



B.P 26 - 33760 TARGON

Objet : CONVOCATION

Targon le, 05 février 2007

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

La prochaine assemblée générale de l'Association Syndicale des Copropriétaires du domaine du Bois de Chartres aura lieu le :

Samedi 10 MARS 2007 à 09 h 30

dans la salle du Club-house du lotissement
si le quorum n'est pas atteint elle sera reportée (article 9 des statuts), même lieu le:

Samedi 31 mars 2007 à 09 h 30

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Questions soumises au VOTE :

Budget 2006 :
Budget 2007 :
Association :

- ▷ Clôture exercice 2006
- ▷ Présentation budget prévisionnel pour 2007
- ▷ Cessions des parties communes à l'Association.

Questions non soumises au VOTE :

Piscines
Patrimoine
Divers
Parties communes

- ▷ Fonctionnement piscines pour la saison estivale
- ▷ Valorisation du patrimoine
- ▷ Travaux à entreprendre.
- ▷ Chantiers en cours (Voirie, Assainissement, Textes réglementaires).

Si vous désirez voir figurer d'autres questions à l'ordre du jour, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous en informer dans les huit jours, dès réception de la présente.

Nous vous demandons d'être présent ou de nous faire retour de la procuration jointe.

Nous vous rappelons que si le quorum n'est pas atteint, la séance ne peut valablement délibérer ; dans ce cas, nous serions obligés de la reporter au samedi 31 mars 2007 à 9h30, ce qui entraînerait de nouveaux frais.

Dans l'attente de se retrouver ou de recevoir votre "POUVOIR", veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, nos sincères salutations

P.J -1 pouvoir pour AG du 10 mars 2007 + bilan budgétaire 2006 et prévisions 2007.



B.P. 26 - 33760 TARGON
B.P. 26 - 33760 TARGON

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU DIX MARS 2007

L'an deux mille sept et le trois mars, les membres de l'Association syndicale des copropriétaires du Bois de Chartres à Targon, se réunissent en assemblée générale dans le club house.

L'assemblée est convoquée pour 9 heures trente, le quorum est atteint à 9 heures 45.

Selon les feuilles de présence, certifiées exactes par Messieurs Redon, Ratier, Martial et Todero, 37 colotis sont présents, 15 sont représentés, au total : 52 (sur 78).

En conséquence, l'Assemblée peut valablement délibérer –conformément aux articles 9 et 10 des statuts du lotissement fixant un minimum à 40 voix.

PERSONNES PRÉSENTES : 37

Lot 1 Chauvergne	Lot 2 Chauvergne	Lot 4 Lagrange
Lot 5 Ségéral	Lot 7 Hamel	Lot 9 Tarel
Lot 13 Sohm	Lot 14 Ratier	Lot 16 Daniel
Lot 20 Collot	Lot 21 Puel	Lot 22 Todero
Lot 24 Laguionie/Pascali	Lot 27 Labarthe	Lot 28 Helderlé
Lot 30 Martial	Lot 32 Bouineau	Lot 33 Marbacher
Lot 34 De Boni	Lot 35 Simon	Lot 39 Lataste
Lot 41 Fuscher	Lot 43 Hoster/Lauwick	Lot 45 Thieuleux
Lot 46 Fidaire	Lot 48 Vannesson	Lot 52 Redon
Lot 56 Galaup	Lot 58 Caumontat	Lot 59 Pedrazzini
Lot 61 Gueu/Mitresse	Lot 62 Hallengren	Lot 64 Darracq
Lot 65 Verdugier	Lot 73 Corbières	Lot 74 Lobre
Lot 76 Ruhard		

PERSONNES REPRÉSENTÉES : 15

Lot 8 Miécaze	Lot 10 Dubourg	Lot 11 Schmitt
Lot 12 Mathet	Lot 15 Krynski	Lot 23 Lecourt
Lot 26 Leveque	Lot 31 Cèbe	Lot 36 Jourdan
Lot 49 Momon	Lot 50 Escaléra	Lot 53 Jutigny
Lot 57 Calisto-Lozano	Lot 70 Peyramaure	Lot 71 Taquet

PERSONNES ABSENTES : 26

Lot 6 Dexicour	Lot 17 Montagne	Lot 18 Lignon
Lot 19 Bourrieu	Lot 25 Pontier	Lot 29 Poustis
Lot 37 Diego	Lot 38 Corne	
Lot 40 Piveteau	Lot 42 Friou	Lot 44 Cozzolino/Porcel
Lot 47 Delage	Lot 51 Roufenche	Lot 54 Saunier
Lot 55 Saunier	Lot 60 Delaville	Lot 63 Pandiscia
Lot 66 Castaing	Lot 67 Duarte/Mathieu	Lot 68 Desgranges
Lot 69 Durand	Lot 72 Glayau/Vulvin	Lot 75 Georges
Lot 77 Garbay	Lot 78 Meziane	Lot 79 Salvador

Le Président, Monsieur M Redon ouvre la séance à 9h45, assisté de Messieurs Ratier, Martial, Pedrazzini et Todero

M. Redon remercie l'équipe qui l'entoure ainsi que certains propriétaires pour leur bonne volonté concernant les différents travaux effectués.

M. Redon rappelle les différentes réunions depuis l'AG du 13 mai 2006 :

- Le 29/06/06 : Réunion d'information concernant l'assainissement et la voirie.
- Le 12/12/06 : Comité de liaison concernant les devis pour la rénovation des tennis et la réfection des plages des piscines.
- Le 27/01/07 réunion d'information en prévision de la réunion publique sur le P.L.U.

ORDRE DU JOUR

BILAN DE L'ANNÉE 2006 :

1) Affaires réglées :

- Affaire Carré-Lalet terminée nous sommes rentrés dans nos frais (+7000 €).
- Taxes d'habitation 2006 non mises en recouvrement et remboursement de celles des 2 années précédentes (gain de 3000 €).
- Affaire Piscine loisirs, jugement récent. Voir plus loin.

2) Fonctionnement piscine :

La piscine a eu une bonne fréquentation l'an dernier avec une ouverture le 03/06 et une fermeture le 15/09. L'état de l'eau (changée en début de saison) a été correct et confirmé par 2 contrôles techniques.

Le « bip » du portail et les pompes de chlore du grand bain ont été changés.

Le bon fonctionnement de cette année a permis de ne pas renouveler le contrat d'entretien courant (économie de 1600 €) et d'acheter un robot pour le petit bain.

M. Redon a calculé que seules 22 personnes ont effectué le travail bénévole à la piscine avec une moyenne de 5 jours pour chacun d'où une certaine lassitude...

3) Réalisations :

Le patrimoine existant a été entretenu :

- Au club house, la baie vitrée a été remplacée ainsi que la porte et la fenêtre.
- Le portique a été rénové et sécurisé avec une corde de délimitation. Les cordes des balançoires sont en cours de remplacement.
- Les panneaux de signalisation sur la voirie ont été remplacés.

Quelques nouveautés sont apparues :

- Le rond point à l'entrée côté Targon a été refait pour 500 €.
- Un panneau sur les arbres et les oiseaux visibles au bois de Chartres a été créé.
- Un « réseau Internet » a été lancé sur l'initiative de M. Daniel.
- Il suffit de communiquer (à Mrs. Daniel ou Redon) son adresse électronique pour en faire partie.

Des démarches administratives ont été engagées :

- En ce qui concerne l'assainissement (voir réunions ci-dessus).
- Pour la voirie, le notaire, vu le 07/03, a reçu les états hypothécaires. L'affaire suit donc son cours. La mairie continue d'entretenir les routes et devra attendre le vote du budget en avril/mai pour remplacer les lampes endommagées.
- Pour les textes réglementaires qui régissent le lotissement, les travaux sont en cours, en association avec la FEDECO (Fédération de Défense des Copropriétaires).

CLOTURE DE L'EXERCICE 2006 :

M Ratier présente le bilan 2006 (voir fiche annexe).

**Ce budget est approuvé par vote à bulletin secret
par 50 OUI contre 2 NON pour 52 votants.**

Présentation du budget prévisionnel pour 2007 :

M. Redon rappelle les lignes qui ont disparu :

- Le remboursement du prêt de la piscine ce qui entraîne le reversement de 90€ des frais avancés en 2003 à chaque propriétaire.
- Les taxes d'habitation (1000€).
- Le contrat d'entretien piscine (1600€).

M. Redon rappelle les 2 objectifs qui sous-tendent l'élaboration du budget :

- Continuer à améliorer le patrimoine.
- Ne pas augmenter les charges.

Quelles sont les dépenses supplémentaires cette année ?

La plus importante concerne le tennis. En effet, il a été convenu en Comité de liaison de ne pas réserver à la seule piscine tous nos investissements.

De plus, si les travaux tardent trop pour les courts qui se dégradent, les frais risquent de s'alourdir. Un devis de 13000 € environ a été retenu pour le court côté bois qui devrait être refait pour le mois de juin.

4500 € de charge sont prévus pour employer une personne extérieure au lotissement afin d'assurer les travaux de maintenance quotidienne de la piscine en été.

Enfin, une barrière en bois près du parking et une baie vitrée dans le club house devraient être mises en place.

Plusieurs personnes interviennent pour proposer d'utiliser une partie des réserves de trésorerie pour financer, au moins en partie, nos projets.

VOTE DU BUDGET 2007 :

Après que M. Ratier ait repris ligne après ligne le budget proposé, on en reste à la somme de 45 020 €, sachant que le remboursement des 90 € permet un appel de fonds sur 38 000 € seulement, sans augmentation des charges.

**Le budget global est approuvé par vote à bulletin secret
avec 46 OUI , 5 NON et 1 vote blanc**

Problèmes à régler:

1) Le jugement de l'affaire Piscine Loisir

Le jugement de cette affaire nous oblige à verser 750 € de dédommagement à l'assurance, mise hors de cause car le contrat ne couvrait pas les dommages avant réception définitive des travaux. Par un vote à main levée, toutes les personnes présentes et représentées sont d'accord pour ne pas faire appel de cette décision.

2) Le fonctionnement de la piscine

Une personne sera employée pour la maintenance quotidienne de la piscine (environ pour 3 heures). D'après l'inspection du travail, il est fait obligation d'accorder une journée de repos hebdomadaire. Un sondage à main levée indique que les bénévoles sont prêts à compléter les jours vacants. Le dimanche est retenu comme journée non travaillée par l'employé.

Un planning concernant les journées de maintenance disponibles sera affiché sur les nouveaux panneaux d'information. Les bénévoles seront invités à s'y inscrire.

3) Les charges du club house

La bonne fréquentation du club house incite à améliorer le cadre et le matériel utilisé. Personne ne s'oppose à passer à 50€ pour utiliser la salle dès la prochaine réservation.

4) Les problèmes « administratifs » liés aux textes régissant le BDC

Notre règlement est caduque car il n'a pas été prorogé à temps (1977). C'est lui qui nous prémunit en particulier contre les risques d'indivision. En fait, c'est le POS (et bientôt le P.L.U) qui fixe les règles d'urbanisme. Le P. L. U fera passer en zone naturelle (ZN) une partie des parcelles pour avoir une partie constructible de moins de 3000m². A propos du PLU, M. Redon rappelle le risque d'implantation d'une zone artisanale au carrefour Ste Marie pour lequel il a exprimé ses craintes quant aux nuisances sonores et visuelles qui pourraient en résulter pour quelques uns des résidents du BDC.

Le cahier des charges est toujours en vigueur.

Les statuts régissant l'ASL Du Bois de Chartres sont toujours valables mais ont besoin d'être mis à jour. Ce sont eux qui permettent de contractualiser la répartition des tantièmes toujours en vigueur. M. Martial rappelle que l'Ordonnance du 03/05/06 impose une refonte de ces statuts pour le 03/05/08 afin qu'ils soient publiés au Journal Officiel de la République.

Un audit de la FEDECO a souligné l'aspect satisfaisant de nos statuts tout en notant deux non conformités :

- l'absence de syndicat
- le fait que l'ASL ne soit pas propriétaire des parties communes.

Il sera distribué à chaque propriétaire une première mouture de ces nouveaux statuts avant une réunion d'information puis une AG pour un vote à la majorité.

5) Voirie/parties communes :

M. Redon propose de profiter de la cession de la voirie à la mairie pour régler le problème des parties communes. Pour la voirie, il est nécessaire d'une cession à la commune pour son entretien et l'assainissement. Mais cela entraîne des lourdeurs administratives, d'où l'idée de céder les parties communes à l'Association qui rétrocéderait ensuite la voirie seulement à la mairie. Cette solution a été préconisée par le notaire, l'avocate, FEDECO et Goupama.

Cela permettrait de clarifier une situation confuse, voire illégale, du fait de l'indivision des parties communes :

- L'ASL n'étant pas propriétaire, elle ne peut théoriquement pas ester en justice.
- L'assurance n'est pas adaptée car elle concerne les associations loi 1901, ce qui n'est pas notre cas.
- Que faire si l'on doit prendre une décision concernant le lot n°3 ?

L'association (c'est à dire tous les colotis) restant propriétaire, il ne s'agit pas d'une dépossession. Toutes les décisions concernant ces parties communes sont prises en AG. Les tantièmes ne sont pas remis en causes puisque calculés selon la superficie des parcelles et de leur situation.

M. Tarel demande si « le fait de voter positivement au transfert de la route vers la mairie ne constitue pas un précédent (ou un alibi) pour d'éventuels transferts futurs de toute portion des autres parties communes ? » Il lui est répondu que ceci n'a rien à voir.

M. Redon propose un sondage à main levée :

Qui s'oppose à la cession des parties communes à l'ASL du BDC ? : 6 colotis s'opposent. La décision d'une cession ne pouvant se faire qu'à l'unanimité, l'opération sera abandonnée à moins que ceux qui s'opposent reviennent sur leur position.

M. Redon propose alors un 2^{ième} sondage à main levée :

Qui s'oppose à la cession de la voirie à la mairie ? : Personne ne s'oppose.

Une lettre rédigée par notre notaire est jointe à ce compte-rendu. A lui renvoyer signée (ou nous en faire retour rapidement) pour qu'il puisse engager l'opération auprès des banques et autres confrères.

Projets :

M. Redon rappelle la nécessité d'effectuer des journées de travaux d'entretien (les 31/03 et 21/04) des parties communes, de remettre en état le chemin d'accès au club house et d'acheter des tables et bancs ou chaises. Un consensus se dégage pour panacher les tables rondes et rectangulaires.

A plus long terme, il faudra songer à l'entretien du bois, à mettre en place un parcours santé et voir si l'on privilégie les plages de la piscine ou un 2^{ième} court de tennis.

RAPPEL DE QUELQUES CONSIGNES :

- L'utilisation de ballons dans la piscine est interdite.
- Le court de tennis rénové ne sera accessible qu'avec des chaussures de sport.
- Certains fossés sont encombrés avec des branches tombées qu'il serait bon d'évacuer avant de le faire faire ce qui entraînerait des frais.
- Il est demandé aux propriétaires d'être vigilants, des cas de vols ayant été signalés dernièrement.
- Enfin, il est demandé à tous de respecter la limitation de vitesse de 30 km/h.

Le Président, M. Redon

Le Trésorier, M. Ratier

