

ASL Cardelina
Lotissement Cardelina
Domaine de Valcros
83250 La Londe les Maures

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du Lotissement Cardelina du 7 Août 2021

L'an deux mille vingt et un, le 7 août, à 10h00, les propriétaires du Lotissement Cardelina, Domaine de Valcros, La Londe les Maures, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur le Parking du Rond-point de Valcros sur convocation adressée par l'ASL.

Il est constaté à l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque coloti que 24 propriétaires représentant 24 voix sur 39 sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M.Mme Gauthier (9 Paradis)
M.Mme Rubert
M.Mme Schibsbye
M.Mme Agostini
M.Mme Gauthier Min
M.Mme Laurent
M.Mme Beaugitte
M.Mme Jourdain
M.Mme Planes
M.Mme Vialatte
M.Rougier/Mme Cointault
M.Mme Bourdeaux
M.Mme Greva
M.Mme Vienney
M.Mme Chardonnet

Soit un total de 15 voix

Président de séance

-Joël NATHAN, président en exercice de l'ASL est président de séance de droit



Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale 2020

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2020 ainsi que ses documents joints n'ayant soulevé aucune remarque est approuvé sans réserve.

1/ ELECTION DE DEUX SCRUTATEURS DE SEANCE.

Philippe Weiss est élu scrutateur de séance

Dominique Bardonnnet est élu scrutateur de séance

Cette résolution est adoptée à la majorité

2/ ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE.

Monsieur Olivier Rémoieux est élu secrétaire de séance

Cette résolution est adoptée à la majorité

3/ ETAT DES PRESENTS ET REPRESENTES.

Il est constaté 16 présents et 8 pouvoirs ont été remis. Soit 24 présents ou représentés représentant 61.5% des membres de l'ASL.

4/ CHANGEMENTS DE PROPRIETAIRES.

Aucun changement de propriétaire n'a eu lieu en 2020.

5/ BUREAU A COMPLETER : APPEL A CANDIDATURES.

Présentent leur candidature lors de l'AG :

-Marc Toutlemonde

-Dominique Bardonnnet

-Mireille Chevallier

6/ ELECTION DES NOUVEAUX MEMBRES.

Il est procédé au vote par candidat :

-Marc Toutlemonde

Contre : 1 (De Renty)

Abstention : 2 (Heysen, Peirano)

Pour : 21

-Dominique Bardonnnet

Contre : 1 (De Renty)

Abstention : 2 (Heysen, Peirano)



Pour : 21

-Mireille Chevallier

Contre : 1 (De Renty)

Abstention : 2 (Heysen, Peirano)

Pour : 21

Marc Toutlemonde, Dominique Bardonnnet et Mireille Chevallier sont élus au Bureau de l'ASL à la majorité.

7/ RAPPORT D'ACTIVITE DE L'ANNEE 2020.

Le Président procède à la lecture du Rapport qui a été diffusé avec la convocation.

Jean-Jacques Tourté intervient à son tour en tant que responsable de l'Entretien des Espaces Verts :

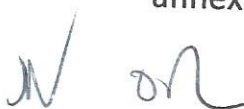
Mes objectifs en venant au Bureau:

- "Faire un coup de propre"
- Mettre en place un vrai contrat d'entretien par rapport au précédent contrat de tâcheron à la demande
- Embellir le lotissement pour un meilleur standing

Réalisations:

- Un contrat d'entretien basé sur un engagement de résultats du prestataire.
- Plantations de lauriers roses: virage chemin pompiers, fond impasse Eden, aménagement paysager: entrée du bas, virage Blanc.
- Des plantations "rustiques" conseillées par le paysagiste qui ne nécessitent pas d'arrosage régulier. Quelques Lauriers roses en souffrance. Il faudra en remplacer certains.

Mais le contrat signé par l'ancien bureau est contradictoire: ils ont annexé le devis en heures du prestataire au contrat qualitatif de La



Cardelina : le niveau des résultats attendus (qualité perçue) n'est pas au niveau de ce qui est demandé par le lotissement. Néanmoins le prix du coût annuel est plutôt modéré : 4100€/an TTC.

-Débroussaillage: entreprise El Makoui: Pas de soucis, pas cher et sérieux.

-Panneau Stop et Miroir: Il faudra améliorer la fixation du miroir pour maintenir le réglage

-Boite aux lettres du bas: Le panneau inférieur en bois de la plus grosse boîte aux lettres du bas était troué et en train de pourrir. Une réparation a été effectuée avec l'aide de Joseph Forestier. Il faudra prévoir le remplacement du caisson plus tard, dans quelques années ...

Le rapport est approuvé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

8/ QUITUS DU BUREAU DE SA GESTION DU 26/06/2020 AU 31/12/2020.

Contre : 1 (De Renty)

Abstention : 0

Pour : 23

Quitus est donné au Bureau pour sa gestion du 26/6/20 au 31/12/20

Cette résolution est adoptée à la majorité

9/ APPROBATION DES COMPTES 2020.

Contre : 3 (De Renty, Heysen, Peirano)

Abstention : 0

Pour : 21

Les comptes 2020 sont approuvés après explications du trésorier

Cette résolution est adoptée à la majorité



10/ APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2021.

Contre : 1 (De Renty)

Abstention : 0

Pour : 23

Le budget prévisionnel 2021 est approuvé après explications du trésorier

Cette résolution est adoptée à la majorité

11/ MONTANTS APPELS DE FONDS 2021 ET 2022.

Le montant des appels de fonds pour 2021 et 2022 est maintenu à 500€ dont 100€ pour le fonds de réserve.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

12/ RISQUES LIES A L'INCENDIE / DOSSIER DEBROUSSAILLEMENT / VISITES DE CONFORMITE DU DEBROUSSAILLEMENT

En 2020, les colotis ont reçu par mail le dossier complet « débroussaillement » de la mairie et du CCFF.

Pour cause de Covid, les visites de l'ONF et du CCFF n'ont pas eu lieu en 2020.

13/ APPLICATION SPACE by WIX / BLOG DE L'ASL CARDELINA

Intervention d'Olivier Rémoieux

Olivier Rémoieux rappelle qu'il est pratique de télécharger l'application *Spaces by Wix* pour être informé, communiquer entre colotis de Cardelina ou télécharger des documents comme les PV d'AG, les Statuts ou le Règlement de l'ASL gratuitement.

Sur son smartphone, rechercher l'appli *Spaces Wix* (aller sur l'appli Play store pour Android ou Apple store pour iPhone).

Une fois téléchargée, rentrer le code 42GEUA et accéder au site ASL Cardelina.

JW on



m

mr

14/ LOTS NON CONFORMES : NON CLOTURES, CLOTURES NON CONFORMES, STATIONNEMENTS DE BATEAUX, REMORQUES, CAMIONS, ...

Il est fait lecture pour rappel aux colotis de plusieurs articles

- *Règlement du lotissement paragraphe 1/ article 2* : Sont interdits dans le lotissement : .../... Le stationnement de caravanes, bateaux ou remorques aussi bien dans les lots que sur les parties communes
- *Règlement du lotissement paragraphe 2/ article 1* : Pour l'ensemble du réseau du lotissement la vitesse sera limitée à 30km/h
- *Règlement du lotissement paragraphe 2/ article 4* : Les constructions principales, annexes, garages, piscines et jacuzzis seront implantés à l'intérieur des zones constructibles obligatoirement .../... celles-ci sont cotées par rapport aux limites séparatives et respectent la règle $D=H/2$ (avec un minimum de 4m).
- *Règlement du lotissement paragraphe 2/ article 8d* : les antennes devront être paraboliques
- *Règlement du lotissement paragraphe 2/ article 5* : Tout lot doit être clos par son propriétaire dans un délai de 2 ans après la réalisation de son achat par acte authentique.
- *Règlement du lotissement paragraphe 2/ article 5* : La clôture est constituée suivant son emplacement de divers matériaux :
 - a) En bord de voie, clôture grillagée de hauteur 1m50 au maximum avec ou sans murette de soubassement réalisée en agglos de 20 et d'une hauteur maximum de 60cm doublée d'une haie buissonneuse et mélangée coté privatif. Coté talus, la haie buissonneuse pourra être plantée en pied ou en tête de talus. Les enrochements sont autorisés.
 - b) Entre les lots, en fond de lots ou bord du piétonnier et passage technique : clôture grillagée plastifiée de couleur verte, de 1m50 de hauteur maximum, sur piquets métalliques fixés à même le sol.L'ensemble de la clôture ne peut excéder une hauteur de 1m50. Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie buissonneuse coté privatif.
- *Cahier des charges chapitre IV article 11.02* : Sont prohibés dans le lotissement les dépôts de toute nature, tels que charbons, matériaux, vieilles voitures, bateaux, camping-car, remorques, etc...
- *Cahier des charges chapitre V article 15.03* : Le stationnement des caravanes, bateaux, remorques, véhicules utilitaires avec publicité, même celles appartenant aux propriétaires ou locataires des lots est interdit sur les voies et espaces communs.

on or







15/ POSSIBILITE DE REVOIR CONTRAT ABS POUR FORFAIT GLOBAL

Sur les dernières années, l'entretien et les réparations des portails ont représenté les sommes suivantes :

2017 : 2318.49

2018 : 352 (+2377 de peinture)

2019 : 1229.88

2020 : 4861.84

2021 : 820.80 pour le moment

Soit près de 2000€ par an

Le Bureau, soucieux de réduire au maximum les coûts imprévisibles a demandé à notre prestataire ABS de proposer des offres optimisées comprenant les réparations et/ou les pièces détachées des portails.
Ces devis ont été envoyés aux colotis pour lecture et analyse le 29/07/21.

Un vote est réalisé :

Pour le devis « Prestige » à 1620€ / an comprenant déplacement, main d'œuvre et pièces hors intempéries et vandalisme

Contre : 4 (De Renty, Heysen, Peirano, Leveque)

Abstention : 2 (G.Gauthier, Haspeslagh)

Pour : 18

Le contrat « Prestige » à 1620€ /an est adopté à la majorité.

Le Président s'engage cependant à essayer de négocier un peu le prix à la baisse.

Mandat est donné au Bureau pour mettre en place ces modalités avec le prestataire.

16/ LISTE DES CÔ-LOTIS DEBITEURS VIS A VIS DE L'A.S.L.

Lot 36- Monsieur Vienney doit aujourd'hui 1140€ correspondant aux 600€ de cotisations non payées par son vendeur, augmentés des intérêts de retard et dus par l'acheteur selon l'article XXIII des statuts de l'ASL Cardelina.

17/ AUTRES QUESTIONS POSEES PAR LES CÔ-LOTIS DANS LES DELAIS STATUTAIRES.

1/ Quelles seront les précautions sanitaires mises en place pour assurer une AG en présentiel ?

ju

ol

De

rw

mr

Toutes les précautions ont été prises pour éviter de faire courir le moindre risque aux colotis présents :

- Réunion en extérieur sur le parking du rond point de Valcros
- Distance règlementaire respectée entre les chaises
- Contrôle ou distribution de masques et de gel hydro-alcoolique à l'arrivée des participants

2/Quel est le caractère exceptionnel des travaux qui a justifié de puiser dans le fond de réserve pour gros travaux sans vote des colotis ?

-Nous n'avons pas puisé dans le fonds de réserve pour gros travaux : en effet, il était de 17018€ lorsque nous avons été élus, le budget prévu en 2020 l'augmentait de 3900€ et il est aujourd'hui à 20918€.

3/Pourquoi les budgets ordinaire et supplémentaire votés par les colotis n'ont pas été respectés en 2020 ?

-3500€ avaient été prévus pour ABS. Il s'avère qu'entretien et réparations des portails nous a coûté près de 5000€ en 2020

-Le Bureau a constaté un fort désir d'une majorité de colotis d'embellir au plus vite notre lotissement, malheureusement, il a été fort difficile pour chacun de s'exprimer lors de l'AG 2019 (coupures intempestives de réseau, de micro,...) et une grande partie du budget supplémentaire voté pour l'amélioration des espaces verts a été attribué par vote au curage d'un talus. Nous avons donc décidé, sachant que notre budget était quasiment équilibré, d'anticiper quelques plantations en 2020 sachant qu'elles perdureraient en 2021, 22,23,...

4/Est-ce que le maintien de règlement de notre lotissement a été officialisé et est que les statuts de l'ASL ont été mis à jour conformément à la résolution votée à l'unanimité lors de la dernière AG ?

-Dans le PV de l'AG du 7/7/2018 au point 15 il est écrit :
Dans le cadre de la loi ALUR, la mairie ne reconnaît plus le règlement interne du lotissement. Pour conserver la validité de notre règlement au sein de Cardelina, il est nécessaire de le déposer au bureau des hypothèques dans les 5 ans qui suivent la promulgation de la loi ALUR soit avant le 24 mars 2019.

Il semble donc que cette date soit à présent dépassée et je m'étonne que l'ancien Bureau n'ait pas réalisé ces opérations en temps et en heures pour à présent nous en rejeter la responsabilité...

SN *OL*

DP

PL

W

5/ Quelles mesures ont été prises pour rendre conformes les clôtures des lots 7 et 23 ?

-Concernant le lot 7, l'ancien Bureau a établi dans son PV de l'AG du 31/08/2019 que Nadia Ribon remettrait son mur en conformité lors de la vente de sa propriété, après son divorce. Force est de constater que l'ancien Bureau était encore élu jusqu'au 25 juin 2020 et qu'il n'a rien fait. Nous n'avons été aux commandes que 6 mois en 2020...

La parole est donnée à Mme Ribon qui est présente et qui réitère son engagement de remettre son mur en conformité à la vente de sa maison et si possible avant.

-Concernant le lot 23, le Covid n'a pas permis que le Bureau puisse rencontrer les propriétaires qui habitent à l'étranger pendant les 6 mois de leur mandature en 2020.

6/Pourquoi les containers pour déchets végétaux n'ont pas été installés, conformément à la résolution 18 votée à l'unanimité lors de la dernière AG ?

-Tout d'abord nous parlons d'un seul container, et la demande a été dûment réalisée auprès du prestataire à plusieurs reprises et malheureusement, il n'a pas encore livré le container demandé.

7/ Est-il prévu dans le cadre de la garantie de reprise de remplacer les sujets végétaux morts qui ont été plantés à l'automne ?

- L'entreprise FRED Jardin est le paysagiste qui a créé les plantations, et elle est aussi celle qui fait l'entretien de la Cardelina. Nous sommes donc doublement garantis par les règles professionnelles.

18/ INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DES A.S.L. DOMAINE DE VALCROS ET VALCROS RIVE DROITE.

Une mise à jour de la numérotation des lotissements en partant des subdivisions des lots primaires a été effectuée. L'adjonction du lotissement Rigaou-Milaou modifie à la marge la répartition des tantièmes. Cardelina représente à présent 122664 tantièmes sur un total de 3654388. Notre cotisation au domaine de Valcros se base sur ces chiffres.

JN OR







D'autre part, insatisfait de leur prestataire administratif Billon CGI, les membres du Bureau de l'ASL Valcros ont décidé de s'en passer et de gérer eux-mêmes leur ASL.

19/ QUESTIONS ET PROPOSITIONS DIVERSES DES PARTICIPANTS A ETUDIER

1-Pourrait-on voir si une optimisation fiscale ASL / colotis pour les prestations Fred Jardin ou tout nouveau prestataire espaces verts est possible ?

Il semble que ce serait possible si le prestataire possède l'agrément "service aide à la personne".

A vérifier pour Fred jardin

2-Pourrait-on poser un panneau Rue Paradis au carrefour impasse Eden pour éviter les erreurs (livreurs, visiteurs) ? Le Panneau serait posé perpendiculairement sur le même mat que l'impasse Eden.

A réaliser si le coût est minime.

3-Les codes des portails n'ont pas été changés depuis plusieurs années, pourrait-on envisager le changement des 2 codes Cardelina haut et bas avec 1 nouveau code commun ?

Nous allons demander à notre prestataire de changer les codes.

4-Pour éviter le vandalisme et améliorer notre sécurité au niveau des portails, pourrait-on envisager la pose de caméras à détection de mouvements, alimentées par des panneaux solaires et connectées au Cloud par le réseau 4g à installer aux entrées (et aussi si possible en direction des talwegs) ?

Nous allons demander à notre prestataire de réaliser un Devis.

5 Pourrait-on étudier la possibilité d'ajouter des places de parkings dans le lotissement ? Peut-être peut-on transformer les 2 places face à Didier Jourdain en 4 ou 5 places en épi perpendiculaires à celles existantes ?

Nous allons étudier la faisabilité

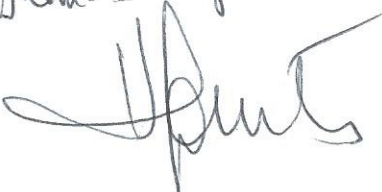


6-Pourquoi n'a-t-on pas tous les clés des portillons permettant l'accès au lotissement ?

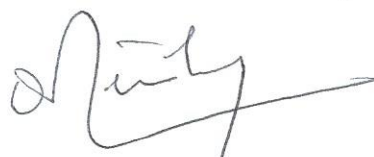
L'ancien Bureau a procédé à une distribution des clés en 2016/2017. Cet historique ne nous a pas été transmis lors de l'élection du nouveau Bureau. Nous allons leur demander de nous transmettre le listing de la distribution des clés ainsi que les doubles restants. Il sera possible d'en obtenir un jeu pour ceux qui ne les ont pas reçues ou un double moyennant paiement pour ceux qui les auraient égarées.

20/ MANDAT A DONNER AUX MEMBRES DU BUREAU POUR L'APPLICATION DES DECISIONS PRISES.

Mandat est donné aux membres du Bureau pour mettre en application les décisions prises au cours de cette Assemblée Générale.

Jean-Jacques TOURTE


Joël NATHAN


Olivier RÉTHOUX


Dominique FARJONDET


Philippe WETS
