une borne, ou autre bien, de le déclarer à son assurance afin de faire jouer sa responsabilité civile et de payer les dégâts causés à qui de droit.

PROBLEMES constatés :

- 1) **INSECURITE** : - les câbles sont sans gaines donc pas d'étanchéité et perte d'énergie.
- **Les enfants peuvent démonter les ampoules à leur portée (380 V).**
- L'éclairage des bornes, à mauvaise hauteur, gêne les conducteurs.
- 2) - Les bornes sont facilement cassées, volontairement et involontairement.
- 3) - Le réseau ne fonctionne pas dans son intégralité.
- 4) - **Le chemin de terre de la 3ème tranche attend un éclairage.** Ce chemin est emprunté quotidiennement par des enfants et copropriétaires. Les maisons en bordure sont dans le noir le plus complet.
- 5) - La Commune ne veut plus prendre en charge l'électricité du parking, laquelle jusqu'alors, était prise en compte.

Monsieur PEYRAMAURE estime qu'il serait indispensable d'effectuer le remplacement des bornes par des lampadaires et de refaire l'électricité d'une façon globale et définitive pour être parfaitement tranquille et satisfaire chaque copropriétaire. Il a donc étudié très sérieusement le problème dans son ensemble, a fait faire 4 devis pour :

- Installer ou changer 62 lampadaires anti-vandalisme, hauteur 3 ou 3 m 50. esthétiques et bon éclairage. avec la base galvanisée, refaire les supports et boîtiers étanches.
- Mettre tous les câbles sous gaines - Faire le système de disjonction en plusieurs endroits
- Equiper le parking de 2 lampadaires.
- Equiper le chemin de terre, à l'entrée (n° 75/76) d'un lampadaire plus deux bornes allant vers le n° 74/77.

Le coût de l'ensemble est évalué à 180 000 F.
Le Président propose trois solutions.

A) NOUS FINANCONS ENTIEREMENT L'ENSEMBLE :

- **AVANTAGES** : Tous les problèmes sont enfin résolus, tout fonctionne, le parking et le chemin de terre sont équipés.
Monsieur PEYRAMAURE est certain que nous aurons le matériel adéquat puisque c'est lui qui se chargera de l'exécution des travaux.
- **INCONVENIENT** : les copropriétaires financent l'ensemble.

La vente du terrain n° 3, plus une partie des provisions et les 50 000 F prévu au budget plus éventuellement un emprunt sur 2 ans, permettraient de financer.

B) FINANCEMENT DE 50 % par la COMMUNE et 50 % par les COPROPRIETAIRES :

- **AVANTAGE** : notre part de financement est moins importante que dans le cas A, et intéresse notre Maire (?).
- **INCONVENIENTS** : La Mairie ne prend en charge ni l'équipement du parking ni celui du chemin de terre, elle s'occupe elle-même des autres travaux sans que nous ayons la possibilité d'intervenir, nous n'aurons donc plus le matériel que nous souhaitons ni la garantie de résultat (jusqu'à présent ça n'a pas été concluant)
Dans ce cas B nous finançons quand même 62 lampadaires, les travaux pour le parking et le chemin de terre ainsi que 50 % des travaux entrepris par la Commune -sans droit de regard sur ces travaux-.

C) PRISE EN CHARGE PAR LA COMMUNE, DES TRAVAUX DE REFECTION

- **AVANTAGE** : aucune dépense pour les copropriétaires pour ce qui concerne les travaux de réfection.

- **INCONVENIENTS** : nous restons avec les lampadaires et bornes actuels, et les problèmes déjà cités plus haut. Nous devons quand même équiper le parking et chemin de terre, coût : environ 60 000 F plus un compteur dans l'atelier pour la consommation non prise en charge.

Monsieur PEYRAMAURE a lu à l'Assemblée une lettre de Monsieur LURO (en réponse à notre dernier courrier), en résumé il exprime sa préoccupation au sujet du mauvais fonctionnement de l'éclairage, il précise que la Régie essaie de résoudre les différents problèmes, propose une réunion avec les représentants de la Régie, de la Mairie et de l'Association, refuse que nous fassions exécuter les travaux et refuse la prise en charge du chemin de terre et du parking.

Les copropriétaires demandent que l'on signe une pétition pour obtenir de la Mairie une prise en charge totale des travaux **conformes à nos besoins**, et s'il le faut, bloquer les impôts locaux tant que les travaux ne seront pas faits.

Un Copropriétaire signale que Monsieur LURO n'a pas demandé notre avis pour faire faire l'assainissement à Targon. Le Président nous fait savoir que l'assainissement dans le Bois de Chartres représente une trop lourde charge pour la Mairie.

VOTE BUDGET 95

Certains copropriétaires veulent dissocier les 50 000 F. Ils veulent connaître la position précise de la Mairie, avant tout, et prendront une décision après.

Le Président, ainsi que d'autres copropriétaires souhaitent garder le budget dans son intégralité. Dans tous les cas (A-B ou C), il nous serait nécessaire d'entreprendre les travaux qui nous incombent - parking et chemin de terre-

Dans le cas B, nous disposerions de 80 000 F.

Dans le cas C nous capitaliserions les 50 000 F en attendant la prochaine Assemblée.

- **OUVERTURE DU ROND-POINT** (N° 23.26.25.79.72) : solution de changer les bornes de place ou de laisser le sens giratoire complet, la décision sera à prendre par les copropriétaires concernés.

REUNION AVEC MONSIEUR LURO

Monsieur PEYRAMAURE fera parvenir un courrier pour donner la date du rendez-vous qui aura été fixé par Monsieur LURO, chacun pourra poser les questions qu'il souhaite.

ACCESSOIRES DEMANDES : il est demandé une corde, une balançoire et paniers de basket-ball. C'est d'accord pour 95.

Le VOTE DU BUDGET 95, maintenu dans son intégralité va s'effectuer à bulletins secrets. Il est décidé que les 50 000 F seront réservés à l'éclairage ou capitalisés selon le résultat de la réunion avec le Maire de Targon.

En même temps que le vote, chaque propriétaire présent ou représenté signe ou ne signe pas la pétition qui a été réclamée ; ainsi qu'il donne son accord, ou pas, pour la vente du terrain n°3.

RESULTATS :

La proposition du BUDGET 95 est refusée par 26 NON - 19 OUI - 5 Abstentions

**VENTE du TERRAIN n° 3 : 37 signatures obtenues en faveur de la vente
7 signatures contraires
6 abstentions**

PETITION : 45 signatures - 5 abstentions.

Il est demandé, par un certain nombre de copropriétaires, que le montant du budget 1995 soit égal à celui de 1994, soit 153 000 F et que le poste " réfection ECLAIRAGE voirie" soit porté en capitalisation pour une somme de 30 000 F. Monsieur PEYRAMAURE fait savoir qu'une somme de 30 000 F ne peut être portée en provision si le budget est maintenu à 153 000 F.

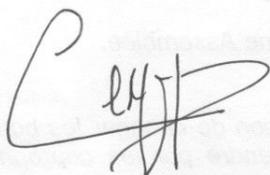
La réunion ayant été longue et les débats finissant d'une façon désordonnée, les copropriétaires, à la majorité, décident d'adopter un budget global de **153 000 F pour l'exercice 1995.**

L'Assemblée générale se termine, il est 17 h 50.

Le Président
C. PEYRAMAURE

La Trésorière
E. MORGENTHALER

La Secrétaire
C. ROUSSET



DATES A RETENIR :

**NETTOYAGE PISCINE : Samedi 17 Juin
OUVERTURE PISCINE : Dimanche 25 Juin
FERMETURE PISCINE : Dimanche 3 Septembre**