

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

Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du lotissement CARDELINA du 26 juin 2020

L'an deux mille vingt, le 26 juin, à 18h, les propriétaires du lotissement Cardelina, Domaine de Valcros, La Londe les Maures, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en visio conférence sur convocation adressée par l'ASL.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence que 32 propriétaires représentant 32 voix sur 39 sont présents ou représentés.

Le quorum étant atteint l'Assemblée Générale peut donc délibérer.

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

- M. Mme Queroli
- M. Mme Agostini
- M. Mme Jourdain
- M. Mme Planes
- M. Mme Colin
- M. Mme Greva
- M. Mme Vienney

Soit un total de 7 voix

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du lotissement Cardelina

RESOLUTIONS

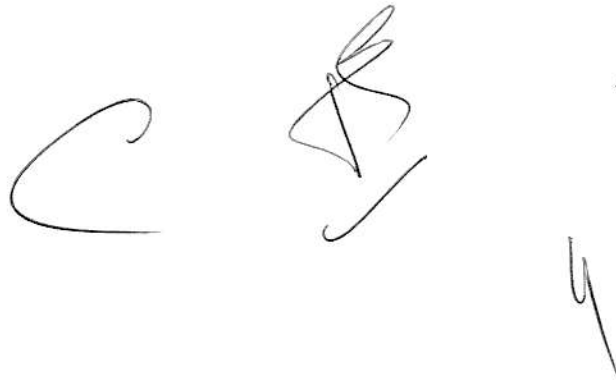
1. Election de deux scrutateurs de séance
2. Election du secrétaire de séance
3. Etat des présents et représentés
4. Liste des changements de propriétaires
5. Bureau à renouveler dans son intégralité (Article XVII des Statuts) : liste des candidatures reçues
6. Election du nouveau bureau
7. Message du président (président sortant à l'issue de la séance)
8. Rapport d'activité de l'année 2019

C 1  H

AM

9. Quitus du bureau de sa gestion du 01/01/19 au 31/12/19
10. Approbation des comptes 2019
11. Approbation du budget prévisionnel 2020
12. Montant appels de fonds 2020 et 2021
13. Loi Alur et règlement du lotissement / dépôt des documents au bureau des hypothèques. Résolution pour demander au bureau de l'A.S.L., à chaque mutation d'exiger des notaires que tous les documents réglementaires du lotissement soient bien joints à l'acte de vente. Prévoir une mise à jour des statuts correspondants à l'AG 2021 pour que chaque vendeur remette bien au notaire du vendeur tous les documents régissant le lotissement.
14. Risques liés à l'incendie / dossier débroussaillage / visites de conformité du débroussaillage / bornes d'incendie / augmentation des frais à prévoir y compris par ASL Rive droite
15. Risques liés à l'affouillement du passage technique au droit du lot 25. Attestation remise par les propriétaires
16. Lot 23, mise en conformité clôture suite impossibilité échange envisagé des terrains, les propriétaires refusant la servitude mise en évidence par Opsia
17. Site Web de l'ASL de Valcros. Dépôt des documents sur ce site ou création de notre propre site
18. Question posée par mail par les propriétaires du lot 11 : agrandir les logements à poubelles pour en rajouter deux dont une pour les déchets verts.
19. Liste des cô-lotis débiteurs vis à vis de l'ASL
20. Dépôt de garantie à déposer avant travaux auprès de l'ASL
21. Assurances
22. Point portail du lotissement / maintenance avec ABS Fermetures. Possibilité pour les cô-lotis d'obtenir d'ABS des conditions intéressantes pour les visites d'entretien de leur propre portail
23. Comités de suivi : places des parkings et préventions des chutes
24. Propreté voirie, notamment pour les chutes de pierres et les déjections canines
25. Supplément d'appel de fonds pour les envois RAR (15€ par envoi) et frais de fournitures d'exemplaires supplémentaires de documents officiels de l'ASL
26. Mur de clôture du lot 7
27. Autres questions posées par les cô-lotis dans les délais statutaires
28. Projet de pose de nouveaux panneaux de signalisation routière
29. Informations sur l'activité des ASL Domaine de Valcros et Valcros Rive Droite
30. Evacuation des eaux de piscine
31. Mandat à donner aux membres du bureau pour l'application des décisions prises

LES POINTS 14 à 17 et DE 19 à 31 SONT DES INFORMATIONS OU RAPPELS D'INFORMATIONS ET NE NECESSITENT PAS DE VOTE.

The block contains three handwritten marks. On the left is a large, stylized 'C' shape. In the center is a signature that appears to be 'AS' with a checkmark below it. On the right is a vertical line with a hook at the bottom, resembling a stylized '4' or 'y'.

AM

RESOLUTIONS

Les résolutions suivantes ont été débattues et mises au vote :

Président de séance

- Jean Paul Chardonnet, président en exercice de l'ASL est président de séance de droit

Approbation du procès verbal de l'Assemblée générale 2019

Le procès verbal de l'Assemblée générale du 31 Août 2019, y compris ses documents joints : rapport d'activité 2018 et comptes, n'ayant soulevé aucune remarque de l'ensemble des cô-lotis est approuvé sans réserve

1 - Election de deux scrutateurs de séance

Monsieur Alain Heysen est élu scrutateur de séance

Madame Brigitte Peirano est élue scrutateur de séance

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

2 - Election du secrétaire de séance

Monsieur Jacques de Renty est élu secrétaire de séance

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

3 - Etat des présents et représentés

Il est constaté 25 présents et 7 pouvoirs ont été remis. Soit 32 présents ou représentés totalisant 82% des membres de l'ASL

4 - Liste des changements de propriétaires

Lot 29 – M. Gourjon a vendu à M. et Mme Klébert en juin

Lot 34 – M. et Mme Oddos ont vendu à M. et Mme Bourdeaux en juillet

Lot 4 – Madame Taech a vendu à M. et Mme Queroli en septembre

Lot 12 – M. et Mme Wilks ont vendu à M. et Mme Schibsbye en novembre

5 - Bureau à renouveler dans son intégralité (Article XVII des Statuts) : liste des candidatures reçues

Ont présenté leur candidature par mail sur la boîte de l'ASL :

- Monsieur de Renty
- Monsieur Tourté
- Monsieur Nathan
- Monsieur Rougier
- Monsieur Heysen
- Monsieur Rémoleux

6 - Election du nouveau bureau

Cette résolution est reportée en fin de réunion pour voter d'abord les résolutions sur le fonctionnement de l'ASL pendant l'année 2019.



Les membres sortants ont informé l'Assemblée qu'ils ne pourraient participer au bureau si l'un des candidats avec qui ils avaient eu un différent était élu. Ils ont donc proposé à l'Assemblée de choisir entre 2 bureaux :

- le premier avec les 3 membres sortants et 2 nouvelles candidatures sans cette personne
- le deuxième avec les 3 nouvelles candidatures sans les sortants

Cette proposition ayant été refusée, il est procédé au vote par candidat :

Monsieur de Renty

CONTRE : 9 sur 32 : Messieurs Toulemonde, Rémoles, Sauer, Nathan, Tourté, Haspelagh, Schibsbye, Klébert et Madame Ribon

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 23 sur 32

Monsieur Tourte

CONTRE : 11 sur 32 : Messieurs Laurent, de Renty, Chardonnet, Gauthier (lot 9), Gauthier (lot 33), Vialatte, Bourdeaux, Heysen, Beaugitte, Lévêque et Madame Peirano

ABSTENTIONS : 0

POUR : 21 sur 32

Monsieur Nathan

CONTRE : 2 sur 32 : Messieurs Chardonnet, Gauthier (lot 9)

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 30 sur 32

Monsieur Rougier

CONTRE : 7 sur 32 : Messieurs Sauer, Tourté, Gauthier (lot 33), Bourdeaux, Remoles, Haspelagh, Schibsbye

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 25 sur 32

Monsieur Heysen

CONTRE : 5 sur 32 : Messieurs Sauer, Tourté, Remoles, Haspelagh, Schibsbye

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 27 sur 32

Monsieur Rémoles

CONTRE : 6 sur 32 : Messieurs Blanc, Chardonnet, Gauthier (lot 9), de Renty, Peirano, Laurent

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 26 sur 32

7 - Message du président (président sortant à l'issue de la séance)

Le document est joint en Annexe à ce compte rendu

Pour éviter une séance trop longue, le président propose que les points « informations » prévus sur



AM

l'ordre du jour soient communiqués par mail après l'Assemblée à tous les participants et représentés. Chacun pourra réagir par mail à ces informations qui seront communiquées à tous les cô-lotis. Cela concerne les points de 14 à 17 et de 19 à 31.

8 - Rapport d'activité de l'année 2019

Le rapport est approuvé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

9 - Quitus du bureau de sa gestion du 01/01/19 au 31/12/19

Quitus est donné au bureau pour sa gestion de l'année 2019

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

10 - Approbation des comptes 2019

Les comptes 2019 sont approuvés après explications du trésorier

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

11 - Approbation du budget prévisionnel 2020

Après discussion et délibération sur le poste « espaces verts » concernant le choix du bureau, sur conseil du paysagiste, de traiter d'abord le curage des talus pour obtenir une base propre de l'ensemble du lotissement avant de planter et d'aménager l'entrée basse (projet reporté de quelques mois), la résolution suivante est mise au vote :

Le budget prévisionnel de 2020 est adopté sous réserve de faire un appel de fond exceptionnel de 100€ par lot pour aménager cette année l'entrée basse sur la base d'un devis remis par la société Fred Jardin

CONTRE : 8 sur 32 : Messieurs Nathan, Klébert, Gauthier (lot 33), Bourdeaux, Chardonnet, Gauthier (lot 9), Tourté, Mme Ribon

ABSTENTIONS : 0 sur 32

POUR : 24 sur 32

12 - Montant appels de fonds 2020 et 2021

Le montant des appels de fonds pour 2020 et 2021 est maintenu à 500€ dont 100€ pour le fonds de réserve.

Contre : 6 sur 32 Messieurs Vialatte, Relier, Géhin, Tourte, Gauthier (lot 33), Bourdeaux

ABSTENTION : 0 sur 32

POUR : 26 sur 32

13 - Loi Alur et règlement du lotissement / dépôt des documents au bureau des hypothèques. Résolution pour demander au bureau de l'A.S.L., à chaque mutation d'exiger des notaires que tous les documents réglementaires du lotissement soient bien joints à l'acte de vente. Prévoir une mise à jour des statuts correspondants à l'AG 2021 pour que chaque vendeur remette bien au notaire du vendeur tous les documents régissant le lotissement.

Le bureau de l'ASL exigera des notaires à chaque mutation de joindre tous les documents réglementaires du lotissement et parallèlement une mise à jour des statuts sera présentée à l'AG 2021 pour que chaque vendeur remette au notaire du vendeur ces documents.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

18 - Question posée par mail par les propriétaires du lot 11 : agrandir les logements à poubelles pour en rajouter deux dont une pour les déchets verts.

Après délibération la résolution suivante est mise au vote :

« Il sera demandé aux services « déchets » de la communauté de commune « Méditerranée Porte des Maures » de mettre en place un container pour déchets végétaux dans le local poubelles de l'entrée haute du lotissement qui dispose d'une place libre, sans agrandissement de ce local »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

La séance est levée à 20 h 30, soit près de trois heures après son ouverture, montrant qu'une Assemblée Générale peut parfaitement et techniquement se dérouler en visio-conférence.

Les Membres du Bureau de l'Assemblée, élus ou statutairement désignés établiront le procès-verbal correspondant préalablement à sa diffusion.

Le président : **Jean Paul Chardonnet**

Le secrétaire : **Jacques de Renty**

Les scrutateurs : **Brigitte Peirano**

Alain Heysen

A.S.L. CARDELINA

**ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 JUIN 2020**

MESSAGE DU PRESIDENT

L'A.S.L. de 2014 à 2020

Comme vous le savez, cette Assemblée sera pour moi le dernier acte d'une période de 6 ans de Présidence.

Alors que j'avais annoncé depuis longtemps que je ne serai plus Président, je n'ai pas compris ce déchainement de violences écrites à mon sujet, et auxquelles, je m'étais interdit de répondre pour ne pas ajouter la violence à la violence.



Néanmoins, je tiens en cette occasion à faire le bilan de ces 6 années, pas pour obtenir un satisfecit, mais pour faire une photo de l'action du Bureau pendant cette période en espérant que le prochain Bureau en fera encore beaucoup plus.

Pendant cette période de 6 ans, en plus de la gestion quotidienne : fonctionnement des portails et interphones, sécurité des passages techniques, gestion des sinistres (portail enfoncé, murets démolis ...), abonnements téléphoniques et d'assurances, mutations de propriétés et relations avec les Notaires, préparation et organisation des Assemblées Générales et établissement et diffusion des documents correspondants, relances des cotisations, débroussaillage, relations avec les A.S.L. VALCROS et RIVE DROITE,etc..., le Bureau a dû prendre en charge des questions beaucoup plus importantes et générales, consommatrices d'encore plus d'énergie et de temps.

C'est ainsi que le Bureau a veillé à mettre à jour tous les documents officiels du Lotissement. Il a été d'autant plus conforté dans cette préoccupation déjà largement entreprise, en voyant les difficultés de toutes les A.S.L. de la Rive Gauche qui ne savent plus s'ils elles ont encore une existence officielle pour n'avoir pas pris en compte l'Ordonnance de 2004 régissant à partir de cette date les A.S.L.



En 2014, l'A.S.L. existait juridiquement, suivant les Textes Officiels (Ordonnance de 2004), mais avec des documents non seulement obsolètes, mais contrares à son mode de fonctionnement.

C'est ainsi que les cotisations et les votes en Assemblée Générale se faisaient sur la règle : 1 Lot / 1 Cotisation / 1 Voix, alors que d'après les statuts il aurait fallu dans les deux cas comptabiliser les « Points-Voix ».

Pour se mettre en conformité avec les Statuts, il aurait fallu recalculer toutes les cotisations et les voix aux Assemblées Générales, ce qui aurait amené à demander de l'argent aux uns, en reverser aux autres, et reprendre toutes les délibérations d'Assemblées Générales pour définir celles dont le vote aurait été modifié et étudier ensuite les conséquences.

Mais l'adoption de ces modifications qui n'a demandé que quelques minutes en Assemblée Générale, en avait demandé beaucoup, beaucoup plus aux membres du Bureau qui n'avaient pas demandé ce travail à un prestataire extérieur : notaire, avocat ... Le Bureau a dû se réunir à de multiples reprises pour définir les grandes lignes de ces mises à jour, chacun d'entre ses membres étant chargé d'un document spécifique. Chaque document, actualisé était ensuite échangé par mail entre tous les membres du



Bureau, avant d'arriver à une réunion préliminaire à la présentation des documents en Assemblée Générale.

Lorsque les trois documents officiels : cahier des charges, statuts et règlement de Lotissement furent adoptés en Assemblée Générale de 2015, ils furent diffusés par le Bureau.

Mais à ce moment, il apparut qu'ils devenaient contradictoires avec les statuts de l'A.S.L. Rive Droite et Valcros, A.S.L. auxquelles nous appartenons, non par convenance, mais réglementairement.

Une nouvelle mise à jour des documents fût alors engagée, mais avec une attention particulière pour le Cahier des Charges, seul document officiel reconnu par l'Administration.

La même procédure que celle décrite ci-dessus fût alors engagée pour une approbation de ces documents en Assemblée Générale 2017.

Approbation effectuée de nouveau en quelques minutes au cours de l'Assemblée Générale 2017.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a single continuous loop.

Dans le même temps, paraissait en Mars 2014 la fameuse « Loi Alur » de Cécile Duflot, sensée d'après tous les médias, rééquilibrer les relations entre propriétaires et locataires. Mais en fait, sur 200 pages de cette Loi, moins d'une vingtaine concernait ces fameuses relations. Toutes les autres étaient sources de profondes modifications aux Règles d'Urbanisme, et de porter irrémédiablement atteinte au caractère environnemental de Valcros.

Lorsque le Bureau fit ce constat, il prit rendez-vous avec l'aménageur, qui avait bien eu connaissance de cette Loi, mais ne pensait pas qu'elle pouvait avoir une incidence sur Valcros. Après un rendez-vous avec le Directeur de l'Urbanisme de la Ville, il fût décidé de mettre en place une procédure, conduite par l'A.S.L. Valcros Rive Droite, de dépôt des Documents de Lotissements auprès du Bureau des Hypothèques.

A ce jour, tous les documents de lotissements de la Rive Droite, y compris Cardélina, ont été déposés auprès du Bureau des Hypothèques.

Toujours en dehors de la gestion quotidienne, le Bureau s'est interrogé sur la pertinence de la Taxe Foncière acquittée régulièrement depuis 2008.

Au cours d'un rendez-vous au service des impôts de Toulon, il fut confirmé que les données prises en compte correspondaient bien aux éléments fournis par le Cadastre.

Mais il fût aussi précisé que si nous pouvions démontrer que la réalité était différente de ces données, une révision de cette taxe pourrait être réalisée, tout en sachant que cette révision pourrait entraîner soit une baisse, mais aussi une augmentation de cette taxe.

Fort de cette information, le Bureau pris néanmoins le risque d'établir un dossier comprenant pour chaque parcelle, plan cadastral, photo et usage actuel.

Le résultat fût un avis de dégrèvement total avec un an de rétroactivité.

Cette seule source d'économie a permis de prendre en charge la peinture au four des deux portails (bas et haut) sans incidence sur le budget et donc les cotisations.

Cette économie est venue s'ajouter à celle réalisée sur les contrats d'entretien des portails. Les consultations de prestataires de services pour nos deux seuls portails n'intéressant pas suffisamment les entreprises, nous avons proposé à l'A.S.L. Valcros, Présidée alors par Monsieur Jean-Paul Vialis de réaliser une consultation à l'échelle du Domaine.

Cette idée lui plût immédiatement, à condition que ce soit le Bureau de Cardélina qui fasse le travail. Ce que ce dernier fit, après avoir identifié des entreprises intéressées,



dressé un Cahier des Charges et analysé les offres des entreprises, prolongées par d'ultimes réunions de mises au point.

Et c'est ainsi que notre contrat fut transféré d'A.T.D. à ABS Fermetures, pour un budget inférieur de 50 % et une meilleure qualité de services. A noter que dans cette consultation, il fut convenu un tarif avantageux réservé aux cô-lotis pour des interventions ponctuelles sur les portails privés de leur propriété.

En ce qui concerne les consultations, les membres du Bureau passèrent de nombreuses heures pour consulter des entreprises pouvant apporter des solutions pour empêcher les invasions de sangliers dans le Lotissement, mais sans trouver de solutions économiquement raisonnables et fiables. Il suffit de se reporter à ce sujet aux procès-verbaux des précédentes assemblées générales.

Par ailleurs au terme des 10 ans de création de l'A.S.L., le transfert d'éclairage à la Municipalité fût réalisé, entraînant une économie annuelle sur la consommation annuelle de près de 2 000 €. Le transfert ne se passa pas sans difficultés, la Ville après avoir demandé à l'A.S.L. la prise en charge de frais de remise en état qui furent réalisés et payés, ne prit pas immédiatement en charge cet équipement et demanda ensuite que



l'A.S.L. paie une facture importante qui donna lieu à des négociations conduisant à des frais supplémentaires de 1 000 € environ seulement.

Enfin, le début de l'année 2020 fût largement consacré à la négociation et établissement d'un nouveau contrat d'entretien des voiries et espaces verts, non pas au temps passé mais avec obligation de résultats avec l'entreprise Fred Jardin, contrat entré en vigueur.

Je voudrais terminer avec un rappel.

En 2014, je n'avais accepté d'être candidat au Bureau, et ensuite comme Président, que parce qu'il n'y avait pas d'autre candidat.

J'avais alors écrit à tous les Cô-Lotis présents dans le Lotissement, le 21 Août 2014, pour me présenter et demander des avis sur la gestion à venir, les phrases suivantes :

« Je voudrais également vous préciser que je n'ai accepté de poser ma candidature pour le Bureau de l'A.S.L., qu'après avoir constaté qu'il n'y avait aucun autre candidat.

J'avouerai tout de même que je m'étais entretenu auparavant avec quelques uns des membres en place du Bureau et que j'avais été assuré qu'ils resteraient tous en place pour effectuer le travail qui était le leur.

Je tiens donc particulièrement à remercier Jacques de RENTY, Paul ROUGIER, Didier JOURDAIN et Alain HEYSEN pour leur fidélité à notre A.S.L. et leur continuuel engagement



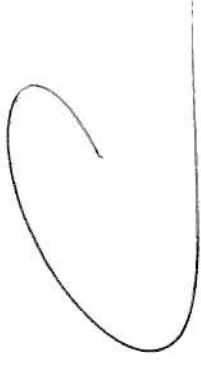
dans ses actions. Je remercie également Brigitte PEIRANO, dans le même esprit, même si celle-ci m'a fait savoir qu'en raison de ses engagements personnels, elle demanderait à être remplacée à l'occasion de notre prochaine Assemblée Générale. »

Et je poursuivais :

« **Sachez que cette nomination n'a pour moi aucun caractère honorifique, mais entraine simplement l'obligation de conduire l'A.S.L., travail complètement bénévole, très ingrat et qui rapporte surtout des inimitiés et des rancœurs sans aucun remerciement.**

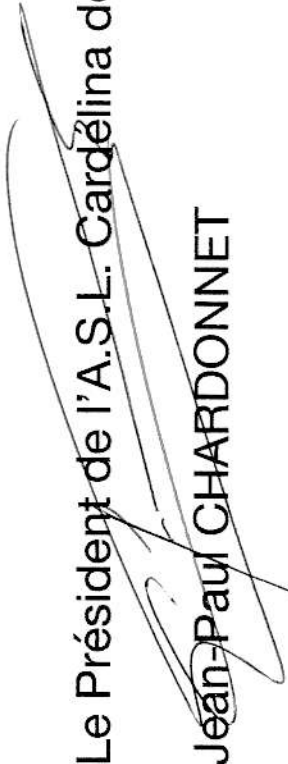
J'essaierai cependant de remplir cette mission avec passion, la passion qui m'anime de conserver à notre Lotissement, son exceptionnelle qualité environnementale ».

Je remercie donc ceux qui avec leurs messages extrêmement violents et calomnieux, donnent raison à cet écrit rédigé voilà six ans.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a single continuous loop.

Je remercie également ceux qui ont jugé nécessaire de faire connaître leur candidature au poste de Président en envoyant à chaque Côté-Lot(e), un mail de candidature avec C.V. et profession de Foi, comme s'il s'agissait d'une candidature à un poste de direction d'une grande multinationale. Il y aura également une chose que j'aurais réussi, **valoriser la fonction de Président de notre A.S.L.**

Le Président de l'A.S.L. Cardélina de 2014 au 26 Juin 2020


Jean-Paul CHARDONNET