



Domaine du Bois de Chartres

Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

Procès verbal de l'Assemblée Générale Du 23/02/2013

Réf. PV_AG2013_2302

Le **vingt-trois février de l'an deux mille treize**, 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, **29 membres sont présents, 22 sont représentés**. Soit un total de **51 syndicaux présents ou représentés détenant 52 voix sur les 76 membres de l'association (78 voix)**. Conformément à l'article 10 des statuts de l'ASL, l'assemblée peut valablement délibérer.

PRESENTS : 29 membres (détenant 29 voix)

Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
4	M. LAGRANGE	5	M. SEGERAL	6	Mme DEXIDOUR
14	M. RATIER	15	M. GERARD	16	M. DANIEL
20	M. COLLOT	22	M. TODERO	24	M. LAGUIONIE
26	M. LEVEQUE	27	Mme COULOUMME- LABARTHE	30	M. MARTIAL
32	M. BOUINEAU	33	M. MARBACHER	36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)
37	M. JACQUET	38	M. MATON	44	M. LAVIGNE
47	M. DELAGE	48	M. VANNESSON	52	M. REDON
56	M. CHAUMONT	57	M. CALISTO	67	M. GIRVEAU
71	Mme GERMA	74	Mme LOBRE	75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)
76	Mme RUHARD	78	M. MEZIANE		

REPRESENTES : 22 membres (détenant 23 voix)

1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	7	M. JORIGNE	10	M. DUBOURG
18	M. LIGNON	19	M. BOURRIEU	21	M. MICHEL
25	M. PONTIER	28	M. HELDERLE	35	M. SIMON
40	M. ou Mme PIVETEAU	43	M. JOURDAN	46	M. FIDAIRE
49	M. MOMON	50	Mme ESCALERA	51	M. ROUFENCHE
53	Mme JUTIGNY	59	M. PEDRAZZINI	62	M. HALLENGREN
63	Mme PANDISCIA	65	M. VERDUGIER	70	M. LATOUR
72	M. ou Mme CERONI				

ABSENTS : 25 membres (détenant 26 voix)

8	Mme MIECAZE	9	M. TAREL	11	M. ou Mme SCHMITT
12	M. MATHET	13	M. ou Mme SOHM	17	M. MONTAGNE
23	M. ou Mme BELTRAMI	29	Mme POUSTIS	31	M. CEBE
34	Mme DE BONI	39	M. LATASTE	41	Mme FUSCHER
42	M. ou Mme FRIOU	45	M. ou Mme THIEULEUX	54-55	Mme COLL
58	M. CAUMONTAT	60	M. DE LAVILLE	61	M. GUEU
64	M. DARRACQ	66	M. ou Mme CASTAING	68	Mme DESGRANGES
69	M. ou Mme DURAND	73	M. CORBIERES	77	M. GARBAY
79	M. ou Mme SALVADOR				

Le Président de l'ASL, M. REDON ouvre la séance à 9 h 40 assisté de MM. LAGUIONIE (Secrétaire), MARTIAL (Trésorier), DANIEL, TODERO et VANNESSON. Conformément à l'article 11, il est proposé que MM DANIEL 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 2012• Présentation du bilan du budget 2012<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 1: bilan financier 2012</i>• Renouvellement du Syndicat<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 2: Election de 2 syndics</i>• Présentation du budget 2013<ul style="list-style-type: none">• <i>Vote délibération 3 : programme de travaux</i>• <i>Vote délibération 4 : Budget prévisionnel</i>	<ol style="list-style-type: none">1. « Approuvez-vous le bilan du budget 2012 ? »2. Election de 2 syndics3. « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »4. « Approuvez-vous le projet de budget prévisionnel 2013 ? »

1 Mutations et décès

En 2012, nous avons accueilli dans le domaine :

- En avril 2012, M. et Mme CHAUMONT au 56 (ex M. GALAUP)
- En octobre 2012, Mme GERMA au 71 (ex M. DORDAN)

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 la clé du tennis au Syndicat ou éventuellement à l'acquéreur.

En 2012 nous avons eu la tristesse d'apprendre les décès de Mme MICHEL (22/04), Tristan MARBACHER (28/09) et Mme CEBE (11/10). Nous renouvelons nos condoléances à leurs familles.

2 Voirie

2.1 Transfert

Vingt-sept ans après les premières démarches pour intégrer la voirie du Domaine dans la voirie communale, le dossier est enfin clos. L'acte administratif, dernier document du transfert, a été récupéré par nos soins auprès de la conservation des Hypothèques de La Réole qui en a fait la publication. La mairie est totalement propriétaire des voies du Domaine jusqu'en bordure de propriété.

La constitution de cet acte a été un lourd travail qui n'aurait pu être mené à bien sans la persévérance de Patrice VANNESSON et les aides techniques du clerc de notaire et de la secrétaire de mairie. Le secrétaire de l'ASL remercie également le président actuel Michel REDON et l'ancien président Franck DANIEL pour les dizaines de réunions qui auront été nécessaires à cet aboutissement et sans lesquels ce dossier n'aurait pas été bouclé.

Le transfert de la voirie a un coût financier (ramené à 1800€ après négociations) qui a été pris pour moitié par la mairie que nous remercions.

2.2 Conséquences du transfert

- Le goudronnage partiel de la tranche 1 a été effectué. Il ne satisfait personne, ni la municipalité ni les riverains. La mairie a évoqué la réfection probable de cette tranche en même temps que celle de la tranche 2 à l'automne 2013.
- Notre lotissement est classé prioritairement pour la réfection d'une partie des canalisations d'adduction d'eau. En effet nous avons subi 20 interventions de réparation suite à des ruptures de canalisation sur une période de 5 années. Si le syndicat des eaux vote le budget nécessaire, nous pourrions voir la réfection de 800m de canalisation dans la partie la plus fragile (secteur du croisement abribus)
- L'éclairage de la voirie sera réparé aux frais de la municipalité.
- L'élagage des arbres bordant les routes sera effectué par la mairie après concertation avec le Syndicat de l'ASL.
- La municipalité prendra en charge deux tontes des bords de routes dont une incluant le fossé et le talus (en juin et octobre). Cela engendrera une modification du contrat d'entretien de la société Garonne-Paysage.

- Le Conseil Général de la Gironde a été informé de la nécessité de signaler le lotissement depuis le rond-point.
- Le panneau de bienvenue dans le domaine incitant à la prudence et qui est situé à l'entrée de la tranche 2 a été vandalisé au cours de l'année. Nous l'avons remplacé : coût 189 €.

Un propriétaire évoque le curage des fossés par la municipalité. Cette question sera posée à la mairie.

3 Quoi de neuf dans le domaine en 2012 ?

3.1 *Fonctionnement ASL et Syndicat*

Le Syndicat s'est réuni huit 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). Trois commissions se sont réunies : « Travaux » 16/03/12, « Vie du Domaine » pour organiser le repas de la fête des voisins le 30/03/12 et « Coupes et entretien du Bois » le 17/11/2012.

La journée « Travaux » du 5/05/2012 n'a pas eu le succès escompté puisque seuls les membres du Syndicat et MM. RATIER, GERARD et JACQUET y ont participé.

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 méls, respectivement president@boisdechartres.org ; tresorier@boisdechartres.org ; secretaire@boisdechartres.org

3.2 *Animation-Communication*

- Le tournoi de tennis ne s'est pas tenu. Un tournoi de ping-pong est à l'étude pour 2013.
- La formule « Fête des voisins » avec la prise en charge par l'ASL du plat principal (mises en bouche et paëlla) a connu un franc succès puisque 54 personnes se sont retrouvées sur les terrasses des piscines près du club-house le 1/06/12. Cette formule sera à nouveau proposée cette année le vendredi 31/05/2013.

3.3 *Patrimoine*

3.3.1 Club-House

Réservations :

Quinze utilisations de la salle pour cette année. Les réservations apparaissent sur l'agenda présent sur le site de l'ASL.

Aménagements en 2012

- Achat cendriers extérieurs (devant WC, entre cuisine et salle, sur la terrasse de la salle)
- Changement du cumulus qui fuyait (travaux urgents effectués en 2011 sur budget 2012)
- Ajout d'un radiateur dans la cuisine (travaux urgents effectués en 2011 sur budget 2012)
- Changement d'un disjoncteur
- Achat d'un porte-cintres
- Achat de vaisselle
- Achat d'une armoire pour le local des archives.

Un contrat d'entretien des extincteurs a été passé avec la société Accord Incendie.

Des problèmes électriques subsistent. Une mauvaise répartition des appareils sur les phases de notre alimentation occasionne des coupures inopinées. Nous avons demandé des devis pour une régularisation de cette alimentation.

3.3.2 Le Bois

Comme les années passées, le Syndicat a organisé un plan d'entretien avec les propriétaires qui souhaitent couper du bois. Ils ont été une quinzaine cette année à y participer. Le parc à chèvres a fait l'objet d'une attention particulière de quelques bucherons bien outillés. Il faudra néanmoins continuer à dégager le fond de cette zone qui n'a pu être nettoyée correctement par l'entreprise chargée de réhabiliter ce parc en raison d'arbres couchés.

Il est rappelé aux personnes qui souhaitent couper du bois qu'il faut d'une part se faire connaître et d'autre part que les coupes doivent se situer dans les zones déterminées collectivement lors de la réunion annuelle. Dans certains endroits la densité de bûcherons est importante et il faut donc éviter de déborder de sa zone.

Nous avons demandé et obtenu l'accord de Mme CHAUVET, propriétaire de la parcelle jouxtant le parc à chèvres et le sentier ouest, afin d'entretenir la lisière du domaine en coupant les arbres morts, dangereux ou gênants situés dans sa parcelle.

Les travaux de réhabilitation du parc à chèvres ont été réalisés en juillet par l'entreprise GARZARO qui a procédé comme prévu à un débroussaillage basique puis en août/septembre par l'entreprise CLUZEAU qui a retracé les accès, enlevé la clôture, curé la mare et débroussaillé plus finement.

Afin de finir ces travaux, deux journées ont eu lieu les 1^{er} et 8 décembre. La première a rassemblé une dizaine de bénévoles, la seconde un peu moins. Des coupes d'entretien, du débroussaillage, du nettoyage de branches au sol et l'incinération de ces déchets ont été effectués. Une rampe a été achetée par l'ASL et posée par M. MARTIAL le long des escaliers.

Le résultat a séduit beaucoup de propriétaires, il est encourageant et le Syndicat envisage de lancer d'autres travaux de cette ampleur sur d'autres zones dans les années à venir.

La mare n'a pas été sécurisée, mais nous avons apposé des panneaux de danger tout autour afin d'avertir du risque de noyade. Ce danger potentiel est à rappeler aux propriétaires. Il est nécessaire de veiller à ce que les enfants ne s'aventurent pas seuls dans cette zone.

3.3.3 Espaces-verts

- Une table de ping-pong massive destinée à l'extérieur a été achetée. Les éléments composant cette table étaient très lourds (>300kg) et nous avons dû faire appel à la participation bénévole de notre voisin M. LATORSE qui à l'aide d'un chariot-élévateur a pu soulever et positionner précisément les pieds et les plateaux.
- Les cages de foot ont été décapées, repeintes et des filets neufs ont été installés par Franck DANIEL aidé de quelques jeunes concernés.
- Une balançoire à bascule (à partir de 2 ans) et une cage à grimper (6 à 12 ans) ont été achetées pour compléter l'équipement de la ZIS. Ces jeux d'extérieur seront à installer lors de la journée de travaux (13/04).
- Nous attirons l'attention, une nouvelle fois, sur la dégradation des bas côtés due au stationnement des véhicules en période de pluie. Des ornières se forment et rendent la tonte difficile ou parfois impossible.
- La société Garonne-Paysage sera reconduite pour l'entretien des bas-côtés et de la ZIS, mais le travail à effectuer sera diminué grâce à la prise en charge de 2 tontes en bordure des voies par la municipalité, d'où une légère baisse du devis proposé par Garonne Paysages, à préciser en 2014 en fonction des travaux réellement effectués.

M. RATIER signale que les cordages des agrès destinés aux enfants sont en mauvais état et devraient être changés. Nous prenons note.

3.3.4 Piscines

Travaux et achats réalisés en 2012 :

- Le gel de l'hiver 2012 a occasionné des dégâts dans les canalisations de la piscine du petit-bain. L'hivernage étant assuré par la société Hydrosud nous avons plaidé qu'une partie des frais devait être à sa charge. Ainsi sur une facture totale de 256€, nous n'aurons payé que 162€.
- Un filet pour le petit bain a été acheté en remplacement de la bâche. C'est un gain en facilité d'installation. Son coût n'est pas excessif (450€) puisque acheté chez un spécialiste du filet de pêche et non pas chez un pisciniste !
- Le panneau d'information (températures et analyses sanitaires) à l'entrée a été changé.
- Le suppresseur alimentant le robot donnant des signes de fatigue a été changé.
- La barre anti-panique de la porte d'entrée des piscines a été changée ainsi que les serrures des portes liées à la location de la salle.

Nous aurons à prévoir en 2013 le rehaussement du grillage du côté de la terrasse du club house afin d'éviter de nouvelles intrusions nocturnes dans l'enceinte des piscines.

Le réglage des pompes doseuses par la société Hydrosud a été inefficace et la qualité des eaux n'a pu être assurée que grâce à la connaissance acquise par Michel REDON et M. CHEVALLIER. Ces travaux ont été refusés et donc non réglés. Déçus par cette entreprise au suivi technique peu satisfaisant nous ferons à nouveau travailler Traditions-Piscines.

Les piscines ont été ouvertes le week-end à partir du 1/06 selon la météo, puis définitivement pour la saison le 22 juin. Elles ont été fermées le 25/09/2012.

L'ouverture, la fermeture et l'entretien des piscines et sanitaires pendant la saison d'été ont été assurés par une personne employée par l'ASL (Alain CHEVALLIER). Il ne restait à la charge des propriétaires que l'ouverture et la fermeture des piscines le dimanche et certains samedis. Il n'y a pas eu de problème d'ouverture cette année. Du fait de l'entretien régulier par notre employé, ce travail ne consiste plus qu'à ouvrir les locaux, sortir le matériel de sécurité et les chaises. Comme à l'habitude, une feuille d'inscription pour ce bénévolat du week-end circulera et sera affichée dans l'enceinte de la piscine. Nous comptons sur la participation du plus grand nombre afin de réduire la contrainte engendrée.

Les analyses sanitaires ont été jugées très satisfaisantes par le laboratoire qui a contrôlé nos eaux à deux reprises cet été.

Les bidons de produits chimiques sont achetés et remis au fournisseur sur son site de Bègles. C'est un bénévole de l'ASL qui se charge du transport.

Pour l'hivernage des piscines nous avons le choix entre un hivernage « passif » ou « actif ». L'hivernage passif consiste à vidanger une grande partie des eaux des deux piscines et à les couvrir durant l'hiver. L'hivernage actif consiste à créer un mouvement d'eau dans la nuit pendant tout l'hiver sans vidange des baignoires. C'est cette dernière solution qui a été retenue, bien que consommatrice d'électricité puisque les pompes tournent 2h par nuit pendant tout l'hiver, elle a pour

avantage d'éviter que les eaux ne gèlent et permet une récupération beaucoup plus rapide de la qualité sanitaire des eaux au printemps. C'est notre référent piscine, Michel REDON qui, en cas de gel probable, accroît la durée de fonctionnement des pompes. Afin de le seconder dans cette tâche, une sonde thermique a été achetée pour le petit-bain ; la pompe se déclenche automatiquement dès que la température passe en dessous de -5°.

Rappelons que notre police d'assurance ne garantit pas les dégâts dus au gel dans un local non chauffé.

Un propriétaire signale la fréquentation des piscines par des personnes étrangères au domaine non accompagnées par un résident. Des tenues inadéquates sont également rapportées. Il est rappelé à l'assemblée que c'est à chaque propriétaire présent de faire respecter le règlement intérieur du domaine affiché à l'entrée.

3.3.5 Parking

L'ancienne barrière métallique à bascule jugée trop difficile à manipuler a été remplacée par une barrière pivotante en bois. Elle a été déplacée de quelques mètres en arrière afin d'assurer à une voiture la possibilité de se garer devant sans gêner la circulation tout en laissant le passage pour le container à ordures ménagères.

Afin de permettre à un propriétaire du domaine d'accéder au parking librement, cette barrière est munie d'un cadenas à code numérique. Ce code sera changé tous les ans. Pour 2013 il s'agit de : **XXXX**.

Constatant que des débris continuaient de joncher le sol du parking, une poubelle de grande contenance a été achetée par nos soins et fixée gracieusement fin décembre par Garonne-Paysage dans l'angle de la clôture en bois du parking. Nous espérons qu'elle se remplira ! Un support de 5 places pour les vélos a été acheté, il sera posé lors de la journée des travaux. Enfin nous avons scellé un coffre à clés à l'extérieur du club-house afin de permettre aux bénévoles qui ouvrent les piscines de disposer à tous moments des clés. Le code leur sera communiqué le moment venu.

4 Bilan financier

Le trésorier de l'association, Jean-Paul MARTIAL présente le bilan financier de l'exercice 2012.

DEPENSES 2012			
Libellés	Prévues	Payées	écarts
ESPACES VERTS			
Garonne Paysage	7 500,00 €	7 620,00 €	120,00 €
PARC A CHEVRES	12 000,00 €	10 916,98 €	-1 083,02 €
TOTAL	19 500,00 €	18 536,98 €	-963,02 €
EDF			
Factures	2 500,00 €	2 695,43 €	195,43 €
TOTAL	2 500,00 €	2 695,43 €	195,43 €
PISCINES			
Eau	1 000,00 €	748,10 €	-251,90 €
Produits Traitement	1 500,00 €	940,70 €	-559,30 €
Contrats Entretien	1 000,00 €	162,50 €	-837,50 €
Emballages	400,00 €	437,25 €	37,25 €
Analyse Eau	300,00 €	289,74 €	-10,26 €
Achats Matériel, Travaux	2 000,00 €	1 838,95 €	-161,05 €
Rémunération Personnel et charges	3 000,00 €	2 212,00 €	-788,00 €
TOTAL	9 200,00 €	6 629,24 €	-2 570,76 €
CLUB-HOUSE			
Equipement	700,00 €	867,16 €	167,16 €
Travaux (cumulus, convecteur)		645,30 €	645,30 €
Fonctionnement (gaz)		29,50 €	29,50 €
TOTAL	700,00 €	1 541,96 €	841,96 €
ZIS			
Tournoi Tennis et divers	100,00 €	- €	-100,00 €
AMENAGEMENT ZIS	3 000,00 €	6 256,72 €	3 256,72 €
TOTAL	3 100,00 €	6 256,72 €	3 156,72 €

ADMINISTRATION			
Assurances	1 000,00 €	1 036,39 €	36,39 €
Impôts Fonciers	1 100,00 €	1 127,00 €	27,00 €
Frais Juridiques	900,00 €	58,12 €	-841,88 €
Rbst. trop-payé Charges		396,97	396,97 €
TOTAL	3 000,00 €	2 618,48 €	-381,52 €
FUNCTIONNEMENT			
Fournitures de Bureau	100,00 €	186,62 €	86,62 €
Produits d'Entretien	200,00 €	261,33 €	61,33 €
Boissons, Alimentation	650,00 €	753,60 €	103,60 €
Frais Postaux	200,00 €	176,64 €	-23,36 €
Syndicat	800,00 €	800,00 €	0,00 €
Frais Gestion de Compte	50,00 €	42,67 €	-7,33 €
Entretien, réparation	1 500,00 €	555,64 €	-944,36 €
TOTAL	3 500,00 €	2 776,50 €	-723,50 €
TOTAL GENERAL	41 500,00 €	41 055,31 €	-444,69 €

- Surconsommation d'électricité due en partie à l'hivernage de la grande piscine : pompes fonctionnant alternativement pendant l'hiver. Nouveaux radiateurs dans la salle, four électrique en cuisine.
- Pas de charges sur le salarié : auto-entrepreneur.

RECETTES	
Libellé	Montant
Recouvrement Charges 2012	40 086,81 €
Emballages	415,39 €
Club-House	700,00 €
Remboursement badge piscine	50,00 €
Intérêts Livret Epargne	948,19 €
TOTAL	42 200,39 €

- Remboursement badge piscine : badge perdu

RECouvreMENT DES CHARGES	
Au titre de l'année 2012 :	
-Versement effectué en 2011 :	3 340,03 €
-Versement effectué en 2012 :	37 056,94 €
TOTAL :	40 396,97 €
Charges impayées :	0,00 €
TOTAL :	40 396,97 €
Au titre de l'année 2013:	
-Acompte versé en 2012 :	3 029,87 €
Soit une recette de:	37 056,94 €
	3 029,87 €
	40 086,81 €

EXERCICE DU 1/1/2012 AU 31/12/2012

Recettes	42 200,39 €
Dépenses	41 055,31 €
Solde	1 145,08 €

SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2012

ACTIF		PASSIF	
Compte C.E.	12,86 €	Report Exercice 2011	36 661,60 €
Livret A C.E.	37 793,82 €	Résultat exercice 2012	1 145,08 €
Total	37 806,68 €	Total	37 806,68 €

L'exercice 2013 pourra être démarré avec :

FOND DE RESERVE : 34776.81 €
ACOMPTÉ SUR CHARGES 2013 : 3029.87 €

Le bilan financier de 2012 est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

2) « Approuvez-vous le bilan de l'exercice 2012 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstentions
50	49	0	1
			M. MARTIAL (30)

Le bilan de l'exercice 2012 **est approuvé** lors d'un vote à mains levées.

5 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 Jean-Paul MARTIAL et de Patrick LAGUIONIE (élu le 13/03/2010 pour 3 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.

En l'absence de candidatures, Jean-Paul MARTIAL et Patrick LAGUIONIE se représentent à leur propre succession.

Deux candidats sont donc présentés :

- Jean-Paul MARTIAL (lot 30)
- Patrick LAGUIONIE (lot 24)

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 2012		
Votants	Exprimés	Abstentions
50¹	50	0

Dépouillement	
Jean-Paul MARTIAL	Patrick LAGUIONIE
50	50

¹ Départ à 10h30 de M. SEGERAL (5) possédant 1 mandat (SIMON, 35)

Jean-Paul MARTIAL et Patrick LAGUIONIE continueront donc d'œuvrer au sein du Syndicat qui procédera à l'élection de son Président, de son Trésorier et de son Secrétaire conformément à l'article 17.1

6 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) et finir la plage « triangle » des piscines

En 2013, au souhait de terminer les aménagements des berges des piscines par la création d'un espace-terrace en bois sur la surface du « triangle » (90m²), se rajoute la nécessité pour cause de sécurité de refaire partiellement le grillage du terrain de tennis.

6.1 Travaux 2012

6.1.1 Piscines

En fin de la réunion relative aux coupes de bois 2013, le 17/11/12, nous avons évoqué avec la dizaine de membres de l'ASL présents la possibilité de terminer l'aménagement des berges des piscines par une terrasse en bois sur l'espace du « triangle » d'herbe. Etonnée de la surface annoncée (90m²) l'équipe a mesuré à nouveau cette zone, confirmant ainsi les premières mesures. Tous ont vu dans l'aménagement en bois une façon de trancher sur le reste du dallage en proposant une terrasse-solarium. Deux devis ont été fournis par les entreprises GOMES (entreprise qui a réalisé le dallage béton) et Garonne-Paysage notre paysagiste. Le premier devis se chiffre à 15725 € quand le second qui inclut la pose gratuite de plots devant l'entrée du club-house (afin d'interdire aux véhicules de se garer trop près) et la rehausse des grillages de la piscine est chiffré à 8530 €.

6.1.2 Tennis

Lors de la réfection des grillages des tennis en 2010, nous avons décidé de conserver les éléments qui nous semblaient encore fonctionnels. Aujourd'hui le grillage et les poteaux du tennis de gauche sont dans un très mauvais état. Ils deviennent dangereux car rouillés. Les travaux consisteraient à changer 72 ml de grillage ainsi que les poteaux le supportant. Le devis que nous avons reçu de la société avec qui nous avons travaillé il y a trois ans est de 5300 €.

M. ROY conjoint de Mme GUCCINI (SCI MTC, n° 75) intervient à ce point de la présentation des futurs travaux pour indiquer d'une part qu'il apprécie la compétence et la gestion des membres du Syndicat mais que d'autre part il s'interroge sur l'importance des recettes qui doivent venir équilibrer les gros investissements programmés annuellement. Compte-tenu de la morosité économique dans laquelle nous vivons, il se demande si cette année, ces dépenses ne pourraient être différées dans le temps ou prises sur le fonds de réserve puisqu'il n'y a plus la crainte d'un investissement urgent à faire (voirie par exemple). Le report de ces dépenses ou l'utilisation des réserves pourraient alléger notablement les charges des propriétaires. D'autres propriétaires approuvent cette intervention.

Le Syndicat répond à M. ROY qu'il a envisagé cette éventualité lors de la préparation du budget prévisionnel. Néanmoins la décision de poursuivre et d'achever le programme établi en 2010 l'a emporté. Bien que conscient des investissements conséquents engagés par exemple dans les piscines, il ne lui paraissait pas opportun de laisser les travaux de la piscine inachevés. D'autre part certains investissements, tels la réfection des grillages des tennis, impliquent la responsabilité du Syndicat et de son Président en matière de sécurité. A l'occasion d'un accident, des propriétaires pourraient, en effet, arguer d'un défaut d'entretien des équipements ; entretien incombant statutairement à l'ASL (article 2 de nos statuts).

M. RATIER (n°14) prend la parole pour regretter le manque d'information quant aux prévisions d'investissements. Il indique que la commission « Travaux » n'a pas été réunie pour statuer sur les propositions du Syndicat, il souhaite un affichage systématique lorsqu'une réunion est organisée. Il reproche enfin au Syndicat d'avoir quelque peu travaillé seul.

Le Syndicat répond à M. RATIER que cette décision de travaux a été prise après consultation d'une dizaine de membres de l'ASL réunis le 17/11/12 pour l'entretien de la forêt et la coupe de bois. Il est vrai que la commission n'a pas été réunie comme les années précédentes (après l'A.G. qui décide des travaux), d'une part parce que si ce projet était voté il fallait agir vite afin que les travaux soient terminés avant l'ouverture des piscines et que d'autre part le Syndicat a été quelque peu déçu du peu de participation des propriétaires à ces commissions². Les commissions ont été instaurées en

² Exemples : CR Syndicat 2011-1 : « Aucun propriétaire ne s'est déplacé. » ; CR Syndicat 2012-2 : Deux propriétaires présents.

2009 pour apporter une aide technique, étudier ou proposer des solutions. Ce sont des instances informelles non obligatoires³. Dans les commissions créées en 2009, il n'y a pas de commission spécifique « Travaux », mais deux commissions « patrimoine bâti » et « Patrimoine non-bâti ». Le projet de finalisation des travaux de dallage a été annoncé à plusieurs reprises⁴. En effet, en 2011 nous n'avions pas effectué la réfection de la totalité du dallage des piscines et ces travaux avaient été remis pour décision en 2013. Dans ces conditions le Syndicat a estimé qu'il n'était pas nécessaire de convoquer une commission « Travaux ».

Le devis de Garonne-Paysage (8530€) est jugé très important et M. CHAUMONT (n°56) se propose de fournir un devis supplémentaire. Le Syndicat accepte cette proposition en demandant à M. CHAUMONT de lui faire parvenir ce devis dans la semaine suivante.

Arguant du fait que la voirie, et en particulier les bas-côtés n'appartiennent plus aux propriétaires du Domaine, J.P. RATIER souhaite que le budget alloué aux tontes (7200 €) soit utilisé pour moitié aux espaces appartenant aux propriétaires (ZIS, Bois, chemins).

A l'issue de cette intervention, une discussion s'engage dans l'assemblée. La majorité des présents souhaite conserver un cadre de vie agréable et pense que les deux passages effectués par les agents de la municipalité de Targon ne suffiront pas à entretenir les bas-côtés comme cela l'était auparavant. La question pourrait se résumer à celle-ci : « Accepte-t-on de voir de l'herbe haute en été sur les bas-côtés ? ». Quant à la faible fréquence des passages municipaux pour l'entretien des bas-côtés, il est rappelé que la mairie a accepté de reprendre la voirie sans aucunement exiger une réfection préalable de celle-ci.

Après ces débats, il est proposé à l'assemblée de voter les projets de travaux et le budget prévisionnel.

Il est rappelé ici que c'est le Syndicat qui élabore le budget prévisionnel, celui-ci est ensuite soumis à l'Assemblée Générale⁵.

Comme il n'est pas prévu de voter ligne budgétaire par ligne budgétaire, les membres de l'ASL qui sont en désaccord sont invités à voter contre ou à s'abstenir.

Les projets de travaux sont mis au vote.

4) « Approuvez-vous les projets de travaux proposés par le Syndicat ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
47⁶	45	2	0
		SCI MDT - Mme GUCCINI (75) M. CHAUMONT (56)	

Les projets de travaux 2013 présentés par le Syndicat **sont adoptés par 45 voix pour**, 2 contre et 0 abstention sur un total de 47 votants lors d'un vote à mains levées.

Le Président reprend le cours de l'AG en indiquant quelques menus travaux et aménagements supplémentaires qui seront programmés en 2013 :

- Réfection de l'alimentation électrique vers la cuisine et la salle du club-house à cause des problèmes de coupures électriques.
- Achat d'un barbecue extérieur
- Rénovation du bar : habillage en lambris cérusé grâce à l'aide précieuse et bénévole de M. CALISTO.

Nous allons changer d'assureur pour passer de GROUPAMA à la SMACL⁷ qui nous garantit un contrat mieux adapté pour un coût nettement inférieur (650 € au lieu de 1036 €)

³ Sauf la commission « Finances » statutairement imposée.

⁴ PV AG2012 du 10/03 ; CR Syndicat 2012-4

⁵ Article 17.5 des statuts

⁶ Départs à 11h20 de Mme GERMA (71) ; à 11 h 40 de Mme DEXIDOUR (6) et de M. RATIER (14)

⁷ <http://www.smacl.fr> assureur spécialisé pour les collectivités et associations

7 Budget prévisionnel 2013

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

Budget prévisionnel (charges)				
Libellé	Budget prév. 2012	Dépenses réalisées	Budget prév. 2013	écart budgets prév. 2013/2012
ESPACES VERTS				
Garonne Paysage	7 500,00 €	7 620,00 €	7 200,00 €	↓ - 300,00 €
Aménagement Parc à chèvres	12 000,00 €	10 916,98 €	- €	↓ - 12 000,00 €
TOTAL	19 500,00 €	18 536,98 €	7 200,00 €	↓ - 12 300,00 €
EDF				
Factures	2 500,00 €	2 695,43 €	2 700,00 €	↑ 200,00 €
TOTAL	2 500,00 €	2 695,43 €	2 700,00 €	↑ 200,00 €
PISCINES				
Eau	1 000,00 €	748,10 €	1 000,00 €	↑ - €
Produits Traitement	1 500,00 €	940,70 €	1 000,00 €	↓ - 500,00 €
Contrats Entretien	1 000,00 €	162,50 €	500,00 €	↓ - 500,00 €
Emballages	400,00 €	437,25 €	450,00 €	↑ 50,00 €
Analyse Eau	300,00 €	289,74 €	300,00 €	↑ - €
Achats Materiel, Travaux	2 000,00 €	1 838,95 €	2 000,00 €	↑ - €
Rémunération Personnel et charges	3 000,00 €	2 212,00 €	3 000,00 €	↑ - €
Plages	- €	- €	9 500,00 €	↑ 9 500,00 €
TOTAL	9 200,00 €	6 629,24 €	17 750,00 €	↑ 8 550,00 €
CLUB-HOUSE				
Equipement	700,00 €	867,16 €	150,00 €	↓
Travaux (cumulus, convecteur)	- €	645,30 €	- €	→
Fonctionnement (gaz)	- €	29,50 €	50,00 €	↑
TOTAL	700,00 €	867,16 €	200,00 €	↓ - 500,00 €
ZIS				
Tournoi Tennis et divers	100,00 €	- €	100,00 €	→
Aménagements	3 000,00 €	6 256,72 €	6 000,00 €	↑
TOTAL	100,00 €	- €	6 100,00 €	↑ 6 000,00 €
ADMINISTRATION				
Assurances	1 000,00 €	1 036,39 €	700,00 €	↓
Impots Fonciers	1 100,00 €	1 127,00 €	1 200,00 €	↑
Frais Juridiques	900,00 €	58,12 €	1 500,00 €	↑
Rbst trop-payé Charges	0	396,97	- €	→
TOTAL	3 000,00 €	2 221,51 €	3 400,00 €	↑
FONCTIONNEMENT				
Fournitures de Bureau	100,00 €	186,62 €	200,00 €	↑ 100,00 €
Produits d'Entretien	200,00 €	261,33 €	250,00 €	↑ 50,00 €
Boissons, Alimentation	650,00 €	753,60 €	800,00 €	↑ 150,00 €
Frais Postaux	200,00 €	176,64 €	250,00 €	↑ 50,00 €
Syndicat	800,00 €	800,00 €	800,00 €	→ - €
Frais Gestion de Compte	50,00 €	42,67 €	50,00 €	→ - €
Entretien, réparation	1 500,00 €	555,64 €	2 000,00 €	↑ 500,00 €
TOTAL	3 500,00 €	2 776,50 €	4 350,00 €	↑ 850,00 €
TOTAL GENERAL			41 700,00 €	

Les dépenses prévues sont actualisées en fonction du bilan 2012 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	700,00 €
Reprise emballages	400,00 €
Intérêts Livret A	600,00 €
	41 700,00 €

Le budget prévisionnel se montant à 41700 €, c'est un budget équilibré qui nous évite d'utiliser le fonds de réserve. Le montant des charges reste inchangé, soit 4€ pour chaque 10000ème détenu. Afin que le Syndicat puisse engager les dépenses 2013 il est rappelé que l'intégralité des charges doit être disponible avant la fin avril 2013.

5) « Approuvez-vous le budget prévisionnel 2012 ? »			
Votants	OUI	NON	Abstention
47	44	2	1
		SCI MDT - Mme GUCCINI (75) M. CHAUMONT (56)	Mme LOBRE (74)

Le budget prévisionnel 2013 **est adopté par 44 voix pour**, 2 contre et 1 abstention sur un total de 47 votants lors d'un vote à mains levées.

8 Lot n°3

A la création du Lotissement, par suite d'erreurs et de fautes du promoteur⁸, du notaire de l'époque et de la conservation des hypothèques le lot n°3 initialement destiné au logement d'un gardien du lotissement n'a pas été inclus dans les parties communes. Ce lot est considéré à la conservation des Hypothèques comme appartenant toujours au promoteur depuis longtemps disparu.

Afin de régulariser cette situation nous avons une alternative :

- Soit faire plaider notre cause devant le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux ; ce qui représente un coût financier et des délais importants avant satisfaction.
- Soit faire rédiger par un notaire un « acte de notoriété » pour appliquer en notre faveur la prescription acquisitive

C'est cette dernière solution que nous avons retenue. L'acte qui est en cours de rédaction à l'étude de Targon fera état du témoignage de plusieurs personnes étrangères au Domaine du Bois de Chartres et de M. le maire qui reconnaissent que les propriétaires du Domaine se sont toujours comportés en propriétaires de ce lot en l'entretenant, le considérant comme partie commune.

A l'issue du dépôt de cet acte à la conservation des Hypothèques, le lot n°3 deviendra formellement une des parties communes de notre lotissement.

9 Modification des Statuts

Le Syndicat annonce une modification des Statuts en 2014. Cette modification est rendue nécessaire par les changements juridiques intervenus dans les propriétés de la voirie et prochainement du lot n°3. Afin que le Président puisse tenir à jour l'état nominatif des propriétaires, comme prévu par les statuts à l'article 1.4, nous proposerons également d'y rajouter l'obligation d'informer le Syndicat de tout changement patrimonial en fournissant le cas échéant une attestation immobilière notariale.

⁸ Société Aquitaine Promotion aujourd'hui disparue.

10 Dates à retenir

Michel REDON rappelle les dates auxquelles nous pourrions nous retrouver :

- **Samedi 23 mars** : nettoyage, débroussaillage du talus du parc à chèvres. Tous les bénévoles sont les bienvenus. Rendez-vous à 9h au club-house
- **Samedi 13 avril** : journée travaux, entretien. Tous les bénévoles sont les bienvenus. Rendez-vous à 9h au club-house
- **Vendredi 19 avril** : commission « Vie du Domaine ». Ordre du jour : fête des voisins
- **Vendredi 31 mai** : repas champêtre - fête des voisins – vers 19 h.
- Ouverture des piscines... fin mai, début juin... quand il fera beau !

Une feuille sera affichée et vous serez sollicités pour participer à l'ouverture-fermeture de la piscine.

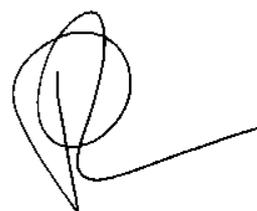
L'ordre du jour arrivant à son terme, le Président remercie les participants à cette Assemblée Générale et clôture la séance vers 12 h 10.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a short vertical stroke.

Michel REDON

Le Secrétaire

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop followed by a horizontal stroke.

Patrick LAGUIONIE