

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**  
**« LA JOIE DE VIVRE »**

320 Boulevard de la Joie de Vivre  
83400 HYERES

**Compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du Treize Avril 2007**

Hyères le 08 juin 2007

18 h 30 : Accueil des participants : Les présents et représentés, sont enregistrés sur le cahier des assemblées, un bulletin de vote = une voix par lot est remis à chaque représentant de lot, ainsi qu'aux détenteurs de pouvoirs.

19 h 00 Décompte des présents et représentés,

Sur 89 lots, 52 présents ou représentés.

Conformément au paragraphe 6 de l'article 3 des Statuts, (le nombre de voix représentées doit être au moins égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association) **le quorum est atteint.**

Les débats commencent à 19 h.

La Directrice présente le nouveau Bureau élu à l'AG du 14 décembre 2006, et rappelle les faits qui ont motivés la réunion de l'AGE, à savoir, la rencontre en réunion de Bureau avec Maître LEGOFF en date du 27 mars 2007 et la remise au 04 avril 2007 (première date prévue) de ses conclusions devant la Cour d'Appel de Grenoble dans l'affaire qui oppose l'ASL LA JOIE DE VIVRE à la SARL SOCIETE NOUVELLE LA JOIE DE VIVRE d'une part et la SOCIETE GENERALE d'autre part.

Le projet de conclusion de Maître LEGOFF demande en effet une prise de position de l'ASL sur des points bien précis, annoncés dans l'ordre du jour de la convocation.

La Directrice passe ensuite la parole au Vice Président Monsieur MATTESI qui fait un bref historique des différents procès et rappelle qu'en l'état actuel du procès en appel, pratiquement, seul le problème de l'achèvement des travaux reste recevable.

Début de lecture du projet de conclusions de Maître LEGOFF qui demande « de déclarer recevable l'action de l'ASL LA JOIE DE VIVRE tendant à l'achèvement des équipements communs du lotissement La Joie de Vivre, à l'encontre du liquidateur de la Société Nouvelle La Joie de Vivre **ET** à l'encontre de la Société Générale, et lui donner acte de ce qu'elle entend réaliser elle-même ces travaux d'achèvement ».

Interruption : La secrétariat annonce pour des raisons pratiques de rédaction de PV, « l'enregistrement de la séance » et demande aux intervenants de se présenter en prenant la parole. Seul Monsieur BAYOL président démissionnaire, s'oppose à cette action. (ce jour à la rédaction du Procès Verbal, nous constatons la très mauvaise qualité de cet enregistrement, en raison du volume de la salle, et de l'inintelligibilité de la plupart des intervenants.

Les débats reprennent : Différents intervenants

Quels travaux sont couverts par la garantie d'achèvement ? uniquement ceux prévus au programme des travaux.

Qu'en est-il des murs de soutènement ? la consolidation des talus est-elle couverte par la garantie d'achèvement ? Non.

Rappel des différentes expertises qui évoquent l'instabilité des voies, discussion sur la fiabilité des deux rapports existants.

Deux solutions sont évoquées : soit faire des murs de soutènement avec tout ce que cela comporte de gros travaux de casse et de déblais, et frais exorbitants, soit consolider les talus existants à moindre frais.

Rappel qu'une négociation est possible avec Monsieur LEGER, propriétaire en pied de talus qui est d'accord pour permettre la consolidation de celui-ci. Cette proposition a reçu un avis favorable de l'assemblée.

Pour intervenir sur les talus, qui ne sont de toute façon pas prévus ni chiffrés dans les travaux, la question de **la propriété ou non propriété des parties communes par l'ASL** est discutée longuement avec tous les éclaircissements possible donnés par Monsieur MATTESI.

Une évidence : personne d'autre que l'ASL ne peut envisager d'intervenir ou faire intervenir sur les parties communes ; le lotisseur a déposé le bilan, les intervenants mis en cause n'ont pas été condamnés par les différents tribunaux, la Mairie n'a jamais été mise en cause, en plus elle exigera conformément à la loi, que les travaux des voies soient réceptionnés avant tout transfert éventuel dans le Domaine Public.

Un intervenant déplore qu'un devis ne soit pas présenté ce jour pour la totalité des travaux à réaliser hors garantie bancaire. Rappel du Bureau : procédure matériellement impossible vu le calendrier judiciaire et le peu de temps écoulé entre la mise en place du Bureau, et la prise de contact de l'avocat.

#### **Les moyens financiers :**

Le caractère illimité de la garantie d'achèvement n'apparaît pas de manière évidente dans les conclusions de Maître LE GOFF.

Cette garantie en effet ne doit en aucun cas supporter les restrictions des diverses évaluations mentionnées dans le rapport COTHENET.

Le Bureau suggère en l'état actuel de la situation de prévoir de sacrifier certains travaux au profit de l'essentiel, toujours pour limiter les frais au delà des sommes qui pourront être obtenues.

La question de la négociation avec la Société Générale : Il est convenu de prendre rendez-vous avec un responsable de la Société Générale pour envisager une table ronde en vue d'une négociation amiable.

**Les questions soumises au vote :**

**Question 1 :** L'Association Syndicale La Joie de Vivre doit elle devenir propriétaire des voies et parties communes du lotissement ?

OUI : 34 voix (trente quatre)  
NON : 15 voix (quinze)  
ABSTENTIONS : 3 voix (trois)  
52 voix présentes ou représentées

L'assemblée se prononce donc à la majorité des voix pour la prise en charge par l'ASL des voies et parties communes du lotissement.

**Question 2 :** L'Association Syndicale La Joie de Vivre doit elle être Maître d'œuvre des travaux et faire réaliser elle-même les travaux d'achèvement.

OUI : 19 voix (dix neuf)  
NON : 12 voix (douze)  
ABSTENTIONS : 15 voix (quinze)  
46 voix présentes ou représentées

Il est à noter que plusieurs personnes ont quitté la réunion.

**Question 3 :** Une nouvelle expertise doit-elle être demandée pour arrêter le coût des travaux de finition ?

OUI : 0 (zéro)  
NON : 35 (trente cinq)  
ABSTENTIONS : 7 (sept)  
42 voix exprimées  
35 voix exprimées contre

**Question 4 :** Une procédure au Tribunal Administratif doit-elle être entreprise à l'encontre de la Préfecture et la Commune d'Hyères.

OUI : 42 voix exprimées  
NON : 0  
ABSTENTION : 0

Ordre du jour paragraphe 4 : Comment couvrir le financement de la partie des travaux non pris en charge par la garantie d'achèvement de la société générale, effort financier à demander aux co-lotis : Le débat a lieu, aucune décision n'est prise. La question n'est pas soumise au vote.

Ordre du jour paragraphes 6 et 8 : ces sujets seront remis à l'ordre du jour d'une prochaine réunion.

FB

JRS

LB



Questions diverses :

Demande de mise en place d'un site Internet, et d'un tableau d'affichage. Ces mesures sont au programme de travail du Bureau, dès que les sujets très urgents auront suffisamment avancés.

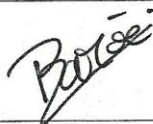
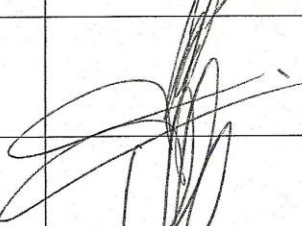
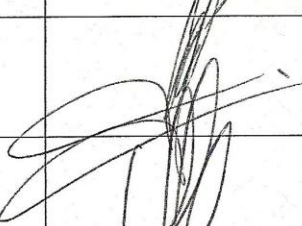
La Directrice rappelle qu'elle est joignable pour l'instant par téléphone.

22 h 15 : Tentative de Monsieur BAYOL de faire annuler le vote sur la première question posée, arguant la faillite personnelle des copropriétaires en cas de prise en charge des voies par l'ASL.

Toute remise en question des votes est refusée par le Bureau et la partie de l'Assemblée encore présente, cette demande étant jugée contraire à toute règle.

**Fin de la réunion à 22 h 30**

#### **CLOTURE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

|                                           |                                                                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LA DIRECTRICE</b><br>Mme BAROE Fr.     |     |
| <b>LA SECRETAIRE</b><br>Mme BARLAGNE L.   |   |
| <b>LE TRESORIER</b><br>Mr YUNG R.         |  |
| <b>LE VICE PRESIDENT</b><br>Mr MATTESI M. |  |

**NOTA : Pour un retour à un peu de calme dans les esprits, nous répétons à tous les copropriétaires qu'il n'est pas question de les obliger à hypothéquer « le labeur de toute une vie » dicit Monsieur BAYOL, dans une quelconque prise de responsabilité personnelle dans la démarche de l'acquisition des voies du lotissement par l'ASL.**

**A ce sujet nous rappelons ici l'arrêt de la Cour de Cassation référencé :  
Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-6-2002 n° 1003 : RJDA 10/02 n° 1045**

**« L'Association Syndicale n'en a pas moins un patrimoine distinct de celui de ses membres, et ceux-ci ne répondent pas des dettes contractées par l'association à l'égard des tiers. Par suite, en cas de liquidation judiciaire de l'ASL, ils ne peuvent pas être condamnés à payer les travaux réalisés par une entreprise pour le compte de l'association ».**