

Réunion du syndicat/bureau du 3 juillet 2020

Au sein du siège de l'ASL 3 allée F. Raynaud

Étaient présents ou représentés

A Martin	Président
M. Chautard	Vice-président
G. Rouzier	Trésorier
Mme S. Bruschini	Secrétaire
M. Mouttet	Membre
R. Doumas	Membre
M. Lécuyer absent excusé représenté par A. Martin	Membre

18h 30 le quorum est atteint, la séance est ouverte.

Nous reprenons l'OdJ et consignons au sein des § les remarques et décisions prises en séance. *Caractères italiques.*

Chantiers terminés

Création du site internet.

L'ensemble des membres du syndic/bureau remercie MM Mouttet père et fils pour le travail accompli lors de la réalisation et la mise en œuvre du site. Ce site permettra aux futurs dirigeants de l'ASL de posséder une base de données fiable pour conduire les affaires.

Rédaction de la plaquette de présentation.

En complément à ce site, cette plaquette permet aux colotis d'avoir l'essentiel des informations concernant le site. Cette plaquette est très utile lors de la mise en vente d'un bien.

Rédaction de 2 loti-infos. RAS. *Un prochain loti-infos sera rédigé fin septembre.*

Parkings : traçage des lignes et implantation des panneaux. *Malgré quelques contestations concernant le sens du traçage auquel nous avons répondu, la situation est redevenue normale.*

Débroussaillage interne et en périphérie. *Achevé quelques compléments à réaliser*

Chantiers en cours

Canalisation des EU allée Fernandel. Voir mes courriels pour la description de la situation.

Nous avons reçu le devis de la société Broccardo : coût 1430 euros. La SAM tarde à nous envoyer son devis. Nous engagerons les travaux dès que possible.

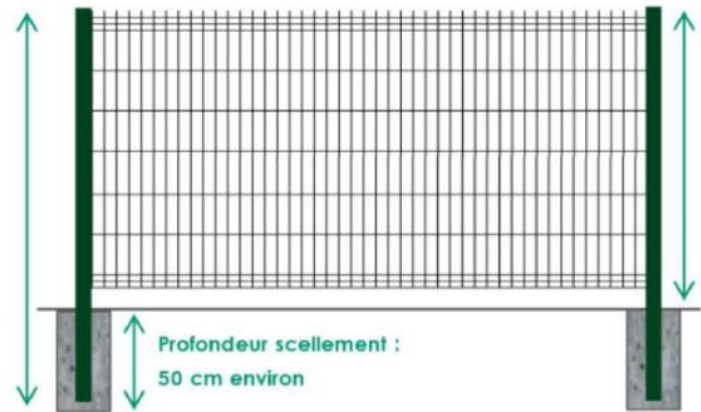
Muret : Broccardo entreprendra les travaux mi-septembre, Gérard Rouzier lancera l'appel de fonds fin juillet.

Demande de Mme Nolden d'agrandir le bateau devant son portail afin de pouvoir aménager des places de parkings au sein de son terrain. Rien ne s'oppose à cette demande.

L'ensemble des membres donne son accord à Mme Nolden pour modifier le bateau à ses frais. Une réponse sera rédigée en ce sens.

Parking EDF. Des morceaux de roche se sont détachés du talus et sont venus abîmer le bouclier de la voiture de Mme Nolden. La pose d'un grillage comme dans l'allée Bourvil est trop complexe. Nous ferons poser en retrait du parking une clôture de 10 m composée de 4 panneaux avec 5 poteaux : h = 1 m en fil de 5 mm. Coût compter 800 euros environ pose comprise.

Accord unanime des membres pour entreprendre les travaux.



Lotissement de Fontaines. Voir courriels du président pour rendre à la ville les allées A. Gide et F. Sardou. La mairie avait refusé en date du 5 mai 2011.

Bonjour Mr Martin,

Merci pour votre message SMS de toute à l'heure.

Je suis le nouveau président du domaine des Fontaines. Avec Thierry Germa (Vice-Président), on voulait vous rencontrer pour discuter des 2 allées Fernand Sardou et André Gide.

Apparemment, il y a eu des discussions dans le passé avec la Mairie pour rendre cette allée public et profiter des avantages de la ville. On voudrait continuer ces discussions avec vous et voir ce qui peut être faisable auprès de la Mairie. C'est peut être mieux d'en discuter de vive voix.

Pourriez vous nous dire quand est-ce possible de vous rencontrer,
Vous pouvez nous contacter par email ou téléphone.

Sincèrement,

Rachid El Kouhen

16 Allée André Gide
Hyères 83400
Tél: 06 37 47 35 91

Notre position unanime sur ce sujet

L'ensemble des membres est contre le transfert à la municipalité de l'allée F. Sardou.

- *Augmentation du trafic, dégradation des revêtements*
- *Nécessité de donner une partie du boulevard de la Joie de vivre*
- *Morcellement du lotissement par l'isolement de l'allée Bourvil ce qui induit une dévalorisation du lotissement.*
- *Nous anticipons aussi un refus des résidents de l'allée Sardou.*

Par ailleurs la mise en œuvre de cette procédure nécessite une AGE avec 2/3 des présents et représentés. Rappelons que nous avons échoué d'une voix lors de la précédente AGE consacrée à la restitution à la mairie (TPM) de la partie du bd de la Joie de vivre située entre la sortie du lotissement et le rond-point.

Une visite de courtoisie préalable pourra être organisée entre nos deux ASL avant de signifier par courrier notre refus aux président et vice-président du lotissement des Fontaines.

CDIHMO

Comité de Défense des Intérêts des Habitants et Riverains du Mont des Oiseaux

Voir le compte rendu de cette association qui nous demande d'adhérer.

Extraits du CR de la CDIHMO

Le contexte de la Défense incendie a changé depuis la parution (2017) du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RD DECI).

La nomination en novembre 2019 de Monsieur Brossard responsable de la DECI à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) et l'application stricte de la loi nous ont invité à nous regrouper dès que cela a été possible.

Le refus de 4 permis de construire (2 au Pinchinier et 2 au PRMO) ou la mévente (conséquences financières désastreuses avec une moins-value importante) d'une maison au PRMO.

L'application actuelle de ce règlement départemental induit plusieurs conséquences graves :

- En cas de revente d'une maison, difficultés ou impossibilité pour les futurs acquéreurs d'obtenir un permis de construire (contentieux probables).
- Notre responsabilité de président d'ASL ou de Conseil syndical d'une entité foncière pourrait être mise en cause en cas de sinistre (en effet en cas de destruction par l'incendie les propriétaires pourraient se retourner contre l'entité si aucune mesure ou action n'étaient prise). De plus, nous pourrions ne pas être couverts par notre responsabilité civile. (Nul n'étant censé ignorer la loi).

Nous avons donc décidé de réagir en créant cette association loi 1901 pour regrouper les énergies et les moyens.

En première analyse avec Michel M, nous avons constaté que notre lotissement est équipé de bouches incendie en nombre et capacité suffisants. Voir site ASL et le plan en fin de document. Les récentes ventes au sein du lotissement n'ont pas fait l'objet d'opposition de la part des autorités pour ces raisons.

On remarque sur le plan que le mont des oiseaux est effectivement en manque de bouches incendie.

On comprend mieux leurs inquiétudes.

Notre position unanime sur ce sujet.

L'ensemble des membres considère qu'il n'est pas nécessaire d'adhérer à leur association. Nous n'avons pas intérêt à nous engager dans une association pour laquelle nous ne connaissons pas les statuts et qui sera très certainement en conflit juridique avec les

autorités. Le fait d'adhérer nous rendrait solidaire des actions engagées. Après 20 années de procédures judiciaires, nous ne voulons pas voir se reproduire une telle séquence. Nous vérifierons auprès de la CEDI qui a la responsabilité de la maintenance des bouches d'incendie.

Un courrier sera rédigé en ce sens.

Nous répondrons par courrier au président du CDIHMO.

Relation avec la Mairie d'Hyères (TPM)

Priorité sur la descente du mont des oiseaux. Voir PV AGO du 13 décembre 2019 page 6

Notre position unanime sur le sujet

Nous rédigerons un courrier pour demander l'inversion de la priorité à l'intersection du Bd de la Joie de vivre et de la descente du mont des oiseaux suite à l'impossibilité de déplacer les ralentisseurs.

Le courrier développera les arguments suivants.

- *Nous comprenons l'opposition du riverain à l'implantation des cousins berlinois devant sa villa et à l'implantation du panneau Hyères sur son terrain.*
- *Nous ne comprenons pas pourquoi nous perdons la priorité sur notre voie entre la sortie du lotissement et le rond-point. Michel Mouttet demande que la mairie nous communique l'arrêté qui a permis l'implantation de ce panneau sur notre voie qui est une propriété privée.*
- *Si la mairie n'est pas en mesure de fournir l'arrêté nous demanderons que la priorité à droite soit respectée et que le panneau « céder le passage » soit déplacé sur la voie descendante du mont des oiseaux. **Dans le cas contraire nous en resterons à la situation actuelle.***

Koenig

W. Sanguin CAPIMO nous indique que le dossier est toujours chez leur notaire Me Agosta.

Remarque des membres, les notaires ne s'empressent pas de traiter ce type de dossier qui provoque une charge importante en unités d'œuvre et dont la rémunération peut ne pas être à la hauteur de l'investissement produit.

Recouvrement des cotisations en date du 30 juin

Gérard Rouzier indique qu'il reste 8 cotisations à percevoir. Le rappel pas SMS s'avère efficace.

Michel Mouttet propose que l'on modifie l'article 22 des statuts comme suit :

Article 22. - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Pour la répartition et le paiement définis à l'article 21 ci-dessus, une date limite des versements est fixée en assemblée générale en même temps que le montant de la cotisation annuelle et des autres prestations. La date limite étant échue tout propriétaire ...

~~Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.~~

Cette modification des statuts éviterait un premier envoi de LAR. Bien sûr en cas de persistance de non-paiement la procédure de recouvrement se mettrait en œuvre à la charge du contrevenant.

La modification des statuts oblige à réunir une AGE et à l'envoi en préfecture des nouveaux statuts coût (courrier AR plus inscription 170 euros).

Pour réduire les frais il nous faudra regrouper en une seule AGE les modifications des statuts, à savoir :

- *Cession à titre gratuit à TPM de la parcelle cv 197*
- *Modification de l'article 22.*
- *Modification de l'article 14 sur l'envoi par courriel du PV d'assemblée*
- *Mise à jour du périmètre suite à la distraction de l'immeuble Koenig lot 27 CV57*

Nous déciderons en septembre du libellé pour inscription à l'OdJ des AGO AGE

Demande de M. Kienzler Allée Bourvil lot 33 cv 67

Ce point est apparu après envoi de l'OdJ

M. Kienzler souhaiterait acheter une partie de la parcelle de terrain CV62 qui jouxte sa maison appartenant à l'ASL.

L'article 3 des statuts l'interdit formellement.

La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association n'est pas autorisée. L'intégralité du lotissement doit être conservée.

En contrepartie, il serait envisageable de laisser la jouissance de cette partie de parcelle (environ 50m²) à M. Kienzler sur la base du respect des obligations ci-dessous, et ce, après avoir obtenu l'accord des colotis lors d'un vote en AG.

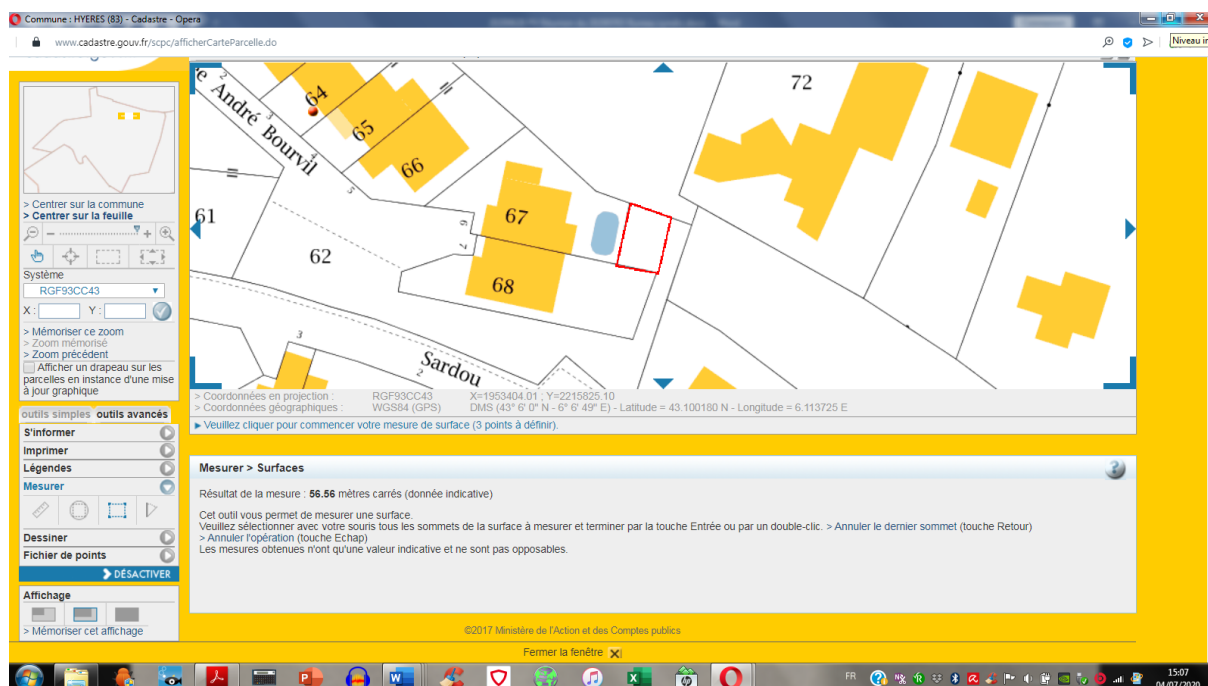
Signature devant notaire d'une convention aux frais du demandeur dans laquelle seraient précisés les points suivants :

- *Entretien du terrain débroussaillage.*
- *Cette parcelle est inaliénable quelle que soit la durée de la jouissance.*
- *Aucune construction en dure ou de bâti (cabane). Tout aménagement telle une terrasse en bois doit être démontable.*

Remarque. *Nous avons déjà signé une convention de ce type qui autorise la jouissance d'une partie de terrain de l'ASL. Voir le site de l'ASL la convention du 04/02/2008 et l'avenant du 24/04/2015 dans le cadre de servitudes de passage (Ménard, Cloutot).*

1. Les propriétaires successifs des parcelles CV207, CV208 et CV204 auront en charge l'entretien de la parcelle de terrain située au dessus de leur propriété tel que figurée sur le plan annexé. Si des dépenses de travaux venaient à être nécessaires pour cette voie, elles seraient partagées entre les trois propriétaires des parcelles CV207, CV208 et 204 à part égale.

Nous attendons le courrier de M. Kienzler relatif à cette demande.



Débat sur le renouvellement des membres de l'ASL

Nous allons rentrer dans la dernière année de notre mandat. L'absence de candidatures nouvelles en 2019 est inquiétante. Plusieurs membres actuels sont impliqués officiellement depuis 2014 et officieusement bien avant cette date.

Il est indispensable que de nouvelles personnes s'impliquent dans l'ASL et notamment des nouveaux colotis.

Pour motiver les colotis nous présenterons lors de l'AGO du 4 décembre 2020 un comparatif de deux modes de gestion de l'ASL à savoir :

- Gestion actuelle par des bénévoles.
- Gestion par un syndic extérieur tels que CAPIMO, Foncia ou autre.

Dans les deux cas il est impératif qu'un syndicat soit nommé (Titre III article 15 des statuts) par les colotis. Le syndicat élit les 4 membres de son bureau.

La différence entre ces deux modes de gestion tient dans l'implication des membres du Syndicat/bureau dans la mise en œuvre et le suivi des affaires courantes.

Dans le premier cas ce sont les membres du syndicat/bureau qui prennent en charge le pilotage de l'ensemble des activités nécessaires à la bonne marche de l'ASL : recouvrement

des cotisations, établissement des devis, suivi des travaux, démarches et relations administratives, organisation/animation des AG ...

Dans le second cas toutes les tâches citées sont assurées par le syndic professionnel. Bien entendu cela à un coût que l'on peut estimer à 10, 12000 euros. Le syndicat/bureau se concentre sur le suivi de la bonne exécution par le syndic professionnel des décisions prises en AG.

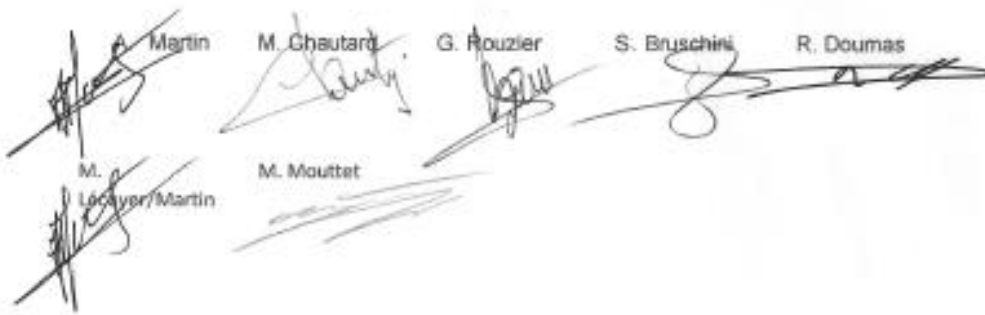
Rappelons que si aucune candidature ne permettait d'élire un syndicat la mise sous tutelle de notre ASL par décision judiciaire du tribunal d'instance de Toulon s'imposerait. **Pour rappel, en 2013, cette tutelle nous a été facturée par le cabinet Huertas 19000 euros pour 6 mois.**

Une présentation de ces deux modes de gestion sous la forme d'un diaporama sera réalisée par A. Martin et M. Mouttet.

20h la réunion est terminée.

La prochaine réunion se tiendra début septembre avant le départ de M. Mouttet. Elle sera consacrée essentiellement à l'établissement de l'OdJ des AGO/AGE.

Suivent les signatures des membres présents et représentés



A. Martin M. Ghaudard G. Rouzier S. Bruschini R. Doumas
M. Mouttet M. Lécuyer/Martin

