



Domaine du Bois de Chartres

# Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

## Procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22/03/2014

Réf. PV\_AGE2014\_2203

Le **vingt-deux mars de l'an deux mille quatorze**, les membres de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du Domaine du Bois de Chartres se réunissent en assemblée générale extraordinaire dans le club-house du domaine à Targon. L'assemblée est convoquée pour neuf heures trente, le quorum est atteint à **neuf heures quarante cinq**.

Selon les feuilles de présence certifiées exactes par les membres du bureau de l'Assemblée, **37 membres sont présents, 15 sont représentés**. Soit un total de **52 syndicaux présents ou représentés détenant 53 voix sur les 76 membres de l'association (78 voix)**. Conformément à l'article 10.2 des statuts de l'ASL, l'assemblée peut valablement délibérer.

### PRESENTS : 37 membres (détenant 37 voix)

Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire	Lot	Syndicataire
5	M. SEGERAL	7	M. JORIGNE	9	M. TAREL
10	M. DUBOURG	15	M. GERARD	16	M. DANIEL
22	M. TODERO	24	M. LAGUIONIE	26	M. LEVEQUE
27	Mme COULOUMME- LABARTHE	30	M. MARTIAL	32	M. BOUINEAU
33	M. MARBACHER	36	SCI YVYA (Mme JOURDAN)	37	M. JACQUET
38	M. MATON	39	M. LATASTE	43	M. JOURDAN
44	M. LAVIGNE	46	M. FIDAIRE	47	M. DELAGE
48	M. VANNESSON	49	M. MOMON	50	Mme ESCALERA
51	M. ROUFENCHE	52	M. REDON	56	M. CHAUMONT
57	M. CALISTO	62	M. HALLENGREN	64	M. DARRACQ
65	M. VERDUGIER	71	Mme GERMA	73	M. CORBIERES
75	SCI M.T.C. (Mme GUCCINI)	76	Mme RUHARD	77	M. GARBAY
78	M. MEZIANE				

### REPRESENTES : 15 membres (détenant 16 voix)

1-2	M. ou Mme CHAUVERGNE	6	Mme DEXIDOUR	8	Mme MIECAZE
19	M. BOURRIEU	21	M. MICHEL	25	M. PONTIER
28	M. HELDERLE	40	M. ou Mme PIVETEAU	45	M. ou Mme THIEULEUX
53	Mme JUTIGNY	58	M. CAUMONTAT	59	M. PEDRAZZINI
63	Mme PANDISCIA	72	M. ou Mme CERONI	79	M. ou Mme SALVADOR

### ABSENTS : 24 membres (détenant 25 voix)

4	M. LAGRANGE	11	M. ou Mme SCHMITT	12	M. MATHET
13	M. ou Mme SOHM	14	M. RATIER	17	M. MONTAGNE
18	M. LIGNON	20	M. COLLOT	23	M. ou Mme BELTRAMI
29	Mme POUSTIS	31	M. CEBE	34	Mme DE BONI
35	M. SIMON	41	Mme FUSCHER	42	M. ou Mme FRIOU
54-55	Mme COLL	60	M. DE LAVILLE	61	M. GUEU
66	M. ou Mme CASTAING	67	M. GIRVEAU	68	Mme DESGRANGES
69	M. ou Mme DURAND	70	M. LATOUR	74	Mme LOBRE

Le Président de l'ASL, M. REDON ouvre la séance à 9 h 45 assisté de MM. LAGUIONIE (Secrétaire), MARTIAL (Trésorier), DANIEL, TODERO et VANNESSON. Conformément à l'article 11, il est proposé que MM DANIEL et TODERO soient nommés scrutateurs et constituent le bureau de cette Assemblée. Aucune objection n'est soulevée par l'Assemblée.

Le Président rappelle l'ordre du jour, la délibération qui sera prise et aborde le détail de cet ordre du jour.

<b><u>Ordre du jour :</u></b>	<b><u>Délibération soumise au vote :</u></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Révision des Statuts de l'ASL</li><li>• Révision du Règlement du Lotissement<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Vote délibération 1</i></li></ul></li></ul>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. « Approuvez-vous les modifications apportées aux Statuts de l'Association Syndicale Libre et au Règlement du Lotissement ? »</li></ol>

Michel REDON explique à l'Assemblée que les statuts de l'A.S.L. des propriétaires du Domaine du Bois de Chartres ont été publiés au J.O. le 1/03/2008. Depuis cette date, des modifications dans les propriétés des parties communes sont intervenues qui rendaient une révision nécessaire des statuts. Le syndicat de l'A.S.L. a donc procédé à une modification de certains articles et en a profité pour les toiletter. C'était également l'occasion de réviser le Règlement du Lotissement. Plusieurs réunions du Syndicat depuis septembre 2013 ont permis d'aboutir à deux projets de textes qui après publication sur le site de l'ASL ont été soumis à une commission de révision. Cette commission, ouverte à tous les propriétaires s'est réunie le samedi 25 janvier. Les propriétaires prévenus quinze jours avant cette réunion et qui ne pouvaient être présents avaient la possibilité de proposer leurs remarques par courrier électronique ou par courrier. Cette commission a émis des avis, rediscuté certains points, puis les textes définitifs ont été arrêtés par le Syndicat. Ils sont aujourd'hui proposés au vote lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire conformément aux statuts actuels (Article 10.2).

Le Président donne ensuite la parole à Patrice VANNESSON afin qu'il détaille les modifications apportées et leurs objectifs.

## **1 Révision des Statuts de l'ASL**

- Transfert dans le domaine public communal de la voirie (parcelle cadastrée Section E 1867) le 2/10/2012
- Transfert de propriété du lot n°3 (E1347) par acte de notoriété du 24/04/2013 publié à la conservation des Hypothèques de La Réole (2013 D n°1000 V 2013 P n°587)

De plus certaines précisions et modifications dans le fonctionnement de l'ASL ont été apportées :

- Référence aux "textes fondateurs" et au règlement qui constituent le socle juridique du lotissement et qui justifient l'A.S.L.
- Report de la description des parties communes dans cet article et précision de leurs références cadastrales.
- Définition des représentations des propriétés démembrées et des indivisions à l'ASL. (désignation par défaut de représentants par le Président).
- Obligation de notification par les propriétaires à l'A.S.L. de toutes mutations et de tout changement d'adresse.
- Références à la Loi informatique et liberté pour le fichier des propriétaires
- Obligation de communiquer le règlement du lotissement par le propriétaire à son successeur.
- Obligation de communiquer le règlement du lotissement par le propriétaire non résident à l'occupant de son immeuble.
- Affirmation de la responsabilité du propriétaire non résident pour les dommages causés par les occupants.
- Suppression de la possibilité de céder la voirie désormais propriété de la commune.
- Remplacement de "cahier des charges" par "règlement".
- Suppression de la description des parties communes. (voir supra)
- Modification du siège de l'ASL. (le siège ne peut être au domicile du Président puisque celui-ci est appelé à changer. Une boîte postale est un service et ne peut être le siège d'une association).
- Précision sur la tenue des Assemblées Générales : l'Assemblée est convoquée pour une date et une heure déterminées. Les présents sont donc ceux qui ont émargé avant l'ouverture de la séance.
- Remise en mains propres ou par courrier recommandé avec accusé de réception des procès verbaux d'AG aux seuls propriétaires défaillants ou opposants.
- Formalisation des commissions.
- Précisions quant aux pouvoirs du président.
- Précision des modalités d'envoi ou de remise des appels de fonds.
- Article 25 devenu obsolète.
- Toilettage grammatical : remplacement des verbes au futur et au conditionnel par des verbes au présent.

## 2 Révision du Règlement du Lotissement

Le Règlement du Lotissement a été revu sur la forme et quelques articles réécrits pour prendre en compte certaines modifications dans le fonctionnement ou la gestion des parties communes. Par exemple, dans l'annexe « Bois » il a été rajouté la volonté de gérer les coupes de bois en fonction du plan d'entretien établi sur chaque unité de gestion par un technicien du Centre Régional de la Propriété Forestière.

M. FIDAIRE soulève une question polémique concernant l'inaction du Syndicat dans certains cas d'intrusion de « jeunes » extérieurs au domaine ou jugés dangereux de par leur attitude sur la ZIS. Il rapporte la présence d'un jeune homme armé d'une carabine à plomb. Il pense qu'à ces occasions, le Président de l'ASL n'a pas fait respecter le règlement du lotissement.

Outre le fait qu'à plusieurs reprises, les membres incriminés sont intervenus quand ils l'ont pu dans des situations similaires, il est rappelé à M. FIDAIRE et à l'ensemble des propriétaires ce qu'est le Règlement du Lotissement et ce que sont les pouvoirs du Syndicat. Patrice VANNESSON précise en effet que le règlement est un contrat moral entre propriétaires, sans pouvoir de police. La police du lotissement est l'affaire de chacun d'entre nous dès lors que le règlement est bafoué. Dans le cas de comportements persistants, la seule solution passe par un dépôt de plainte au tribunal ou par la saisie des autorités compétentes : mairie, gendarmerie, à l'instar des responsabilités civiles de chaque citoyen.

M. CORBIERES s'étonne de voir figurer dans les nouveaux statuts la possibilité pour le Président de « recevoir toutes subventions ». Il juge que si cet article (article 18) est voté tel quel, c'est la porte ouverte à l'ingérence d'une municipalité dès lors que celle-ci subventionnerait l'ASL. Il craint, en effet, qu'un subventionnement entraîne une demande d'utilisation de la piscine privée du Domaine par la municipalité.

Sur la forme, M. REDON rappelle à M. CORBIERES que cet alinéa de l'article 18 figurait déjà dans les statuts, il n'a donc pas été modifié et ne fait pas l'objet de ce vote en Assemblée Générale. D'autre part, il est signifié à M. CORBIERES que comme tous les autres propriétaires, il a disposé d'un temps suffisant et des moyens pour proposer ses remarques sur ces statuts lors de la commission publique de révision mais qu'à l'évidence il n'en a pas fait usage. L'Assemblée Générale n'est pas le lieu de discussion d'un projet, mais celui de décision sur l'utilité ou non de ce projet. Sur le fond, il est répondu qu'il n'a jamais été question de demander une quelconque subvention à une municipalité, cet article n'étant écrit que pour ne pas se priver de l'éventualité d'un subventionnement sur certaines actions qui pourraient être engagées par l'ASL..

Michel REDON propose donc à l'Assemblée de se prononcer sur la révision des statuts de l'ASL et du règlement du Lotissement. Ce vote a lieu à mains levées.

<b>1) « Approuvez-vous les modifications apportées aux Statuts de l'Association Syndicale Libre et au Règlement du Lotissement ? »</b>			
<b>Votants</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Abstention</b>
<b>53</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
		M. FIDAIRE (46) M. PEDRAZZINI (59) M. CORBIERES (73) M. SEGERAL (5) M. TAREL (9)	

Les modifications des Statuts et du Règlement sont adoptées. La déclaration de ces statuts modifiés sera faite en sous-préfecture de Langon, puis un extrait sera publié au Journal Officiel.

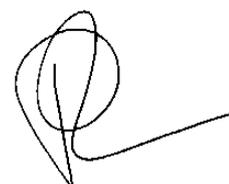
L'ordre du jour de cette Assemblée Générale extraordinaire arrivant à son terme, le Président invite les participants à passer à l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Président



Michel REDON

Le Secrétaire



Patrick LAGUIONIE