

PROCÈS-VERBAL RÉUNION DU SYNDICAT ASL LA JOIE DE VIVRE

VENDREDI 27 JUIN 2025

Le vendredi 27 juin sur convocation de son président, les élus du syndicat de l'ASL « la joie de vivre » se sont réunis chez M. Martin Alain 3, allée Fernand Raynaud.

Sont présents.

M. Alain MARTIN Président

M. Michel MOUTTET Vice-Président

M. JEAN. LOUIS MIARA Secrétaire absent en congé

M. ALAIN TAHON Trésorier absent en congé

M. GERARD NEGRO Membre délégation de pouvoir donnée à M. Evrard

M. MICHEL CHAUTARD Membre

M. GUILLAUME EVRARD Membre

À 18 h, le quorum étant atteint, 4 membres présents plus un pouvoir, le syndicat peut valablement délibérer.

Préambule

M. Alain Tahon nous a fait parvenir un courriel à 17 h 20 dans lequel il nous a fait part de ses remarques.

Nous répondrons au fil de ce compte rendu aux remarques formulées par M. Alain Tahon.

ORDRE DU JOUR

Comme chaque année l'ordre du jour reprend les points marquants

- Point sur les travaux effectués lors du 1er semestre
- Cotisation, état des versements. Qui est en retard ?
- Point sur les travaux à programmer sur le second semestre : taille des arbustes et bords de route en octobre
- Traitement de l'ilot situé en dessous du parking du 691, Bd de la joie de vivre. Élagage de chêne et arbustes. Il nous faudra l'accès au terrain de chez M. Fossey.
- La zone n'est pas facile d'accès, le broya sera laissé sur place.
- Évacuation des coupes de bois.
- Point sur le chantier de rénovation de la canalisation
- Michel Mouttet nous fera part de sa rencontre avec le nouveau propriétaire de la parcelle CV204 (CV 139 est la parcelle appartenant à M. Léger) avec lequel nous avons signé une convention. (Sur la convention il est bien noté la parcelle CV204)

Point sur les travaux effectués lors du 1er semestre

Traitement des deux ilots à l'entrée du boulevard : abattage des cyprès et des pins, taille du murier et des mélèzes, abattage de l'eucalyptus, taille des arbustes de l'ilot situé le long du Bd Koenig, nettoyage des bords de routes et débroussaillage en conformité avec nos obligations sur l'ensemble du lotissement et sur le pourtour boisé qui le jouxte sur la bande des 50 m. Toutes les factures ont été réglées.

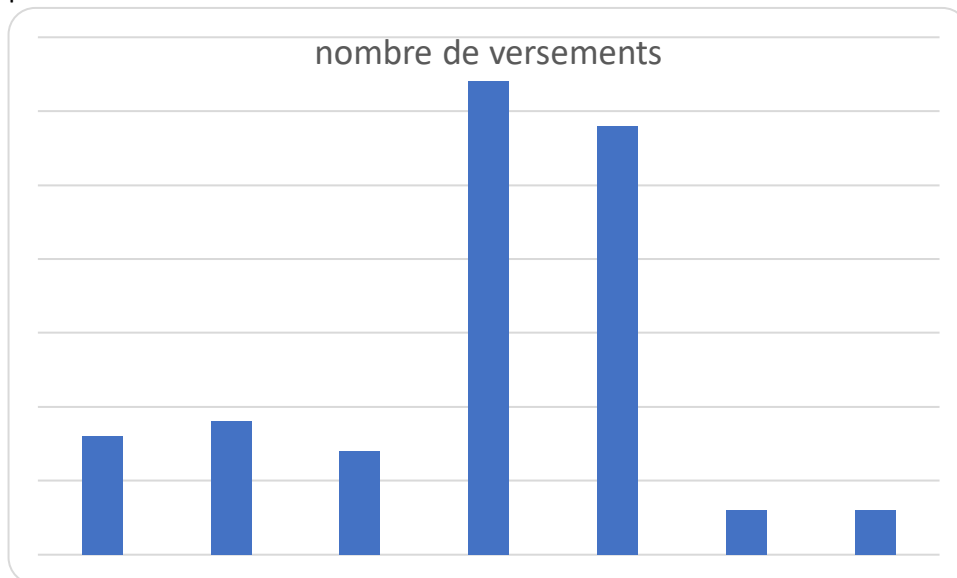
Cotisation, état des versements. Qui est en retard ?

Ne disposant pas du fichier Excel nominatif M. Martin a exploité le fichier bancaire du Crédit Agricole À ce jour nous avons reçu 85 versements de cotisation. Le reste à percevoir s'élève à 1450 €.

Rappel : nous avons 90 lots pour 92 colotis. Le lot 98, accueille Mme Parent et Mme Mariaud, la cotisation de chaque coloti est de 145 €.

Le lot 5 accueille Mme Nolden, M. Martinez, la cotisation de chaque coloti est de 145 €.

L'histogramme des versements fait encore apparaitre des retards de paiement par rapport à la date de l'échéancier de fin mars. Nous constatons cependant une nette amélioration par rapport aux années précédentes.



Sur le plan de financier, nous avons sur le compte courant : 1025,71 € et 15 525,95 € sur notre livret A en réserve financière.

Certains colotis ont versé l'appel de fonds pour les travaux sur la canalisation. Des remboursements ont été effectués du fait du report des travaux sur l'exercice 2026, d'autres bénéficient d'un avoir à valoir sur la cotisation et l'éventuel appel de fonds de 2026.

Ce bilan ne prend pas en compte les retards de paiement de 2024 qui n'ont pas encore été réglés. M. Tahon nous précisera où nous en sommes dans les règlements à venir, sachant que des lettres RAR, informant des majorations de retard, ont été envoyées aux retardataires.

Le montant des avoirs liés aux versements de l'appel de fonds pour la canalisation s'élève à 2015 €.

Dépenses programmées pour le second semestre, inscrites au budget

- Impôt foncier 2500 €
- Luminaires 1800 €. Nous allons solliciter à nouveau la société Delkia pour la nième fois, car nous avons encore deux luminaires à changer allée Rellys et un luminaire à l'entrée du boulevard de la joie de vivre.
- Bords de route 672 €
- Taille arbustes 672 €
- Location du site internet 6 € par mois

Dépenses supplémentaires

En réponse à la demande de M. Fossey, nous traiterons l'ilot situé en dessous du parking qui jouxte sa propriété sise 691 Bd de la joie de vivre : Taille de chênes arbousier et divers arbustes. 900 €

M. Martin sollicite l'accord des membres du syndicat/bureau **oui 5 non 0**

Évacuation des zones de stockage des bois.

À la demande de M. A. Tahon, nous procéderons en deux temps : en septembre nous ferons évacuer les bois morts et pourris. En janvier 2026 nous ferons procéder à l'évacuation des stocks restants. Nous espérons que ces stocks seront réduits au minimum. Coût, 420 € par camion de 3,5 T

M. Martin sollicite l'accord des membres du syndicat/bureau **oui 5 non 0**

Travaux sur la canalisation

M. Tallemant doit nous fournir un devis dès qu'il aura eu la possibilité d'accéder au terrain avec l'entrepreneur. Nous avons envoyé un courriel le 27/06/2025 à M. Belliard pour lui demander de prendre contact avec M. Tallemant afin de convenir d'un RdV.

M. Martin avait sollicité l'entrepreneur qui effectue les travaux de terrassement chez M. Martinez. Nous avons visité avec l'entrepreneur le chantier. Mais, au terme de 6 semaines de réclamation pour obtenir le devis, nous avons mis un terme à notre demande.

Nous solliciterons la société Broccardo en lui envoyant dans un premier temps un dossier avec des schémas coté et des photos avant d'organiser une visite du site

En complément nous avons rédigé un courrier RAR à la société SILVER ONE nue propriétaire de la parcelle pour l'informer de la situation et lui demander l'autorisation de pénétrer sur le terrain afin de faire réaliser les travaux.

Devenir de l'ASL

Comme nous l'avons expliqué dans le loti-info n° 38,

3 scénarios sont envisageables pour la gestion de l'ASL Le **scénario catastrophe** de mise sous tutelle par le président du tribunal de Toulon qui nommera un administrateur judiciaire comme en 2013. Coût à l'époque 19 000 € pour 6 mois

Le **scénario 2**, qui est le plus efficace et rentable pour l'ASL, consiste à nommer un syndicat composé de bénévoles qui assurent la gestion complète de l'ASL, comme c'est le cas actuellement.

Le **scénario 3** consiste à passer en gestion administrée avec une agence de biens immobiliers. Nous avons contacté une dizaine de sociétés pour avoir des propositions de gestion. À ce jour, seules les sociétés Procura de Toulon et Jcmg d'Hyères ont visité le site et établi des devis à hauteur respectivement de 7200 € TTC et 10 800 € TTC.

Nous rédigerons un tableau comparatif des coûts des prestations et des dépassements d'honoraires. MM. Martin et Mouttet, constatant qu'ils n'ont eu aucun retour des précédents appels à candidatures, ont rédigé un courrier en leur nom propre à l'attention d'une dizaine de colotis. Aujourd'hui, seules deux personnes nous ont signifié qu'elles ne se présentaient pas comme candidates. Nous allons donc recontacter par courriel les personnes qui n'ont pas répondu à notre demande en leur joignant le tableau comparatif des devis afin qu'elles puissent évaluer leur degré d'implication dans une gestion assistée. Bien évidemment, tous les colotis seront à nouveau sollicités pour poser leur candidature et pourront recevoir ce comparatif qui sera in fine mis en annexe de la convocation de la prochaine AGE.

M. Mouttet fait remarquer que, si le vote concernant l'élection d'un nouveau syndicat bureau fait apparaître une carence d'instance dirigeante, il sera alors indispensable de faire voter une clause qui autorisera des membres de l'équipe actuelle à poursuivre la gestion de l'ASL jusqu'à la nomination effective d'un administrateur judiciaire par le président du tribunal de Toulon. Cette précaution permettra que l'ASL ne soit pas mise en cessation de paiement ni dans l'impossibilité de faire exécuter des travaux urgents ou règlementaires.

En **cas de carence**, 3 colotis prendront contact avec notre avocate pour faire rédiger un courrier demandant la mise sous tutelle à l'attention du président du tribunal de Toulon.

Parcelle CV 204

Il s'agit d'une propriété riveraine au lotissement qui a été vendue par Mme et M Cloutot — Loch. Cette propriété, parcelle CV204, avec celles identifiées CV207 et CV 208, bénéficie d'un droit de passage dans

M. Mouttet fait remarquer que, si le vote concernant l'élection d'un nouveau syndicat bureau fait apparaître une carence d'instance dirigeante, il sera alors indispensable de faire voter une clause qui autorisera des membres de l'équipe actuelle à poursuivre la gestion de l'ASL jusqu'à la nomination effective d'un administrateur judiciaire par le président du tribunal de Toulon. Cette précaution permettra que l'ASL ne soit pas mise en cessation de paiement ni dans l'impossibilité de faire exécuter des travaux urgents ou règlementaires.

En **cas de carence**, 3 colotis prendront contact avec notre avocate pour faire rédiger un courrier demandant la mise sous tutelle à l'attention du président du tribunal de Toulon.

Parcelle CV 204

Il s'agit d'une propriété riveraine au lotissement qui a été vendue par Mme et M Cloutot — Loch. Cette propriété, parcelle CV204, avec celles identifiées CV207 et CV 208, bénéficie d'un droit de passage dans le lotissement. Cette situation fait l'objet d'une convention signée en 2008, complétée et modifiée par un avenant en 2015.

Mme et M Delcher sont devenus propriétaires de la parcelle CV 204. Michel Mouttet les a rencontrés ce jeudi 26 juin. Ils lui ont fait part de leur intention de clôturer sur la partie haute de leur terrain qui est en mitoyenneté directe avec le lotissement.

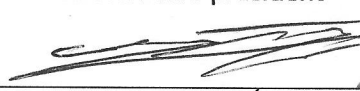
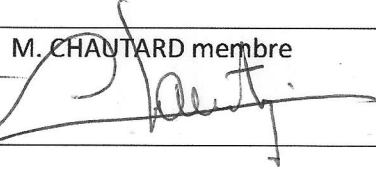
Ils souhaitent réactiver le projet élaboré par le passé entre l'ASL et M Cloutot c'est-à-dire positionner la clôture non pas en limite de leur terrain, mais quelques mètres plus haut en bordure nord-est du chemin d'accès à la propriété de M Léger. Ainsi, cette clôture sera en prolongement de la clôture surmontant le mur bordant les emplacements de stationnement le long du boulevard de la joie de vivre.

Ce positionnement de clôture, qui prolonge celui établi en 2008 conformément à la convention, permet d'une part de donner une finition matérielle esthétique à cette partie du lotissement. Il apporte surtout une sécurité, tant pour les piétons que pour les automobilistes qui font demi-tour dans cet endroit, compte tenu du dévers du terrain de plusieurs mètres en ce lieu.

Mme et M Delcher s'engageront, sur la parcelle enclavée par la clôture et restant propriété de l'ASL, à assumer la totalité de l'entretien tant en végétation, broussailles et élagage pour maintenir en hauteur des 2 pins existants. Cela représente pour le lotissement une minoration des frais d'entretien des espaces verts communs soumis à l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cet engagement par écrit de Mme et M Delcher sera complété par un croquis (positionnement, type d'implantation, constitution tant en maillage qu'en hauteur de la clôture) sur toute la longueur correspondant à la largeur de leur terrain.

La propriété du terrain restant à l'ASL, le syndicat/bureau a le pouvoir pour signer cet accord.

Au terme de ces échanges, à 20 h, la réunion est achevée.

A. MARTIN Président 	M. MOUTTET vice-président 	M. CHANTARD membre 
M. EVRARD membre 		