

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

8 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

83250 LA LONDE

Tél: 04.94.01.37.80 * Fax:04.94.01.37.83

A.S.L. DOMAINE DE VALCROS

Domaine de Valcros

83250 LA LONDE LES MAURES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

11/07/2019

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier :

A.S.L. DOMAINE DE VALCROS, sis à 83250 LA LONDE LES MAURES, Domaine de Valcros.

Qui s'est tenue le jeudi 11 juillet 2019 à 18 heures

Centre d'information du Domaine de Valcros, Rond point de VALCROS.

Sur convocation régulièrement notifiée par le Président.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Membres conformément aux dispositions des statuts et de l'ordonnance du 01/07/2004.



Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les Membres ainsi que les Mandataires dès leur entrée en séance.

Il ressort que : 22 Copropriétaires sur 30
totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	:	19	Membres	30	Totalisant	2783401	Tantièmes sur	3586410
Etaient représentés	:	3	Membres	30	Totalisant	146411	Tantièmes sur	3586410
Etaient absents	:	8	Membres	30	Totalisant	656598	Tantièmes sur	3586410

Présents en début de séance: ASL ALICASTRE (64799) - ASL BELLEVUE (76166) - ASL CARDELINA (122664) - ASL CROS MARAVENNE (162692) - S.A. DOMAINE DE VALCROS (290410) - ASL LA GALINETTE (529134) - ASL LA PINEDE DU LAC (123823) - ASL LE PUIT (135943) - ASL LES ADRETS (150954) - ASL LES BAS DE LA VERNATELLE (14400) - ASL LES CHENES (72610) - ASL LES COLLINES AUX AMANDIERS (98934) - ASL LES COLLINES BLEUES OUEST (32570) - ASL LES CORNICHERS DU GOLF (103624) - ASL LES HAUTS DE VALCROS (22365) - ASL LES JARDINS DE LA VERNATELLE (28140) - ASL LES MAS DE LA CHESNAIE (151859) - S.A. DU GOLF (515200) - S.A.R.L. DU LAC (87114).

Représentés: ASL BARON BELVEDERE (135390) (ASL LES CHENES) - ASL LE BARON PERCHE (9091) (Mr DENIZOT) - S.A.R.L. LOTTIVAL (1930) (Mr DENIZOT).

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : ASL LA VALLEE BLEUE (8480) ; ASL LE MOUNEIRET (85742) ; ASL LE ROUCAS (190009) ; ASL LES BALCONS D ALICASTRE (76842) ; ASL LES COLLINES BLEUES EST (36770) ; ASL LES HAMEAUX DE VALCROS (65437) ; ASL LES HAUTS DE LA VERNATELLE (60422) ; Société SCCV COUNTRY CLUB (132896).

1) Constitution du Bureau de séance

1a) Désignation du Président

Monsieur BOLAND assure la présidence de la séance.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

1b) Désignation de 2 scrutateurs

Candidats : Mr ARNOUX - LES BAS DE LA VERNATELLE
Mr DE GUITAUT - S.A. DOMAINE DE VALCROS

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

1c) Désignation du secrétaire de séance

Candidat : BILLON C.G.I. représenté par M. Thomas MARTINEZ

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

Le « Bureau de séance » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :

Présidence : Monsieur BOLAND

Scrutateurs : Monsieur ARNOUX - LES BAS DE LA VERNATELLE
Monsieur DE GUITAUT - S.A. DOMAINE DE VALCROS

Secrétaire : BILLON C.G.I. représenté par M. Thomas MARTINEZ.

Le « Bureau » certifie alors exacte la Feuille de présence signée par les Colotis ou leurs Mandataires et constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

Les pièces dont la loi prescrit la libre consultation sont mises à la disposition de l'Assemblée Générale, à savoir notamment :

- . Les Statuts,
- . Le registre des procès-verbaux,
- . La copie de la lettre de convocation,
- . La justification des envois en recommandé avec accusé de réception,
- . Les factures et pièces de caisse,
- . La feuille de présence signée par les personnes présentes ou les mandataires,
- . Les pouvoirs.

2) Exposé du Président sur l'activité de l'ASL pour l'exercice 2018.

Monsieur BOLAND fait part de l'étude de Véolia reprise cette année dont le financement a pu être retrouvé en comptabilité sur l'exercice n-1 afin de donner les explications aux colotis demandeurs. Cette étude sera présentée lors de cette assemblée générale pour vote des travaux préconisés.

Le bureau a également été actif auprès du CCFF et de l'ONF dans le cadre de l'entretien en vue de la sécurité incendie sur Valcros.

L'assemblée générale prend acte du compte-rendu et remercie le conseil syndical

3) Approbation du PV de l'assemblée générale du 12/07/2018.

L'Assemblée Générale approuve le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 12/07/2018

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2807148 tantièmes

Se sont ABSTENUS: 122664 tantièmes, ASL CARDELINA (122664)

4) Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2018. Affectation du résultat de l'exercice 2018.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve.

Les 2210.32 € du budget écoulé seront comptabilisés en report à nouveau pour le nouvel exercice comptable.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2907447 tantièmes

Se sont ABSTENUS: 22365 tantièmes, ASL LES HAUTS DE VALCROS (22365)

5) Quitus au Bureau pour sa gestion (période du 01/01/2018 au 31/12/2018).

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2018

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

6) Approbation du budget prévisionnel 2019.

Après lecture, le budget prévisionnel est approuvé pour son montant de 16.345 €

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2907447 tantièmes

Se sont ABSTENUS: 22365 tantièmes, ASL LES HAUTS DE VALCROS (22365)

7) Approbation du budget prévisionnel 2020.

Après lecture, le budget prévisionnel est approuvé pour son montant de 16.345 €

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2907447 tantièmes

Se sont ABSTENUS: 22365 tantièmes, ASL LES HAUTS DE VALCROS (22365)

8) Reconduction pour 1 an du contrat de gestion administrative et comptable du cabinet BILLON C.G.I. pour un coût de 1.495 € (1.450 € en 2018).

L'Assemblée Générale désigne comme syndic

- La Société BILLON C.G.I. représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 8305 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par FNAIM.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 année qui commencera le 11/07/2019, jusqu'à la prochaine assemblée ayant à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2019 et au plus tard le 30/06/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état

Les honoraires sont fixés à 1.495.00 € TTC.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

9) Validation de l'étude pour l'analyse des risques de défaillance de la STEP pour 11.592 €. Explications concernant ce point resté en suspens à l'assemblée générale 2018.

L'étude de Véolia est présentée à l'assemblée par le bureau qui a pu obtenir une économie significative suite aux nombreux rendez-vous pris avec les ingénieurs Véolia. Le bureau tient l'étude à disposition de tout colotis en faisant la demande.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

10) Mise en œuvre des préconisations suite au rapport du point précédent. Explications.

L'ASL DE VALCROS va devoir assurer en complément de la responsabilité civile de Véolia (erreur lors d'intervention ou manipulation...) la station en cas de dégradation.

Cette station est valable pour près de 6000 logements et convient donc pour son utilité.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

11) Contrôles ONF. Le Bureau propose de conserver les mêmes bases de contrôle de 5 jours, (3 étant destinés aux contrôles, 2 étant destinés aux rapports administratifs).

Le bureau rappelle la différence entre l'ONF et le CCFF :

L'ONF est un organisme national qui peut sanctionner.

Le CCFF est un comité qui dépend de la mairie et à titre consultatif. Ce dernier est bénévole.

Le nombre de personnes ayant voté est de 22 totalisant 2929812 tantièmes sur 3586410.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 2929812 tantièmes

A.G. ASL Domaine de Valcros - Jeudi 11 juillet 20192) Exposé du président sur l'exercice 2018 / Compte-rendu de l'A.G.

- Mis à part les gestions courantes habituelles, le bureau s'est surtout attaché à reprendre les dossiers importants qui n'étaient pas suffisamment clairs et assimilés pour en donner des explications précises lors de la dernière A.G. de 2018.

Il s'agit plus particulièrement des contrats passés ou à prévoir entre Véolia et les ASL utilisatrices (Rive droite & Domaine de Valcros), et l'aménageur concernant la STEP.

Ces contrats sont statutairement co-signés par 4 intervenants :

- La S.A. du Domaine de Valcros (l'aménageur).
- l'ASL du Domaine de Valcros (« ASL Générale »).
- L'ASL Valcros Rive Droite (sur le terrain de laquelle la STEP est implantée).
- La Sté Véolia Eau – CGE (Fermier général).

Le président énumère les grands points de ces différentes réunions avec les intervenants et Véolia :

- Précisions et explications sur l'étude d'analyse des risques de défaillance de la STEP,
- Présentation des propositions faites suite à cette étude,
- Analyses et négociations sur ces propositions, (Achat, location, amortissement, ...).
- Finalisation des devis et présentation du projet d'avenant au contrat, (propositions aux points 9 & 10 de l'ordre du jour).

Toutes ces réunions ont permis à notre équipe d'être en mesure de répondre à vos questions, mais également, et c'est important, si cette proposition est retenue, de nous mettre en conformité avec l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

Le président en profite pour remercier très sincèrement les membres du bureau syndical pour leur participation et leur engagement dans les analyses de ces dossiers complexes.

Les compétences et les réflexions pertinentes de chacun sont le fruit d'un travail d'équipe dont nous ne pouvons que nous féliciter.

En second point, il est signalé que différentes réunions et échanges ont eu lieu entre les services de la ville (CCFF), et l'ONF, afin que ces 2 organismes puissent œuvrer de concert et en bonne intelligence à l'avenir.

Dans cette optique, le bureau envisage d'organiser une réunion d'information réunissant des artisans en espaces verts, le CCFF et l'ONF, afin de partager les différents points de vue, et aviser les professionnels du secteur des réglementations actuelles et futures ;

Les points des PEI (Points d'Eau Incendie) ont également été évoqués.

Des explications sont fournies dans « Questions diverses ».

ASL

SYNDICAT du DOMAINE de VALCROS

ROND-POINT de VALCROS

83250 LA LONDE LES MAURES

12) Réponses aux questions posées lors de l'assemblée générale du 12/07/2018, concernant les obligations et charges incombant aux utilisateurs des réseaux. Explications. (Point non soumis aux votes)

Toutes les installations, eaux propres, eaux usées sont à la charge des utilisateurs concernés. Il faut bien faire la nuance entre l'utilisateur et le propriétaire du réseau.

13) Questions diverses

- Le DOMAINE DE VALCROS indique que l'ASL LES HAUTS DE LA VERNATELLE a ses évacuations d'eaux usées et pluviales qui tiennent par des boutes. Il faut prendre ce problème en considération afin que les réseaux d'eaux usées ne cèdent pas et polluent le domaine.
- Le bureau rappelle aux ASL la nécessité de remettre à jour leurs statuts par rapport aux dispositions de la loi ALUR. Ces statuts doivent être enregistrés et publiés par les notaires à la demande des différents bureaux de chaque ASL.
- La question de l'entretien des bornes incendie est posée :
 - o Si la borne est située sur le réseau communal, il convient de consulter la Mairie de la Londe (demander Madame ETIENNE)
 - o Si la borne est située sur la parcelle d'un lotissement privé, son entretien incombe au lotissement.

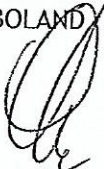
Pour information, si une borne n'est pas en conformité de pression et qu'elle se trouve dans un rayon de 200 m d'une habitation, son permis de construire peut être refusé lors du dépôt.



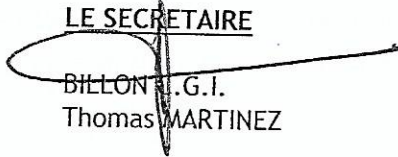
L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 18h30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du « bureau » après lecture.

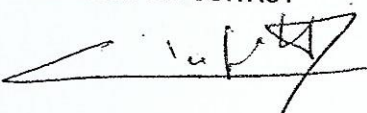
LE PRESIDENT

Monsieur BOLAND


LE SECRETAIRE


BILLON J.G.I.
Thomas MARTINEZ

LES SCRUTATEURS

Monsieur DE GUITAUT


Monsieur ARNOUX
(ASL LES BAS DE LA VERNATELLE)


AG 2019 - POINTS EVOQUES DANS LES QUESTIONS DIVERSES

La question des PEI (Poteaux incendie) est posée. Mr Boland précise que si ces PEI sont situés sur le domaine public, (voiries reprises par la Mairie), les mises aux normes sont prises en charge par la municipalité.

Il cite le nom de Madame Sylvie Etienne en charge de ce dossier à l'Urbanisme (Tel. 04 94 01 53 43). Si, par contre, ces poteaux sont sur le domaine privé, c'est au lotissement concerné de gérer les travaux nécessaires. Madame Etienne pourra toujours vous informer des démarches nécessaires.

Différentes questions ont été posées sur la mission de l'ONF et du CCFF. Il est répondu que l'agent ONF n'est pas chargé de faire uniquement de la répression, mais surtout de faire respecter les obligations légales afin de préserver les habitations des risques de propagation du feu en cas d'incendie.

Nous déplorons tous les normes de plus en plus sévères prises par les autorités préfectorales, toutefois, ces décrets ont pour seul but d'assurer la sécurité des biens et des personnes dans une zone déclarée en risque majeur. C'est donc un mal pour un bien !

Il est rappelé que le bureau a œuvré pour que ces visites soient effectuées de concert par les 2 organismes reconnus (ONF & CCFF), et qu'une troisième personne, membre de l'ASL, accompagne ces agents afin de préserver la plus grande impartialité dans l'analyse des différents cas.

Certains présidents d'ASL y participent d'ailleurs également, ce qui facilite les visites.

Afin de permettre une meilleure communication, nous tenterons de vous communiquer à l'avance les dates de visites prévues pour 2020.

Monsieur de Guitaut demande que soit ajouté aux questions diverses, le problème du risque de rupture de la conduite d'eaux usées en provenance du lotissement des Hauts de la Vernatelle, qui est toujours en grande délicatesse, car maintenue par des réparations de fortune, et menace, en cas de rupture, de créer une pollution majeure dans le Maravenne.

Une action auprès des services concernés est envisagée.

D'autres questions concernant la sécurité routière, des nuisances sonores, etc, sont posées. Le président répond qu'il s'agit là de questions dont la gestion n'incombe pas à l'ASL, mais à la municipalité. Il conseille donc de formuler ces demandes lors de la prochaine réunion de quartier.

ASL

SYNDICAT du DOMAINE de VALCROS

ROND-POINT de VALCROS

83250 LA LONDE LES MAURES

