

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« LA JOIE DE VIVRE »
363, Bd de la joie de vivre
83400 HYERES

Hyères le 07 Novembre 2005

**Compte-rendu de l'Assemblée Générale de
l'Association Syndicale Libre « La Joie de Vivre »**

ASSEMBLEE GENERALE

Les copropriétaires du lotissement « LA JOIE DE VIVRE » se sont réunis le **20/10/2005** à 18h30 précises, dans la salle « la Réunothèque », quartier ST Martin (ZI) à Hyères (plan d'accès sur loti-info n° 19).

Nombre de propriétaires : **Total : 86**

Présents : 38

Représentés : 13

Absents : 35

Dès 19 H 00 le quorum étant atteint, le Président de l'Association Mr BAYOL ouvre la séance.

Mr BAYOL salue les présents et souhaite la bienvenue aux nouveaux co-lotis.

Il rappelle le rôle de l'ASL et sa nécessité à savoir :

- Défendre les intérêts des co-lotits face aux défaillances éventuelles de la promotion immobilière ou de l'Administration.
- Ne règle pas les différents entre co-lotits.

- Procès en Cassation.

- Le président donne la parole à notre avocat Maître LE GOFF invité à cet effet.
- Maître LE GOFF nous fait la genèse de ce procès :
- Nous avons devant nous La Société Nouvelle La Joie de Vivre en faillite (sans argent)
- La société Générale qui s'était portée garante de la bonne fin des travaux.
- La SCP Turcas Deveney a qui il était reproché le défaut de conseil.

Le tribunal de grande Instance de Toulon nous a donné raison.

La SCP Turcas Deveney ayant fait appel du jugement auprès de la Cour d'Appel d'Aix en Provence, celle ci nous a donné tort pour motif que l'ASL n'était pas propriétaire des voies.

L'ASL n'étant pas d'accord sur ce jugement, après concertation avec quelques co-lotits et en présence de notre avocat a pris la décision de demander conseil auprès d'un cabinet d'avocats spécialisés en cassation. Celui-ci après étude de notre dossier nous a dit que nos chances de réussite restaient intactes. Nous avons donc pris la décision d'entrer dans cette procédure.

La Cour de Cassation nous a donné partiellement raison, en ce qui concerne nos demandes auprès de la Société Générale, mais nous a débouté à l'encontre de la SCP Turcas Deveney. Nous laissant néanmoins la possibilité de nous représenter devant la Cour d'Appel de Grenoble.

En conclusion : soit l'ASL se présente à Grenoble à l'encontre de la Société Générale uniquement (nous n'avons plus aucun recours envers le cabinet Turcas Deveney) et si la Cour d'Appel et la Cour de Cassation ont raison, nous serons à nouveau déboutés sans plus aucun recours.

- soit nous demandons à nouveau, à la société Générale, l'expertise évaluant les travaux étant réalisée, la mise en route de la garantie bancaire.
- soit un ou plusieurs co-lotits demandent cette mise en route de garantie bancaire.
- soit nous demandons à Monsieur Le MAIRE de la Ville de HYERES de renouveler sa demande concernant la dite mise en route.

Suite à ce constat, un débat s'est instauré avec les co-lotits, ceux-ci posant de nombreuses questions à Maître LE GOFF et proposant différentes actions auxquelles l'ASL laisse la liberté d'agir aux proposant, ne pouvant engager la responsabilité de l'ensemble de notre collectivité en dehors du cadre qui lui est imparti.

Après un débat un peu vif mais courtois, il est décidé dans un premier temps de demander secours à notre Maire à l'aide d'un courrier.

Ce chapitre étant clos, l'ASL libère Maître LE GOFF.

Poursuite du rapport moral.

Après délibération du bureau et compte tenu des nombreuses consultations que nous accorde Maître LE GOFF tout au long de l'année soit pour le procès soit pour les différents problèmes auxquels nous sommes confrontés, il nous a paru sage de convenir avec lui d'un contrat annuel d'assistance à hauteur de 1000 Euros hors taxes.

RAPPORT MORAL

- Cotisations impayées

Il reste des sommes importantes à récupérer nécessitant un travail fastidieux et très ingrat pour notre Trésorier. On ne peut que déplorer l'incivisme et le cynisme de certains de nos voisins qui laissent aux autres le soin de payer pour eux et qui ne se privent pas d'alimenter la grande tribu des "i-y'a-qu'à" "faut-qu'on" et autres "qu'est-ce-qu'ils foutent" "rien n'avance" "ils nous racontent toujours la même chose" etc. etc.

- Débroussaillages

Cette année le débroussaillage a été partiel comme prévu, néanmoins nous avons dû ajouter, en partie sud, une surface sur des terrains inconstructibles dont nous n'avons pas la propriété. Par contre nous n'avons pas touché aux terrains appartenant anciennement à la SHEMA et au Groupe Richelieu à vocation de lotissement.

La qualité de la prestation cette année nous a paru assez peu satisfaisante, donc après consultation de la société s'il n'y a pas de garantie de leur part, nous envisagerons de trouver un autre prestataire.

- Voies du lotissement

- **Eclairage** : quelques automobilistes qui ont la mauvaise habitude de se garer sur les trottoirs semblent avoir quelques difficultés à arrêter leur véhicule autrement qu'à l'aide de nos lampadaires. Ceux-ci, de mauvaise foi (les lampadaires) en ont la boule chavirée et nous autres, co-lotits, nous nous faisons un plaisir de mettre la main au porte-monnaie !!

- Les murets.

Eux aussi aident certains véhicules à s'arrêter ou à améliorer leur courbe avec les mêmes conséquences pour tout un chacun !!

- Poubelles

Quelques améliorations par rapport au passé mais peuvent mieux faire, notamment en ce qui concerne "les monstres". Il est si facile d'appeler la Mairie pour convenir d'un rendez-vous avec le service de ramassage concerné. Bien sûr il est parfois judicieux de sortir son vieux canapé ou son vieux meuble usagé le vendredi au soir afin de montrer que parfois l'on renouvelle !!!

- Question

Peut-on demander aux entreprises de faire moins de poussière ?
Nous déclarons forfait.

VOTE DU RAPPORT MORAL

Voté à l'unanimité

FIN DU RAPPORT MORAL

RAPPORT FINANCIER.

- Question sur le placement de la réserve financière.

Ce sujet a été abordé plusieurs fois et nous n'avons jamais pu obtenir d'informations précises, sachant que par définition une association du type de la notre n'a pas pour vocation de réaliser des bénéfices avec l'argent que lui confient ses adhérents. A ce jour nous nous sommes abstenus de toutes démarches en ce sens.

- Réserve pour les travaux à venir

Une partie de ces fonds sont destinés à payer les frais de procédure engagés pour la bonne fin des travaux de notre lotissement : différents projets tentant à mettre en sécurité certaines voies et allées. De plus nous serons amenés à réhabiliter certains ouvrages concernant la deuxième tranche des travaux qui semble avoir été réceptionnée. D'autre part rien n'indique que nous aurons une satisfaction totale quand à la fin des travaux, et il est bon d'avoir une réserve afin d'éviter un appel brutal et conséquent de fonds.

Certains co-lotits nous ont fait part d'articles de loi récents indiquant que les associations de copropriétaires n'étaient pas habilitées à détenir plus de 16% du montant de ses dépenses. Il est bon de savoir que ces lois concernent les associations loi 1901 alors que nous sommes régis en tant qu'ASL par la loi de 1865. Tant que nous n'avons pas obtenu que ce lotissement soit terminé et aux frais du lotisseur ou de ses garants, et compte tenu du montant des dépenses, nos réserves sont loin des 16 % : ceci afin d'être précis

- Fixation de la nouvelle cotisation

Après discussion celle-ci est maintenue à 183 Euros voté à l'unanimité. Le bureau propose, afin d'éviter toutes ambiguïtés à l'avenir, que cette cotisation soit exigible au 1er Janvier et payable au plus tard au 30 Juin de l'année en cours. Ensuite, conformément aux statuts de l'ASL des pénalités de retard seront exigibles.

VOTE A L'UNANIMITE

Forfait pour couvrir les frais engagés par le président dans le cadre de sa fonction : 183 Euros

VOTE A L'UNANIMITE

- Rapport financier présenté par notre trésorier Mr JUNG

RAPPORT FINANCIER AU 31/10/2005.

SOLDE AU 31/10/2004 :

54 141,90 €

RECETTES

Cotisation	2006	17,00 €
Cotisation	2005	7 596,62 €
Cotisation	2004	10 131,55 €
Cotisation	2003	1 364,72 €
Cotisation	2002	1 394,16 €
Cotisation	2001	843,31 €
Cotisation	2000	548,82 €
Cotisation	1999	359,65 €
Cotisation	1998	182,94 €
Cotisation	1997	197,81 €
Cotisation	1996	365,88 €
Cotisation	1995	382,94 €
Cotisation	1994	548,82 €
Cotisation	1993	456,64 €
Cotisation	1991	304,44 €
Cotisation	1990	137,00 €
Cotisation	1989	137,00 €
Cotisation	1988	162,22 €
Cotisation	1987	60,88 €
Cotisation	1986	152,22 €
Indemnités jugement		4 974,79 €
Intérêts de retard		554,94 €

TOTAL :

85 086,25 €

DEPENSES

Poste	1 164,03 €
Travaux	3 622,71 €
Location salle	100,00 €
Remb. trop perçu	368,00 €
Débroussaillage	5 382,00 €
Frais Justice	1 233,40 €
Assurance R.C	230,00 €
Forfait Président	183,00 €
Frais bureau	388,20 €
Frais banque	78,25 €

TOTAL :

12 747,59 €

SOLDE AU :

19-oct-05

72 258,66 €

VOTE DU RAPPORT FINANCIER A L'UNANIMITE.

Il nous est demandé s'il est possible de détailler le partage des charges entre propriétaires et locataires .

Nous poserons la question à Maître LE GOFF ou éventuellement auprès d'un organisme spécialisé.

- Questions Diverses

Il est demandé pourquoi certaines bouches d'incendie ont été dénudées .
Nous n'avons pas de réponses ;sinon que nos contacts avec d'autres lotissements nous ont appris que les vols de ces jupes rouges étaient courants .Il ont pour but de rhabiller d'autres bornes qui ont été accidentées ou volées .

- Formation Sécurité Incendie

Le vif débat qui a suivi et l'expérience du passé nous obligent à laisser aux professionnels le soin d'agir .

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

Le président rappelle que nous avons prévu pour cette année l'étude et la mise en place d'une nouvelle répartition de l'emprise au sol dans les limites du POS disponible . Afin de pouvoir ériger en fonction des besoins : abri voitures , abri jardin , pool house , piscine etc. Modifiant l'article 09 .

La parole est donnée à Monsieur [REDACTED], qui nous explique les modalités qui ont été utilisées pour procéder à cette étude , en collaboration avec les services de l'urbanisme ceci afin de ne pas sortir du cadre légal .

A cet effet un tableau nous a été proposé indiquant les surfaces d'emprise actuelles et les nouvelles .

PASSAGE AU VOTE

VOTE OUI A L'UNANIMITE

Proposition de Madame [REDACTED] : reprendre pour base la modification votée en Assemblée Générale en 1987 , en ce qui concerne les emprises au sol (celles ci, étant déjà déposées auprès de l'urbanisme , mais n'ayant pu être officialisées du fait de l'absence de justificatifs certifiant l'accord écrit de la majorité qualifiée des propriétaires)

PASSAGE AU VOTE

VOTE OUI A LA MAJORITE

VOTE NON : UN

Demande Mr [REDACTED] : propriétaire du lot [REDACTED] nous demande de voter à nouveau le transfert de la zone de construction de son garage donnant accès à l'Allée Fernandel sur la partie basse de son terrain avec accès sur l'Allée Sardou avec accord pour la construction d'un garage de 50 m² (conformément aux règles de l'urbanisme en vigueur)

Après les explications de Mr [REDACTED] concernant cette demande ,il est proposé d'accepter ce transfert.

PASSAGE AU VOTE

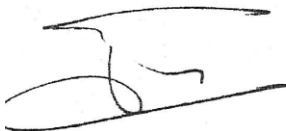
VOTE OUI A LA MAJORITE

VOTE NON : UN

L'ordre du jour étant épuisé Le Président clôt l'Assemblée Générale Extraordinaire .Non sans rappeler que le bureau est dans sa dernière année et qu'il est bon de prévoir son renouvellement à l'automne 2006.

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

Le Président



Le Trésorier



Le secrétaire

