

<https://www.asl-jdv.fr>

asl.joiedevivre@orange.fr

LOTI INFOS N° 22

Mesdames, Messieurs.

Le loti-infos de juillet est consacré dans sa première partie à l'examen des travaux réalisés et des événements survenus au sein de notre lotissement.

Dans sa seconde partie, ce loti infos sera dédié à un exposé détaillé des modes de gestion possibles d'une ASL. Cette proposition n'ayant pas obtenue 60 voix « **pour** » lors de l'AGE de juin, nous pensons utile d'en examiner en détail les attendus.

Travaux réalisés durant le 1^{er} semestre

Espaces verts

- **Traitement préventif pour éviter des dommages en cas de gros coup de vent :**
 - Traitement de l'ilot situé sur le Bd de la Joie de vivre entre les allées F. Raynaud et F. Blanche : élagage des chênes et de deux pins
 - Traitement de l'ilot situé entre les allées Bourvil et Sardou : Élagage de l'eucalyptus, des branches des chênes débordant sur le Bd de la joie de vivre, abattage d'un cyprès et élagage d'un second cyprès
- **Traitement d'entretien périodique :**
 - Sur l'ensemble du lotissement : en mars taille des végétaux et traitement des bords de routes, en juillet débroussaillage du lotissement.

Signalisation

Pose de deux miroirs en :

- Sortie du lotissement afin de visualiser les véhicules descendant du mont des oiseaux.
- Sortie de l'allée Rellys afin de permettre aux véhicules sortants de l'allée de visualiser les véhicules montants du Bd de la Joie de vivre.

Pose de panneaux pour le stationnement entre le N° 1053 et le N° 1004 du Bd de la Joie de vivre.

Les travaux de pose de ces miroirs et des panneaux de stationnement ont été réalisés par les membres du syndicat et M. M. [REDACTED] de l'allée Rellys.

Marquage des places de parking allée Chaplin

Marquage des places et traçage d'une bande jaune dans le virage d'entrée de l'allée et devant le poste EDF

Marquage au sol Bd de la Joie de vivre

Délimitation des voies au niveau du premier virage en montant et du virage du poste EDF.

Impression au sol à la résine de **3 panneaux 30 km/h** sur le Bd de la Joie de vivre.

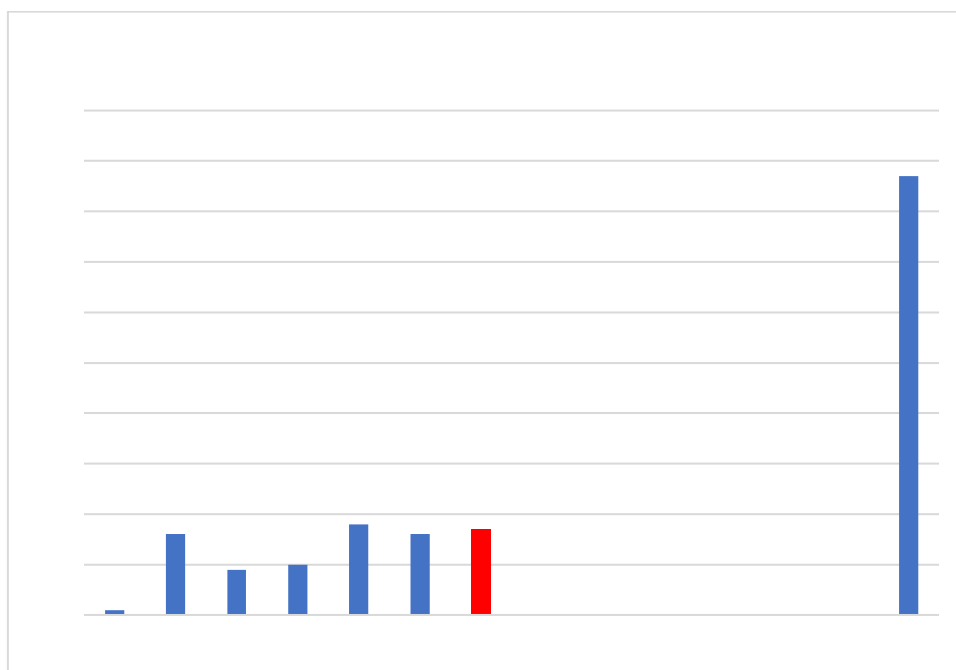
Luminaires

Remplacement de 3 luminaires situés sur le Bd de la Joie de vivre

Recouvrement des cotisations

Malheureusement, comme chaque année nous avons dû procéder à des relances systématiques pour recouvrir les cotisations.

Les cotisations doivent être versées avant le 30 juin. Cette année 20 colotis n'ont pas versé leur cotisation dans les délais.



Appel de fonds muret

Les propriétaires des lots 58, 28 et 101 n'ont toujours pas réglé l'appel de fonds.

Nous rappelons qu'en cas de mutation les sommes dues seraient prélevées par les notaires sur le prix de vente.

Mutations

Lors du premier semestre, nous avons enregistré les mutations suivantes :

Date	Lot	Départ	Arrivée
15/02/2021	90	M. Mme R [REDACTED]	M. Mme L [REDACTED]
31/03/2021	94	SCI Marguerite	M. V [REDACTED] Mme. G [REDACTED]
7/07/2021	65	M. Mme F [REDACTED]	M. D [REDACTED] Mme F [REDACTED]

Travaux prévus au second semestre

Canalisation des eaux usées

Sur le terrain du lot 100 appartenant à M. B [REDACTED] passe une canalisation de servitude qui recueille les eaux usées des lots 104, (F [REDACTED], C [REDACTED]), 101 (sci copropriétaire, M [REDACTED]) et 98 (M [REDACTED], P [REDACTED] S [REDACTED])

Nous avons dû faire intervenir la SAM par deux fois afin de procéder à une inspection vidéo puis au curage du conduit et au fraisage des racines de cette canalisation qui s'était bouchée.

La SAM nous a fourni un devis pour réparer la canalisation selon les opérations suivantes :

- *Fraisage haute pression de la canalisation,*
- *Mise en place de manchettes en fibre de verre imprégnée de résine polyester, introduite dans la canalisation à l'aide d'un manchon gonflable et positionné sur la cassure*
- *l'opération est effectuée sous le contrôle d'une caméra vidéo afin de vérifier la bonne mise en place de la manchette.*

Nous allons solliciter un second entrepreneur pour pouvoir comparer les devis.

Espaces verts en octobre novembre

Traitement des bords de route et de l'ilot Rellys taille des arbustes.

Nous rappelons aux colotis qu'ils doivent **entretenir le bord de route qui jouxte leur propriété et assurer la taille des végétaux afin qu'ils ne débordent pas sur le trottoir ou empiètent sur la voirie.**

Sécurité incendie

L'ONF est intervenu par deux fois (en 2018 et 2014) sur notre terrain et les terrains jouxtant notre lotissement pour établir les recommandations concernant la sécurité incendie. Ces recommandations ont fait l'objet de deux interventions :

En 2018. Débroussaillage et élagage des arbres à hauteur de 2,50 m... sur une surface de 17 000 m²

En 2014. Le plan de travail établi par l'ONF, comprenait des opérations concernant les houppiers, les arbustes et les arbres eux-mêmes en ce qui concerne leur structure et leur éloignement. Cela nécessita des élagages, des coupes, des éliminations et des ratissages, mais aussi la mise en place de voies dégagées ce qui entraîna des travaux d'abattage de pins. Ils furent débités en longueur de 1 mètre et laissés sur place à disposition des propriétaires. Les parcelles CV199, CS1 et CS14 jouxtant notre lotissement étaient concernées.

Nous pensons judicieux de solliciter de nouveau l'ONF pour qu'elle nous établisse un bilan de l'état des surfaces et des éventuels travaux à engager pour l'année 2022.

Signalisation

Stationnement

Pour éviter les différends avec l'ASL des Fontaines, nous planterons allée Sardou deux panneaux sur les parkings informant que les emplacements sont réservés aux colotis et à leurs invités de l'ASL La joie de vivre.

Risque incendie

Il nous a été signalé que des individus ont allumé une chicha en bordure de la forêt allée F. Blanche. Le charbon de bois utilisé a été jeté au sol à l'entrée de la forêt. M. L. [REDACTED] a dû descendre pour l'arroser et l'éteindre. La police municipale a été alertée et a interpellé les individus à leur sortie du lotissement.

Nous allons disposer d'un **panneau rappelant l'interdiction de feu dans cette zone.**

Exposé sur la gestion d'une ASL

Voir présentation en annexe

Dans le loti-infos N° 21 nous avons présenté succinctement la gestion d'une ASL

L'exposé ci-dessous détaille dans une première partie les activités attribuées au syndicat/bureau de l'ASL, puis dans une seconde partie comment ces activités seraient assurées par un gestionnaire extérieur et les relations entre ce dernier et le syndicat bureau.

Préambule

Rappelons dans un premier le pourquoi de cette démarche.

En **décembre 2022**, les colotis devront élire en AG les membres du syndicat.

Notre première enquête informelle auprès de colotis ne laisse pas augurer un afflux de candidatures.

Nous constatons que nombre de colotis sont peu enclins à prendre une responsabilité au sein du syndicat/bureau de l'ASL. Ce manque de motivation va du désintérêt complet à la crainte de ne pouvoir assumer la charge.

Pour remédier à cette dernière crainte, il est possible de faire appel à un prestataire extérieur qui prendrait en charge tout l'aspect gestion, déchargeant ainsi les membres du syndicat/bureau de l'ASL des tâches opérationnelles. Le syndicat/bureau de l'ASL conserve **l'autorité, la responsabilité et le suivi des décisions définitives votées lors des AG et doit s'assurer de la bonne exécution des tâches déléguées.**

Pour ce faire, le recours éventuel à un gestionnaire extérieur doit être inscrit dans nos statuts

Cette résolution qui n'a pas obtenu **de majorité absolue lors de l'AGE de juin 2021** sera représentée à l'OdJ de la prochaine assemblée générale en présentiel de décembre 2021 si les conditions sanitaires le permettent. Elle sera **votée à la majorité simple (50 % des voix présentes +1 voix.**

En l'absence de cette possibilité et d'un défaut de candidatures, l'ASL se trouverait en carence d'instance de décisions. Carence qui nous obligerait à nous adresser au **Président du tribunal judiciaire** pour nommer un administrateur comme ce fut le cas en 2013 avec le cabinet Huertas **durant 6 mois pour un coût de 19 466,25 €.**

L'équipe actuelle ne se représentera pas dans sa totalité, nous attendons **la candidature de 2 voire 3 nouveaux membres.**

En conclusion, sauf accident de santé parmi les membres, l'ASL sera dirigée pour les deux ans à venir par des membres de l'équipe actuelle sous réserve que ceux-ci soient élus en AG.

Présentation

Les activités d'un syndicat/bureau d'une ASL

Avertissement sur les termes utilisés

Dans une ASL nous n'utilisons pas les termes, syndic et conseil syndical, qui sont réservés aux syndicats de copropriété. Ces derniers sont des **groupements de personnes au sein d'un immeuble**. Chaque personne possède un logement et un pourcentage des parties communes [tantième].

Une ASL est un **groupement de terrains** [terrain qui appartient à un coloti dont lui seul est responsable de sa gestion]. L'ASL est propriétaire en titre des parties communes [terrains, voiries, équipements communs] dont elle assure la gestion. Les parties communes ne sont donc pas divisées en tantièmes comme dans un syndicat de copropriété. Son instance opérationnelle de gouvernance est le syndicat dont les membres sont nommés en AG par les colotis. Les membres élus élisent à leur tour les membres du bureau qui assurent la gestion de l'ASL.

Dans un syndicat de copropriété le même terme est utilisé pour désigner l'organisme qui gère l'indivision dont l'assemblée générale élit parmi les copropriétaires un 'conseil syndical' pour assister le 'syndic' chargé de la gestion. Le syndicat de copropriété ne possède rien.

Voir fichier pdf en annexe