

ASL La joie de vivre

Chez le président M. A. Martin

3 Allée Fernand Raynaud

83400 — HYÈRES

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

asl.joiedevivre@orange.fr

Hyères, le 5 juin 2025

Loti Infos N°38

L'AGO AGE se déroulera le 19 décembre 2025 espace nautique salle Porquerolle à Hyères Port

1-Point sur les travaux réalisés

Nous avons réalisé :

- Les travaux d'abattage de sept cyprès et de six pins et l'élagage de deux mélias et d'un murier sur les deux îlots à l'entrée du boulevard de la joie de vivre.
- La taille des arbustes et un débroussaillage sur les parcelles qui jouxtent le boulevard Kœnig.
- Un nettoyage des bords de routes et abattage de l'eucalyptus.
- Le changement des luminaires défectueux.
- Le contrôle des bornes à incendie. Les bornes sont toutes conformes en débit pression. Nous avons informé TPM « Défense extérieure contre les incendies » de ce contrôle. Vous trouverez le rapport de contrôle à l'adresse suivante. <https://www.asl-jdv.fr/images/pdf/15%20-%20Rapport%20verification%20poteaux%20incendie.pdf>

2-Point sur les travaux à entreprendre

Courant de la seconde quinzaine du mois de juin, nous procéderons conformément à nos obligations légales de débroussaillage, au traitement de la végétation de la zone intérieure de l'ASL et de la bande des 50 m sur le périmètre de l'ASL.

3-Point sur les travaux différés

Réfection de la canalisation qui récupère les eaux usées des tranches 2 et 3 du lotissement.

Cette réfection était programmée courant 2025 et les fonds pour leur réalisation avaient été demandés.

L'entrepreneur s'étant désisté vraisemblablement du fait de la sous-estimation de sa proposition qui n'a pas pris en considération à sa juste mesure les aspects de sécurité liés au fait qu'il faut creuser une tranchée de 4 m de profondeur manuellement sur une largeur de 1 m environ.

Nous n'avions pas signé ce devis, car nous voulions obtenir une date d'intervention auparavant et l'accord explicite du coloti du nu-propriétaire du lot et de son occupant.

À ce jour, l'ASL est en contact avec un autre entrepreneur et M. Tallemant se charge d'en trouver un second afin de comparer les coûts. Ces devis devront être présentés à nouveau, lors de l'AG de 2025 pour validation. L'appel de fonds pour ces travaux de 155 € qui devait être versé fin juin est reporté. Les colotis qui auraient versé cette somme se verront crédités d'un avoir à valoir soit sur la cotisation 2026, soit sur les travaux d'un montant réévalué s'ils sont votés en AG, soit, s'ils le souhaitent, l'ASL recréditera leur compte bancaire de cette somme.

4-ACTE DE MALVEILLANCE

Nous avons été avertis que depuis un moment, plusieurs véhicules garés correctement, sur le parking du boulevard, reçoivent, des messages anonymes critiquant leur manière de stationner (notamment lorsqu'ils ne sont pas en marche arrière). Dans certains cas, les essuie-glaces sont relevés ou détériorés, voire les rétroviseurs manipulés.

Nous rappelons que personne n'est autorisé à se substituer à la police au sein du lotissement, et ce, encore moins de manière anonyme. Si gêne il y a, il suffit à cette personne de faire remonter son désagrément au syndicat de l'ASL.

Il est à craindre que, pris sur le fait, la situation s'envenime et engendre des désagréments pour les protagonistes qui peuvent-être physique et que s'en suive le dépôt d'une plainte tant par les victimes des détériorations que par l'ASL.

5-RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DE L'ASL

Le syndicat bureau de l'ASL « La joie de vivre » est dans la dernière année de son mandat. En décembre 2025, lors de l'AGE, il sera procédé à l'élection de nouveaux membres.

Depuis plusieurs années, nous alertons sur la nécessité de procéder à l'élection de nouveaux membres pour assurer la relève. Comme nous vous l'avons signifié lors de l'AGO de 2024, MM Martin et Mouttet en raison de leurs âges respectifs et du nombre de mandats successifs effectué veulent passer la main.

S'ils se représentent, cela sera comme simple membre et non pas comme membre de la direction.

Dans tous les cas MM. Martin et Mouttet resteront à la disposition de la nouvelle équipe pour assurer la transition et prêter assistance pendant la nouvelle mandature.

3 scénarios se dessinent.

Scénario 1. Aucun candidat ne se présente à l'élection. Selon l'article 24 des statuts de l'ASL, l'équipe actuelle (ou trois colotis) devront alors solliciter un avocat pour informer le Président du tribunal d'instance de Toulon de la carence de l'association syndicale. Ce dernier procédera, comme ce fut le cas en 2013 à la nomination d'un administrateur de biens dont la mission première sera de faire élire un nouveau syndicat. **Ce scénario est le pire.** Le cabinet Huertas nous a facturé **19 000 € pour 6 mois d'intervention** pour simplement organiser des réunions et gérer les activités de l'équipe de colotis non élus et bénévoles qui effectuait sur place l'organisation et le suivi des travaux dans le lotissement. Nous espérons tous que ce scénario ne verra pas le jour.

Titre V. — Dispositions diverses

Article 24. — Carence de l'association syndicale

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un des quelconques de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête de trois membres de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Scénario 2. La nouvelle équipe élue considère qu'elle pourra assumer la totalité de la gestion administrative de l'ASL, comme nous l'avons décrit dans notre présentation complète PowerPoint (<https://www.asl-jdv.fr/images/pdf/22a - Syndicat vs Gestionnaire.pdf>).

Ce scénario est le moins onéreux, mais oblige à une réelle implication des membres du bureau pour diriger l'ASL. La répartition des tâches (hors trésorerie) entre les membres en fonction de leurs connaissances des sujets à traiter permet d'éviter la concentration des charges sur le président.

Scénario 3. La nouvelle équipe considère qu'elle n'aura pas la disponibilité suffisante pour assurer la gestion en direct de l'ASL. Elle souhaitera se décharger de cette gestion administrative en la confiant à un gestionnaire de biens immobiliers.

Ce scénario est plus onéreux que le **scénario (2)**, mais il garantit la pérennité de l'ASL en **excluant la mise sous tutelle par le Président du tribunal** indiquée au scénario 1. Ce scénario conviendrait bien à des membres qui sont encore en activité.

L'activité des membres du bureau se limitera dans ce cas à un travail de suivi et de surveillance du gestionnaire de biens immobiliers concernant la répartition des dépenses ou les conditions dans lesquels sont passés et exécutés les marchés avec des prestataires, pour les réparations (ex. canalisations) ou de l'entretien des espaces verts et de la voirie. Dans ce scénario l'activité du syndicat bureau de l'ASL est similaire à celle d'un conseil syndical dans un immeuble géré par un syndic extérieur. **Dans tous les cas l'ASL reste régie par l'ordonnance de 2004.**

Pour préparer ce scénario, nous avons prospecté neuf agences : Ripoll, Foncia, Victoria Ponel, Cabinet Bernat, GTI Azur, Sud Gestion, ABI, Jcmg et Procura. Sept ont décliné ou n'ont pas répondu. À ce stade de notre prospection, nous avons reçu les agences Procura et Jcmg qui ont procédé à une visite de notre lotissement en présence de MM. Martin et Miara, puis à un échange par téléphone avec M. Mouttet. Les contacts avec ces agences nous ont paru satisfaisants.

Nous établirons prochainement un tableau comparatif des coûts prestations pour les deux devis.

Extrait de notre présentation

Activités du syndicat bureau dans le cadre d'une gestion par une société extérieure		
Organisation	Société	Syndicat bureau ASL
Organisation AGO/AGE	X	validation
Réservation de la salle : courrier + dossier	X	Information - validation
Rédaction Odj	X	Propositions – validation
Diffusion Odj : courriel, courrier postal	X	-
Présidence – Animation AGO/AGE	-	Président ou représentant
Rédaction et signature du PV d'AGO AGE	X	Validation/Président et scrutateur
Diffusion du PV courriel, courrier postal (simple ou RAR)	X	information
Relation fournisseurs pilotage des travaux	Société	Syndicat bureau ASL
Etablissement des devis	X	Validation
Planification des travaux	X	validation
Suivi des travaux et réception, avec frais occasionnés, → à définir en AG lors du vote		

Activités du syndicat bureau dans le cadre d'une gestion par une société extérieure		
Administration	Société	Syndicat bureau ASL
Recouvrement des cotisations et appels de fonds	X	Information
Réception des factures, paiement des travaux	X	Information
Tenue de la comptabilité	X	Validation
Relance auprès des colotis	X	Information
Réunions Syndicat Bureau	Participation Rédaction et diffusion P.V.	X
Information des colotis, rédaction loti-infos		X
Maintenance du site internet		X

Activités du syndicat bureau dans le cadre d'une gestion par une société extérieure		
Relation avec les colotis Relation avec la justice Résolution des contentieux	Société	Syndicat bureau ASL
Mise en demeure par LRAR	X	validation
Relance après mise en demeure	X	validation
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	X	validation
Dépôt d'une requête en injonction de payer	X	validation
Constitution d'un dossier transmis à l'auxiliaire de justice (en cas de diligences exceptionnelles)	X	Eléments de réflexion pour dossier Validation – Présence réunions
Constitution et suivi du dossier transmis à l'avocat en cas de diligences exceptionnelles	X	Eléments de réflexion pour dossier Validation
Choix avocat	Proposition	Validation – Présence réunions
Représentation auprès du tribunal	Assistance	Président ASL

Activités du syndicat bureau dans le cadre d'une gestion par une société extérieure		
Relation avec l'extérieur	Société	Syndicat bureau ASL
Mairie, TPM (voirie, services,...)	Relations Préparation documents Représentation aux réunions	Information Eléments pour dossier Participation aux réunions
Préfecture (mise à jour des statuts)	Préparation des documents	X
Notaire pour les mutations rédaction du dossier	X	Validation
Autres ASL (Mont des oiseaux , Les Fontaines) et riverains	Préparation selon directives S-B Représentation	Information Validation Participation aux réunions

Lors de l'AG de décembre 2025, nous mettrons aux votes 2 résolutions :

- L'élection des nouveaux membres.
- L'autorisation donnée aux nouveaux membres de pouvoir recourir s'ils le souhaitent à une gestion administrée par une agence. **Scénario 3.** Le choix de l'agence sera soumis à vote.