

SSOCIATION SYNDICALE LIBRE
" La Joie de Vivre "

63 , bard de la Joie de Vivre
3400 - HYERES


Hyères , le 14 Novembre 1997

COMPTE- RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE " LA JOIE DE VIVRE "

=====

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

+++++

Les copropriétaires du lotissement " La Joie de Vivre " se sont réunis , le Vendredi 14 Novembre 1997 , à 18h30 dans la salle de " La Réunothèque " , quartier Saint-Martin (Z.I.) , à Hyères .

Nombre total de propriétaires :	83	
Présents :		33
Représentés :		22

Total présents et représentés : 55

A 18h45 , le quorum étant atteint , le Directeur , Monsieur BAYOL , ouvre la séance .

RAPPORT MORAL

Rappel du rôle de l'Association Syndicale

Chargée des problèmes d'intérêt général , l'Association n'a pas à tenir un rôle de concierge , pas plus qu'un rôle de gardiennage .

Cotisations impayées

Après plusieurs années de tolérance , l'Association s'est vue obligée de prendre des mesures plus sévères , devant un passif de l'ordre de 130.000,00 frs de retard de cotisations impayées , sans compter 1997 .

Quatre co-lotis se retrouvent , aujourd'hui , devant le Tribunal et sept autres vont suivre dans l'immédiat . Et cela va , hélas , leur coûter très cher .

Justification de la cotisation

A titre conservatoire , notre Association a été amenée à prendre en charge l'entretien de l'éclairage public et le débroussaillage .

Pour l'éclairage public , toutefois , la Mairie a pris en charge la consommation d'électricité , vous le savez .

Notre Syndicat doit , également , prévoir les frais d'avocat , environ 120.000,00 frs et les frais d'études pour la finition partielle des travaux d'aménagement du lotissement , 5000,00 frs .

A cela s'ajoutent divers frais de gestion et de Secrétariat . C'est , donc , à présent que l'Association a besoin de trésorerie . Pour l'instant , nous demandons 100,00 frs par mois , ce qui devrait être acceptable . Il est évident que , dès que la phase juridique sera passée , il sera envisageable de baisser le montant des cotisations .

Distribution , aux co-lotis , des noms et adresses des propriétaires

L'éthique interdit de le faire , chacun le comprendra .

Affaires réglées

- Débroussaillage
- Eclairage public

Adjudications

Des co-lotis nous informent que les lots n° 94-95-96-98-101-104 ont été mis en adjudication .

Sans information directe , l'Association en prend acte .

Affaires à résoudre

Protocole DECAYEUX- PROCOVAR

.....

L'Association avait envisagé une action ponctuelle de groupe auprès d'un Notaire . En fait , il y en a trois et il est difficile de savoir chez lequel intervenir .

En accord avec notre Avocat , Mtre LE GOFF , il apparaît nécessaire de mener une action en Justice afin de faire débloquer les fonds qui nous sont destinés .

Finition partielle d'aménagement du lotissement

.....

Monsieur BAYOL rappelle que nous n'avons pas le pouvoir de fixer nous-même la date d'un procès .

Notre Avocat a , depuis longtemps , déposé ses conclusions . Il n'en est pas de même de ceux des parties adverses et, si tout va bien , notre procès ne viendra à l'ordre du jour qu'à l'été prochain .

Pendant ce temps-là , rien ne se fait .

L'Association propose , afin de presser le mouvement , de demander, sous forme de référé , le déblocage des fonds nécessaires à la finition des parties du lotissement non concernées par le mur de soutènement *et, en particulier, les allées .*

Par mesure de prudence et de garantie , une étude , basée sur l'expertise de Meur COTHENET et faisant ressortir les modalités et le coût de cette opération , sera nécessaire .

Cette étude laisse prévoir une dépense de 5.000,00 frs soumise à l'accord de l'Assemblée .

Après vote à mains levées , l'accord de l'Assemblée est donné à l'unanimité moins une voix pour cette intention de dépense .

Questions diverses

Mur de soutènement

.....

Sa nécessité étant mise en doute par quelques propriétaires , Monsieur BAYOL rappelle qu'une récente étude de géologie a confirmé la possibilité de voir , à cet endroit , la chaussée se dégrader d'un jour à l'autre .

Panneau d'informations

.....

Un panneau d'informations avait été précédemment prévu dans le premier parking après l'entrée du lotissement .

Notre Directeur confirme que ce projet est maintenu .

Après vote à mains levées , l'ensemble du rapport moral est adopté à l'unanimité .

Intervention du Secrétaire

A l'invitation de Meur BAYOL , Meur RICHARD prend la parole .
Il regrette d'avoir à remettre en mémoire des recommandations déjà largement dispensées .

Il passe en revue les problèmes posés par la présence de chiens dans le lotissement , la circulation , dans celui-ci , des engins motorisés , la question des poubelles , celles de l'information et des changements d'adresses , celle aussi du mode de remise des cotisations et , enfin , il donne le point de vue de l'Association sur la qualité de la vie dans un lotissement .

Le Chien

Un chien est ce que son maître l'aide ou ne l'aide pas à être . De plus , il est imprévisible ; Doux et paisible , il peut , d'un coup , devenir agressif , les exemples sont nombreux .

Il est normal de sauvegarder la sécurité des visiteurs ou des passants et les chiens ne devraient pas errer seuls dans le lotissement , au risque de les agresser ou de les effrayer .

Quelques conseils

.....

- Garder les chiens à l'attache dans les propriétés non fermées .
- Les promener en laisse accompagnés d'un adulte .
- Si nécessaire , munir les chiens d'une muselière .
- Pour la satisfaction de leurs besoins , éviter les abords de propriétés ou les parkings .

La Mairie , avenue Joseph Clotis à Hyères , expose , dans son hall , des pinces et des sacs " ramasse-crottes " . Les co-lotis peuvent , éventuellement , faire leur part .

- Apprendre au chien à n'aboyer qu'à bon escient , comme tout chien de garde normalement dressé .

Les passants doivent pouvoir circuler ou rendre visite sans crainte et les voisins avoir droit à leur tranquillité .

Monsieur RICHARD lance un amical appel à leurs maîtres pour que nos chiens , qu'en général , nous aimons bien , gardent l'image attachante qu'ils devraient inspirer , celle de discrets et fidèles compagnons .

Circulation des engins motorisés dans le lotissement

- Vitesse à ne pas dépasser : 40 kms à l'heure .
- A l'abord des allées , ralentir : des enfants peuvent en surgir .
- Eviter le stationnement sur le bord de la Joie de Vivre , en particulier , à l'abord des virages .
- Pour stationner , rentrer les voitures dans la propriété utiliser les parkings .
- A l'entrée du lotissement , -tenir sa droite pour éviter les collisions
- ne pas stationner .
- A la deuxième épingle à cheveux en descendant le boulevard , RALENTIR en cas de pluie . Par sol humide , elle offre les meilleurs possibilités de dérapage incontrôlable .
- Le point de rejointement de la courbe haute du boulevard
 - Respecter la priorité à droite .
 - Eviter les manoeuvres et les marches arrière .
- En cas d'incident matériel ,
 - Eviter de hausser le ton
 - Constater avec calme , bonne foi et objectivité

En général , PRUDENCE ET COURTOISIE .

Poubelles

- Si nous voulons un beau lotissement que nous sommes capables d'y maintenir un environnement agréable .
- Retirer régulièrement les poubelles au cours de la matinée , après le passage des éboueurs .
 - Les végétaux sont ramassés le Vendredi .
Ne pas les déposer plusieurs jours avant .
 - Les " encombrants " sont ramassés à la demande de celui qui en dépose . Téléphoner à la Voirie pour prendre date (04-94-35-90-50).
Ne pas déposer les " encombrants " avant la date prévue .

Information

Trop de co-lotis prétendent ignorer ce qu'ils auraient dû savoir en lisant les informations écrites qui leurs sont données .
Le Secrétaire rappelle les principales .

- " Loti-Info "
- Compte-rendu de chaque Assemblée Générale
- Règlement et Statuts de l'Association Syndicale (voir Notaire)

Les deux premiers documents sont remis , par nos soins , dans chaque boîte aux lettres ou envoyés aux propriétaires n'habitant pas le lotissement .

Changement d'adresse

Prévenir en priorité ou par avance le Secrétariat de l'Association .
- Téléphone 04-94-57-62-94
- Boîte aux lettres au 4 , allée Louis de Funès -83400 HYERES .

Cotisations

Les remettre au Siège Social de l'Association, chez Meur BAYOL ,
au 363 , bard de la Joie de Vivre - 83400 HYERES .
Qualité de la vie

Ni concierge , ni garde-champêtre , votre Association s'honore ,
toutefois , dans l'intérêt général , de veiller et d'aider à ce
que règne , dans notre lotissement , une qualité de vie que chacun
de nous est en droit d'espérer .

C'est bénévolement que , depuis des années , les membres du
Bureau , que personne n'a voulu remplacer , malgré leurs nombreuses
offres de démission , se dévouent , dans la mesure , et , parfois ,
la démesure de leurs possibilités , pour défendre l'intérêt général .

Néanmoins , pour ceux qui ont pris le parti de n'avoir qu'à
donner leur avis , il serait souhaitable , parfois , que le ton soit
moins agressif , même si , selon eux , le Bureau actuel n'arrive pas
à transformer , de façon suffisamment rapide , leurs désirs en
réalités .

Toutefois , pour ceux qui pensent être capables de faire mieux ,
il est rappelé que , l'année prochaine , il y aura , à nouveau ,
des élections au sein de notre Syndicat .

Il ne tiendra alors qu'à eux de présenter leur candidature
pour remplacer les membres du Bureau .

D'avance , ceux-ci les en remercient .

En définitive , un peu de courtoisie entre personnes partageant
les mêmes intérêts , c'est aussi un facteur de qualité de la vie .

RAPPORT FINANCIER

Monsieur BAYOL , après l'intervention du Secrétaire , passe
la parole à notre Trésorière , Madame HERSENT qui fait entendre
les comptes suivants .

Solde au 01/11/96	87.323,44
Recettes-Cotisations	88 500,00
	89 450,00
	90 450,00
	91 140,00
	93 2280,00
	94 2750,00
	95 16500,00
	96 41700,00
	97 22800,00
Total	87570,00

(suite du rapport financier)

Dépenses - Location salle	500,00
- Entretien électrique	22.134,15
- Entretien débroussaillage	56.826,72
- Avocat	9.768,60
- P.T.T.	3.352,59
- Assurance	1.152,00
- Fourn. Bureau + Frais Greffe	2.223,50
- Services bancaires	61,60

Total	96.019,16
-------	-----------

Solde au 31/10/97	78.874,28
-------------------	-----------

Ce bilan , dans les circonstances actuelles , justifie la rigueur de l'attitude du Bureau de l'Association en regard du problème des cotisations .

Néanmoins , Meur BAYOL propose de laisser , pour 1998 , la cotisation à 1.200,00 frs .

Toutefois , la cotisation devra être versée dans le premier semestre , avec possibilité de payer en plusieurs fois .

Après vote à mains levées , le rapport est adopté à l'unanimité moins une voix .

L'ordre du jour étant épuisé , Monsieur BAYOL clôt l'Assemblée Générale Ordinaire et passe immédiatement à l'Assemblée Générale Extraordinaire .

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
+++++

Demande de Meur et Mme 

Demande exceptionnelle de modalité de calcul pour modification de hauteur concernant le lot n°  , appartenant à Meur et Mme  .

Il s'agit , là , d'une exception nominative .

L'article exceptionnel qu'il est prévu d'ajouter au règlement est le suivant :

" Exceptionnellement , pour le lot n°  , la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans l'article 10-01 , ne peut excéder 9M40 " .

Après vote à mains levées, l'Assemblée, à l'unanimité, donne son accord .
Demande de Meur 

Demande d'autorisation en vue d'inverser les emplacements du parking et de l'escalier tels qu'ils ont été initialement prévus sur le terrain (lot n° 40)

Après vote à mains levées cette demande est accordée à l'unanimité .

L'ordre du jour étant épuisé , Monsieur BAYOL REMERCIE LES PERSONNES PR2SENTES ET CLÔT LA S2ANCE .

Le Directeur



Le Secrétaire



La Trésorière

