

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MARS 2009

L'An Deux Mille Neuf et le Jeudi 26 Mars à 20h30,

Les membres de l'ALDE, co-lotis de l'ensemble immobilier :

DOMAINE DE L'ETOILE – 06610 LA GAUDE, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire,

Dans la salle municipale sise à la Bastide Haute, au Domaine de l'Etoile à La Gaude,

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic dans les délais impartis.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les membres présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.

Sur un total de 279 propriétaires représentant 393 Voix, **245 voix** étaient présentes ou représentées, soit **62,34%**.

Le quorum de 197 voix étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

M. Pierre Iaich, Directeur du bureau de l'ALDE préside l'Assemblée. M. Roger Brachet assure le secrétariat de séance.

En préambule, M. IAICH remercie les co-lotis venus participer à l'Assemblée Générale, ainsi que Monsieur le Maire qui a mis à notre disposition la salle.

La bienvenue est souhaitée aux nouveaux co-lotis de l'année 2008 ; ils ont été au nombre de neuf.

L'ordre du jour est présenté.

1 / RAPPORT MORAL DE L'EXERCICE 2008.

➤ Présentation des membres du bureau 2008 par M. IAICH qui les remercie pour le travail accompli .
Le bureau s'est réuni une fois par mois en cession plénière et un travail d'équipe en petit comité selon les thèmes s'est effectué à chaque fois que cela a été nécessaire.

Pierre Iaich remercie Gilles et Gaël, nos jardiniers pour leur travail accompli et leur esprit participatif.

➤ **Revue générale des dossiers importants :**

Les faits marquants de l'année 2008 :

- tout d'abord le **PPRIF (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt) :**

Seul 1 terrain qui était constructible puis passé en Rouge, redevient en Bleu dans sa partie constructible. Il s'agit du dernier terrain constructible, sur l'avenue Marcel Pagnol et appartenant à Madame Hédou.

Il est noté que ce projet n'a pas beaucoup évolué depuis un an, ce qui pose un réel problème quant au dossier Mercier-Gagioli / Salort ; Pierre Iaich rappelle la décision de justice pesant sur la maison des Mercier et les conséquences que cela peut avoir si la zone n'était pas sortie du Rouge.

- **Accord sur le Comblement du vallon des Tenchurades**

Le protocole d'accord signé en 2007 entre la société exploitante (La SITA) et l'ALDE a réellement démarré en début de cette année 2009. Ainsi, cet accord sera productif d'intérêt pour le Domaine dès cette année 09.

Sur ce point, Monsieur Pierre Lebrun demande à voir le compte rendu de la réunion du bureau de l'ALDE ayant statué sur l'autorisation accordée à la société exploitante de combler le vallon.

Ce document sera transmis au demandeur, mais avec un certain délai du fait que cela demande une relecture de beaucoup de compte- rendus afin de retrouver celui qui traite de ce point.

Sur la gêne phonique déclarée par M. Pierre Lebrun, Pierre Iaich verra le directeur de la société exploitante afin d'apporter une amélioration sur ce point, autant que faire ce peut.

- **Etude sur les luminaires :** Devant la difficulté que pose l'adéquation de l'éclairage dans le Domaine de l'Etoile, l'étude a continué cette année et s'est prolongée jusqu'à Mars 2009. Les résultats sont détaillés dans l'exposé des travaux à réaliser en 2009.

➤ **Charges impayées :** 1 seul dossier, M et Mme Zaragoza, est constitué pour non paiement des charges 2006 à 2009. Il a été transmis au Tribunal d'Instance de Cagnes sur Mer. L'audience aura lieu fin Mai 2009.

➤ **Procès en cours :** Bureau de l'ALDE C/ Mme et M. Zaragoza. L'audience a eu lieu au TGI de Grasse ; nous attendons le verdict dans les tous prochains jours.

➤ **Transfert de Shon** La demande de SHON de 14 m² depuis la propriété de Madame Revelli située au Jardins de l'Etoile vers la propriété de Madame Ségura située au Bastides de l'Etoile a obtenu une approbation à la

double majorité : 80,41% des voix des co-lotis, soit plus des ¾ de l'ensemble des voix et 70,84% de la surface des terrains, soit plus des 2/3 des terrains du Domaine de l'Etoile.

Le dossier est à ce jour au service de l'urbanisme pour régularisation définitive. Dès l'accord officiel des services, notre règlement sera mis à jour en fonction (-14 m² de Shon sur la propriété de Mme Revelle et +14m² de Shon sur la propriété de Mme Ségura ; ce qui ne changera pas bien entendu le total de la Shon du Domaine de l'Etoile).

➤ **Divers :**

. Au Printemps 2008 une matinée de nettoyage de nos forêts a été organisée. Une douzaine de co-lotis y ont participé Un grand Merci aux participants. Un appel à la solidarité de tous et au sens du civisme est lancé. Une autre demie journée sera organisée ce Printemps 2009.

Monsieur Iaich remercie l'assistance et demande de passer au vote du Rapport moral.

Le Rapport moral obtient l'unanimité, moins 4 voix Contre (Mme Zaragoza+2 pouvoirs (Chuffart et Turchini), Zermati, ayant voté par courrier anticipé) et 1 abstention (M. Pierre Lebrun) soit :

97,96% POUR

1,63% CONTRE

0,41% Abstention.

2 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS EFFECTUES en 2008 et GESTION DE LA FORET

Les **travaux réalisés** en 2008 ont été les suivants :

- Réfection de la chaussée et Trottoirs sur Allée d'Eridan, Jardin de l'Etoile, Allée Alpha du Centaure
- Réparation d'une fuite d'eau à la Cascade des Pins
- Rénovation de panneaux indicateurs

André Douris développe le travail de **débroussaillage** qui a été réalisé en 2008.

Partie Sud du Domaine sur 5000 m² + le vallon sous propriété Artéro pour 2150 m² + EV8 Alpha du Centaure sur 41.000 m² + EV11 sous l'école pour 5.000 m².

Par ailleurs, le **traitement des chenilles** processionnaires a été effectué par nos jardiniers comme l'an passé.

Il est demandé aux co-lotis de rabattre leurs pins à une hauteur convenable afin que le traitement puisse se faire dans de bonnes conditions, mais aussi pour leur propre sécurité.

De même, il faut élaguer certains pins voire les ôter ; rappel : aucune branche à moins de 10 mètres des maisons en zone rouge et à moins de 3 mètres en zone bleue.

GESTION DE LA FORET

Poursuite de la gestion de nos forêts selon le document établi en 2007. André DOURIS expose ce qui a été fait en 2008 et ce qui sera fait en 2009, tout en précisant la technique adoptée : *quelles essences sont ôtées, où et pourquoi, l'espacement des coupes et pourquoi, les zones prioritaires, notamment près des maisons, le principe de favorisation des repousses en fonction des essences...*

M. DUPUY s'étonne que la MAIRIE n'ait pas encore nettoyé les arbres abattus par les intempéries

M. ALLAVENA regrette que la MAIRIE se soit limitée à abattre quelques chênes dans la **SERPENTINE** au détriment de nombreux pins beaucoup plus dangereux.

Mme SCIARRI (co-lotie et adjointe au Maire) répond que la mairie connaît ces deux problèmes et y remédiera à partir de juin.

M. DOURIS rappelle les efforts de l'ALDE pour **SECURISER LE DOMAINE** et invite les co-lotis à faire de même en respectant les règles de sécurité (abattage et/ou élagage de leurs arbres dangereux pour eux-mêmes et pour leurs voisins).

M. IAICH fait remarquer à l'adjointe au maire présente que la piste pompiers au Sud du Domaine prévue d'être réalisée doit faire l'objet d'une convention préalable avec l'ALDE, la piste devant être réalisée sur le territoire de l'ALDE.

Il fait remarquer également qu'il a alerté Monsieur le Maire à plusieurs reprises depuis Juin 2008 sur les problèmes engendrés par le PPRIF au Domaine et notamment la nécessité de la création d'une piste au Nord qui a fait l'objet d'une étude mais qui n'a pas plus avancé depuis 1 an maintenant.

3 / RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2008

Pierre IAICH présente les **Dépenses réalisées en 2008**, elles ont été de **121.609 €** pour 153.187 € budgétées, soit une économie de dépenses de 31.578 €.

Les **Recettes 2008** ont été de **150.220 €** contre 148.746 € budgétées soit un excédant de recettes de 1474 €.

L'exercice 2008 est donc **excédentaire de 28.611 €** (Recettes - Dépenses).

Les **réserves** :

Réserves à fin 2007 avec +/- value =	252.020 €
Placements 2008	22.287 €
Réserves à fin 2008	= 274.307 €

Il est précisé que les recettes émanant des cotisations des co-lotis représentent 52.169 m² de Shon à 2,60 € le m², dont 2.165 m² de Shon sont calculés avec un coefficient de 1,25 pour exploitation commerciale.

Il est également précisé que l'appel de charges de 2,60 € le m² est au même niveau que celui de 1995.

Il a également été précisé que le montant des Consommations EDF sont les montants restant à la charge de l'ALDE après déduction de la quote part de la mairie pour l'avenue Marcel Pagnol, quote part qui était de 45,25% sur 8 compteurs et qui est revue à la baisse pour 2009 (37,10% sur 7 compteurs).

A ce sujet, M. IAICH fait remarquer que si le nouveau calcul de la quote part de la mairie est bien fondé, car il y a eu depuis 1984 (date de la convention passée entre l'Alde et la Mairie) des changements dans le nombre de luminaires, il n'en demeure pas moins que le fait que la mairie qui nous fait reverser 2.706 € sur les trois années précédentes est sans commune mesure avec le bilan financier de l'entretien de la Serpentine fait par nos employés et qui nous coûte 4.500 € par an. Pierre Iaich a demandé qu'une convention soit établie pour la Serpentine mais n'a reçu aucune réponse à ce jour. Ordre a donc été donné à nos employés de ne plus intervenir sur la Serpentine et laisser la Mairie assumer ses responsabilités.

Mme Sciarri fait remarquer que la réclamation vient de la Perception chargée des finances municipales et non de la mairie et dit avoir une lettre de cette perception.

M. Iaich signale qu'il a fait une demande de nouvelle convention à la mairie concernant la consommation électrique du Domaine et reste en attente.

➔ Concernant les RESERVES, Pierre Iaich remémore à l'assemblée par les graphes d'évolution des réserves présentés lors de l'AG de Mars 2007 et des dispositions prises alors. Il avait été proposé 3 solutions :

a - Baisser les charges ; b - Maintenir les charges ; c - maintenir les charges puis les augmenter quand les réserves arriveraient à un niveau « seuil ».

C'est la troisième solution qui a été adoptée en ayant acquis l'idée que les réserves augmenteront encore durant 9 ans, puis diminueront naturellement du fait de l'érosion monétaire et la non augmentation des charges durant une quinzaine d'années encore, sauf aléa non prévisible.

Le Quitus est donné à l'unanimité, moins 4 voix Contre (Mme Zaragoza+2 pouvoirs (Chuffart et Turchini), Zermati, ayant voté par courrier anticipé) et 1 abstention (M. Pierre Lebrun) soit :

97,96% POUR

1,63% CONTRE

0,41% Abstention.

4 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS ENVISAGES en 2009

Travaux :

- Réfection du vernis des poteaux électriques
- Réfection devant le local poubelles de l'antenne
- Réfection de chaussée aux Bastides de l'Etoile
- Débouchage de quelques évacuations d'eau pluviale
- Fin de remplacement des fléchages sur panneaux indicateurs
- Prévision de fuite à la Cascade des Pins.
- Réfection des tableaux électriques commandant l'éclairage commun dans le Domaine.
- Début de réfection de l'éclairage sur nos voies privées.
- Devant l'impossibilité de refaire une entrée Sud du Domaine du fait que la CU envisage de réaliser des travaux d'élargissement de cette entrée afin d'être à la norme Pompiers, il sera prévu d'améliorer notre environnement par le placement de 1, 2, ou 3 bancs.

Télévision :

Nous avons annulé le contrat d'entretien de notre réseau TV pour 2009. Dorénavant, nous paierons les interventions à la demande et nous investirons dans l'achat de deux amplificateurs pour les avoir en réserve afin

que les réparations puissent se faire sans délai. La société qui interviendra sera la même qu'avant, la SAT Electronique.

Cette modification engendrera une économie d'environ 3.000 € sur un budget de 5.000 € environ les années précédentes.

Entretien des Espaces Verts :

- Le Traitement des chenilles débutera en Septembre 2009
- Débroussaillage de la partie allant de la Serpentine au bout d'Alpha du Centaure
- Débroussaillage de la partie allant du Masque de Fer à la Serpentine (si besoin)
- Débroussaillage d'une partie du vallon Sud + en contre bas du Masque de Fer

Gestion de la Forêt :

- Continuation de notre plan : 150 arbres sont prévus d'être abattus disséminés sur tout le Domaine.

M. Allavéna se fait préciser le prix unitaire des nouveaux systèmes d'éclairage qui seront installés cette année dans le Domaine (574 € TTC) et le nombre : environ une soixantaine, dont une grande partie sera financée directement par la société exploitante du Vallon des Tenchurades.

Le montage se fera par nos employés qui vont suivre une formation afin d'obtenir l'agrément nécessaire aux petits travaux électriques.

Une « échelle échafaudage » devra également être achetée pour la réalisation de ces travaux.

5 / PRESENTATION DU BUDGET 2009

Présentation du budget par Jean-Paul Barbey.

Le budget voté est le suivant :

Recettes = 148.626 €

Dépenses = 148.626 €

Le détail du budget est donné en annexe du présent PV.

Remarque importante : Ne figure pas au budget la participation du Vallon des Tenchurades. Celle-ci d'un montant d'environ 23.000 € sera payée directement à l'entreprise nous fournissant les systèmes d'éclairage, pour un montant équivalent à cette participation.

➔ Pierre IAICH précise que le budget 2009 présenté est quelque peu différent de celui reçu avant l'AG par les co-lotis, du fait que des devis sont arrivés entre temps et donc la présentation est plus proche de la réalité que le budget établi précédemment. Les deux documents (Résultats 2008 et budget 2009) sont joints en annexe sous forme d'une seule fiche.

Pierre IAICH remercie les co-lotis qui payent leurs charges en temps et en heure et particulièrement ceux qui payent leurs charges pour l'année entière en une seule fois, celles-ci représentant chaque année moins d'effort puisqu'elles restent stables et ne suivent pas l'inflation.

120 co-lotis ont payé l'année entière, alors que 24 co-lotis n'ont toujours pas payé le premier semestre.

Cela est inadmissible que certains profitent de leurs voisins pour faire fonctionner la collectivité, sauf bien sûr pour les quelques rares cas ayant des difficultés mais qui se sont fait connaître et donc aidés dans l'étalement de leurs charges.

Le budget 2009 est voté à l'unanimité, moins 5 voix Contre (Mme Zaragoza+2 pouvoirs (Chuffart et Turchini), Pierre Lebrun, Zermati, ayant voté par courrier anticipé) soit :

97,96 % POUR,

2.04 % CONTRE,

0,00 % Abstention.

6 / MODIFICATIONS OBLIGATOIRES DES STATUTS DE L'ALDE

Jean-Paul Barbey expose les modifications à apporter aux statuts de l'ALDE. Ces modifications sont données en annexe de ce PV.

Seule la modification prévue de l'article 34 a été retirée et cet article reste donc identique à ce qu'il était auparavant. Toutes les autres modifications proposées ont été soumises au vote.

L'adoption des modifications des Statuts est adoptée avec :

97,55% POUR,

0.41% CONTRE (1 voix : Zermati, ayant voté par courrier anticipé)

2,45% ABSTENTION (5 voix: Mme Zaragoza+2 pouvoirs (Chuffart et Turchini), Pierre Lebrun, Huet).

7 / ELECTION au Bureau de l'ALDE

Daniel GABORIT est sortant et ne représente pas.

Jean-Pierre CAPO est sortant et ne représente pas.

Pierre Iaich les remercie pour leur travail et leur participation dans le Domaine.

Pierre IAICH est sortant et se représente

Il est réélu à l'unanimité, moins 5 voix Contre (Mme Zaragoza+2 pouvoirs (Chuffart et Turchini), Pierre Lebrun, Zermati, ayant voté par courrier anticipé) soit :

97,96 % POUR,

2,04 % CONTRE, et 0,00 % Abstention.

Pierre Iaich précise qu'il est toujours dans une dynamique de laisser la direction de l'Alde car, dit-il, un directeur de l'Alde ne devrait pas faire plus de 2 mandats à cette place. Le problème est que personne ne veut cette place. Il faut et il est nécessaire de renouveler le bureau mais aussi la tête. C'est ainsi que le dynamisme de la gestion du Domaine ne fléchira pas.

Cependant, il est aussi du devoir du directeur de l'Alde de faire en sorte que la continuation des axes fondamentaux mis en place et approuvés par une grande majorité soit assurée.

Eric DIAZ, François AMMI se présentent pour intégrer le bureau de l'ALDE.

Ils sont élus à l'unanimité moins 1 voix Contre (Zermati, ayant voté par courrier anticipé) soit :

99,59 % POUR,

0,41 % CONTRE, et 0,00 % Abstention.

8 / INFORMATIONS et QUESTIONS DIVERSES

→ Question écrite posée par M. et Mme Zaragoza :

« Les frais contentieux et actes juridiques de 2008 et 2009 concernent-ils (en totalité ou en partie seulement) les 13 membres du bureau de l'Alde assignés au TGI de Grasse par M. et Mme Zaragoza : Oui ou non ? »

Réponse de Pierre Iaich:

En 2008, les 2.342 € dépensés sur ce poste l'ont été pour la défense des membres de l'Alde assignés d'une part parce qu'ils sont assignés « es-qualité » et d'autre part parce que l'assemblée générale des co-lotis a voté un budget supplémentaire de 3.000 € en Mars 2008 pource faire.

Pour 2009, les co-lotis ont voté le budget prévisionnel en donnant l'autorisation au bureau de l'ALDE de financer ce procès selon le budget accordé au poste juridique dont la provision de monte à 5000 €.

→ Question écrite posée par M. et Mme Zaragoza :

« Le règlement du Domaine de l'étoile est bien précis sur la protection de « notre environnement ». L'ALDE a-t-elle signé un accord pour louer nos espaces verts à la décharge des Tenchurades : Oui ou Non ? »

Réponse de Pierre Iaich:

L'Alde a signé un accord avec la Société d'exploitation du vallon des Tenchurades pour le comblement de ce vallon, sur la partie Domaine de l'Etoile. Il n'a pas été signé de location de cet espace.

Il n'a pas été prévu de loyer quelconque, mais un dédommagement pour l'ensemble du Domaine de l'Etoile, sous forme de réalisation de travaux pour le compte du Domaine de l'Etoile.

Le comblement de ce vallon valorisera cet espace vert du fait qu'il sera rehaussé, aplani (et donc mieux exploitable par les co-lotis du Domaine) et complantés d'arbres au frais de la société exploitante.

Par ailleurs, il n'y a pas de changement d'affectation de ce terrain mais un réaménagement profitable aux co-lotis du Domaine, ce qui n'a pas nécessité de faire voter une résolution spécifique.

→ Question écrite posée par M. et Mme Zaragoza :

« PV DDE et DDA : Après l'incendie d'août 2003, au lieu d'effectuer le débroussaillage des espaces verts pourtant votés en AG 2004 et malgré les avertissements de la Directrice de la DDA, des pistes ont été réalisées illégalement et valent à l'ALDE d'être verbalisée par la DDE et la DDA. Pouvez-vous nous informer sur ces procédures et leurs coûts ? »

Réponse de Pierre Iaich:

Le débroussaillage voté lors de l'AG 2004 a été réalisé comme chaque année pour ce qui est des résolutions prises en AG. La piste citée dans votre question a été réalisée justement pour permettre aux engins de débroussaillage et de broyage de passer. Les avertissements de la Directrice de la DDA étaient seulement de nous informer que les pistes étaient interdites mais que des tranchées pour le passage d'engins étaient autorisées. N'étant par 24h/24h dans nos forêts, nous n'avons pas vu qu'à certains endroits les tranchées avaient quelque peu dépassé la largeur règlementaire (de 50 cm à 1m par endroit). Il eut fallu alors que la Directrice de la DDA de l'époque, co-lotie du Domaine, s'étant aperçu de cela nous avertisse, mais il n'en a rien été. Au lieu de cela, elle a déposé une plainte. Par la suite, j'ai été convoqué à la gendarmerie de Vence et me suis expliqué en détail sur ce

dossier. Mon point de vue a été très bien compris par les autorités et fort apprécié. Depuis, aucune procédure n'a été engagée et donc aucune dépense n'a été engagée sur ce dossier.

→ Question écrite posée par M. et Mme Zaragoza :

« Nos charges en attente depuis 2006 : Si les documents réclamés depuis tant d'années existent, ne pensez-vous pas qu'il aurait été plus économique pour l'ALDE de lever nos doutes et confirmer la transparence plutôt que de dépenser l'argent de l'association en mandant un avocat pour récupérer nos charges qui étaient simplement en attente de ces documents ?

Réponse de Pierre Iaich:

Si des dépenses juridiques sont engagées, elles le sont par les co-lotis qui paient leurs charges et non par vous qui ne payez pas les vôtres. Les documents et renseignements dont vous faites référence vous ont toujours été transmis. Si nous avions un Syndic professionnel, vous auriez mis les comptes de l'ALDE à sec si l'on considère le temps qu'il a fallu passer depuis 2002 pour vous seuls. De toute manière, le paiement des charges est obligatoire, indépendamment de vos demandes et vous ne pouvez pas faire vos propres règles. Si vous pensiez ne pas être satisfaits des documents que l'ALDE vous a transmis, il y a la possibilité d'une procédure juridique pour cela, mais je crois que vous avez déjà utilisé cette possibilité il me semble.

→ Question écrite posée par M. et Mme Zaragoza :

« Rappel : Nos charges étaient en attente également d'une régularisation d'appel de charges quand l'ALDE a fait voter un budget prévisionnel 2006 comprenant un poste de 39.600 € de travaux de barrière qui ne sera finalement pas accepté par la majorité des co-lotis. Il n'a pas été voté de mettre 39.600 € en réserve sans aucune raison d'autant que les réserves de l'association ALDE à ce jour sont curieusement de 274.307 Euros sans aucun travaux votés ni même envisagés !

Réponse de Pierre Iaich:

Chaque année, lors de la présentation des comptes de l'année écoulée, nous présentons l'état des réserves et de la somme qui a été placée au cours de l'année. C'est l'assemblée générale des co-lotis qui décide si ces placements doivent être mis en réserve (c'est-à-dire non utilisable dans le budget courant) ou mis à la disponibilité du budget courant. Lors de la non réalisation des barrières, la même procédure a été adoptée et c'est l'assemblée générale qui a décidé de l'affectation du résultat.

Quant à la régularisation de charges, là encore vous avez tendance à faire vos propres règles. Je vous engage à revoir le PV de l'AG de Mars 2007 dans lequel j'avais exposé le bienfondé de ne pas baisser le montant des charges (et de ne pas l'augmenter non plus). Vous verrez qu'à terme, et c'est normal avec la dépréciation de la monnaie, que nos réserves finiront par fondre. J'ai donné le choix à l'assemblée générale de choisir entre plusieurs formules, dont la baisse des charges, et c'est le maintien du niveau de charges actuelles qui a été voté. (Voir le dernier graphe de la page 5 du PV de l'AG de Mars 2007).

→ Remarques faites par écrit par M. Zermati :

« Nos charges devraient baisser vu la diminution des prestations (absence de portail, frais colossaux de personnel et matériel...) »

Réponse de Pierre Iaich :

Le fait même que les charges n'augmentent pas depuis 1995 est à considérer comme une baisse. Si les charges de personnel augmentent cela paraît tout à fait normal, et pourtant les cotisations n'augmentent pas. Cela est une preuve d'excellente gestion ; d'ailleurs Monsieur Zermati en convenait aisément dans le passé. Quant aux prestations qui diminuent, je laisse à Monsieur Zermati la responsabilité de ses propos.

Nous faisons un lourd travail de gestion de la forêt (environ 20000 € de plus par an en abattage), ce qui ne se faisait pas avant ; nous faisons un traitement contre les chenilles processionnaires, soit un investissement important en matériel et en heures de travail, ce qui n'était pas fait avant ; nous faisons beaucoup plus de débroussaillage qu'avant sur une plus grande profondeur, tout en ayant diminué le coût. Nous entamons une réfection complète de nos systèmes d'éclairage et prévoyons de refaire nos routes, sans augmentation de charges. C'est tout cela que Monsieur Zermati appelle « Baisse de prestations ».

« Amalgame politique avec ambitions personnelles incompatibles avec bénévolat affiché (de façades ??) »

Réponse de Pierre Iaich :

M. Zermati s'égare comme d'habitude. Il s'agit d'une Assemblée Générale des co-lotis du Domaine de l'Etoile et non d'une tribune politique. Quant à son allusion à un bénévolat qui ne serait « **que de façade** », je trouve ces accusations très graves et scandaleuses et me réserve le droit de poursuivre M. Zermati pour diffamation.

→ Question écrite de Monsieur Pascal :

Il serait de bon ton, les beaux jours arrivants, que certains co-lotis, habitués des fêtes nocturnes respectent le repos et la quiétude de leurs voisins. Il existe un règlement et des lois. Celles-ci devront être respectées.

Réponse de Pierre Iaich :

Cette remarque est sensée. Le civisme doit prévaloir dans le Domaine et je lance un appel pour le respect d'autrui. Je fais remarquer cependant que l'ALDE n'a aucun pouvoir de police et engage les co-lotis confrontés à ce type de problème d'appeler la gendarmerie de Vence à chaque fois qu'il y a un abus.

→ Mme Micmacher demande ce que devient le projet « **VOISINS VIGILANTS** ».

Mme Sciarri répond que la mairie relancera la gendarmerie pour convenir de la mise en place d'un secteur test.

Pierre Iaich rajoute toutefois que tant que nous serons en période pré-électorale, rien ne pourra être fait, la Gendarmerie se l'interdisant. Il décrit ensuite ce en quoi consistera « Voisins Vigilants » et confirme que, le Domaine étant très grand pour ce type de projet, qu'il a divisé le Domaine en plusieurs secteurs et qu'il seul fera l'objet d'adhésion à ce projet puis un autre etc.

→ Les co-lotis s'indignent de l'utilisation du **Local poubelles du parking de l'école.**

Pierre Iaich dit avoir vu ce problème avec le Maire. La solution semblait avoir été trouvée, mais la manipulation « non réfléchi » des containers fait que les ouvertures deviennent inaccessibles. Pierre Iaich en a informé le maire qui doit à nouveau intervenir.

Remarque de Pierre Iaich : Lors du refus d'avoir des bacs jaunes individuels, il a été négocié avec la CANCA que le passage du camion devait se faire toutes les semaines et non toutes les deux semaines, et ce à tous les locaux poubelles donnant sur l'avenue Marcel Pagnol.

On trouve également des déchets qui ne devraient pas être là : végétaux, déchets de maçonnerie, objets encombrants, etc.) Rappel : Il y a la possibilité de laisser un message sur le répondeur de l'ALDE pour que nos employés passent chez vous ramasser les végétaux lors de leur tournée du lundi matin.

Il est demandé que les co-lotis ayant l'intention de faire des travaux avec bétonnière avertissent nos employés afin de convenir avec la meilleure manière pour le nettoyage de la bétonnière en fin de chantier. En effet, le fait de nettoyer ces bétonnières dans les évacuations d'eau de pluie bouche celles-ci et leur débouchage revient très cher (1250 € la journée).

→ Les co-lotis s'indignent également de l'état de l'espace vert se situant devant et dans l'enceinte de la **Bastide Haute**. Il est inacceptable de laisser cet espace à l'abandon et dans un état délabré tel qu'il est.

Pierre Iaich dit avoir signalé chaque année cela aux responsables de la Bastide Haute, et qu'ils feront le nécessaire après que la construction prévue soit réalisée. Cependant le temps étant très long il prendra à nouveau contact avec la Bastide Haute afin de revoir à nouveau ce problème.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23h 30.

Le Secrétaire de Séance

Le Président de séance

Roger Brachet

Pierre Iaich

PV distribué ou expédié le 7 Avril 2009

ANNEXE jointes :

Annexe 1 : Compte de résultats 2008 et Budget prévisionnel 2009 (1 page)

Annexe 2 : Modifications des statuts (3 pages)

→ Ces deux annexes seront insérées sur notre site web : www.domaine-etoile.org dans les tous prochains jours.

Les statuts seront disponibles sur notre site web également, dans leur intégralité, dès le passage de l'annonce officielle et le dépôt en Préfecture.

CPTÉ RESULTAT 2008 & BUDGET PREVISION. 2009

ALDE

Annexe 1

Budget

Réalisé en

Budgété en

DEPENSES :	2009	2008	2008
Personnel : Rémunérations et Charges sociales	62 000 €	62 413 €	64 700 €
Taxes sur les salaires	0 €	-2 484 €	0 €
Formation continue	2 000 €	245 €	220 €
Tenue, Equipement de Sécurité	450 €	325 €	450 €
Assurances	2 750 €	2 637 €	2 650 €
Entretien véhicule , engin , carburant	4 500 €	3892 €	4 000 €
Espaces verts :			
Entretien espaces verts	1 500 €	343 €	5 400 €
Petit Outillage et matériel d'exploit.	1 500 €	645 €	1 500 €
Débroussaillage	14 212 €	8 043 €	7 920 €
Gestion des forêts (Abattages)	18 640 €	15 093 €	15 000 €
Entretien :			
VRD	5 800 €	2 424 €	2 700 €
Eclairage	500 €	227 €	5 099 €
Réseau Télévision	3 800 €	5 789 €	5 500 €
Frais Généraux :			
Consommations Electricité	10 800 €	7 688 €	7 500 €
Consommation Eau	1 000 €	545 €	1 500 €
Fournitures consommables Atelier	600 €	488 €	600 €
Fournitures de bureau	800 €	678 €	1 000 €
Cotisation ANCC + taxe foncière	388 €	384 €	388 €
Timbres, Téléphone, Site Web, Photocopies	1 000 €	893 €	750 €
Frais bancaires	250 €	184 €	250 €
Honoraires comptable	3 560 €	3 473 €	3 490 €
Frais contentieux et Actes juridiques	5 000 €	2 382 €	5 000 €
Remplacement Véhicule	0 €	0 €	0 €
Equipement des Parties Communes :			
Equipement Généraux, Télévision Bâtiment	0 €		
Equipement VRD (Nouvel éclairage pour 2009)	7 575 €	5303 €	17 570 €
Total Dépenses =	148 626 €	121609 €	153 187 €
ALDE - RECETTES :	2009	Recettes 08	Prévision 2008
Cotisations	137 047 €	137 475 €	137 047 €
Cotisations dues années précédentes	1 331 €	"	1 295 €
Risques Impayés	-2 049 €	"	-2 158 €
Parking Bastide Hte	7 797 €	7163 €	7163 €
Produits financiers	4 500 €	5582 €	5 400 €
Produits exceptionnels			
Total Recettes =	148 626 €	150 220 €	148 746 €

Résultat 2008: (Recettes 08 - Dépenses 08)>

28 611 €

à fin 2008

à fin 2007

ETAT DES RESERVES avec +/- values:

274 307 €

252 020 €

ANNEXE 2 : Modifications des Statuts de l'ALDE

Article 1 :

ANCIEN STATUTS

- Sont réunis en Association Syndicale tous les propriétaires des lots compris dans le lotissement du "DOMAINE DE L'ETOILE" situé sur le territoire de la Commune de LA GAUDE (Alpes-Maritimes) tel que ce terrain apparaît aux plans joints aux présents Statuts.

- L'Association prend le nom de "ASSOCIATION DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DE L'ETOILE" (sigle: A.L.D.E.).

NOUVEAUX STATUTS, Rajout de :

- En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de l'existence de cette dernière et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'ASL.

Article 2 :

ANCIENS STATUTS

- L'Association Syndicale est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des différents textes qui l'ont complétée ou modifiée, des décrets 58-1466 du 31 décembre 1958 et 59-898 du 28 juillet 1959, ainsi que du règlement de lotissement. Elle se soumettra également aux dispositions des présents Statuts et des textes qui viendraient à modifier ou à compléter les lois et règlements désignés ci-dessus.

NOUVEAUX STATUTS

- L'Association Syndicale est soumise aux dispositions de l'ordonnance du 1er Juillet 2004 et de son décret du 3 Mai 2006, ainsi que du règlement de lotissement. Elle se soumettra également aux dispositions des présents Statuts et des textes qui viendraient à modifier ou à compléter les lois et règlements désignés ci-dessus.

Article 5 bis :

ANCIEN STATUTS

- Seul le lotisseur et les membres de l'Association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention d'un certificat à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.
- Tout attributaire des lots peut demander par ordonnance, sur requête du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si le lotisseur n'a pas respecté son engagement de provoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette Assemblée.
- Le lotisseur assumera le rôle de l'Association jusqu'à la nomination de son Directeur tition d'un certificat à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs. Etc

NOUVEAUX STATUTS

- Seuls les membres de lots de l'Association participeront aux dépenses de gestion des équipements communs

Article 6 :

ANCIENS STATUTS

- L'Assemblée Générale constitutive ne se réunira qu'après la vente des quinze premiers lots aliénables.
- L'Assemblée Générale réunit tous les membres de l'Association Syndicale

NOUVEAUX STATUTS

- L'Assemblée Générale réunit tous les membres de l'Association Syndicale

Article 8 :

ANCIENS STATUTS

- Les fondés de pouvoirs doivent être munis d'un mandat écrit.
- Ils ne peuvent être porteurs de plus de trois mandats.

NOUVEAUX STATUTS Rajout de :

- Le bureau syndical, représenté par son directeur ou son sous-directeur peut recevoir autant de mandats qui lui seront adressés au nom de l'association

Article 13 :

ANCIENS STATUTS

- L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat ou en cas d'absence de ce dernier, par le Directeur adjoint, assisté d'un ou plusieurs secrétaires élus par l'Assemblée.

NOUVEAUX STATUTS

- L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat ou en cas d'absence de ce dernier, par le Directeur adjoint, assisté d'un ou plusieurs secrétaires nommés par le Président de séance.

Article 17 :

ANCIENS STATUTS

- 8° - Sur la subrogation de la Commune aux droits et obligations de l'Association Syndicale, en ce qui concerne les opérations entrant dans son objet, compte tenu des engagements réciproques de LA SOCIETE et de la Commune;
- 9° - Sur les prélèvements à effectuer sur les fonds de réserve;
- 10° - Sur les projets de travaux neufs et de grosses réparations;
- 11° - Sur les acquisitions ou aliénations d'immeubles;
- 12° - Sur les constitutions d'hypothèques;
- 13° - Sur les apports qui peuvent être faits par l'un de ses membres

NOUVEAUX STATUTS

- L'Assemblée Générale délibère :
- 1° ... 7° = idem
- 8° - Sur la subrogation de la Commune aux droits et obligations de l'Association Syndicale, en ce qui concerne les opérations entrant dans son objet;
- 9° ... 13° = idem
- 14° - Sur le budget prévisionnel.

Article 24 :

ANCIENS STATUTS

- Le Syndicat se réunit sur convocation du Directeur suivant les besoins. Toutefois, le Directeur est tenu de convoquer les Syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.
- Le Syndicat doit obligatoirement se réunir dans le mois qui suit l'Assemblée Générale et, notamment, pour élire le Directeur.
- Les membres du Syndicat sont convoqués par lettre recommandée, huit jours au moins avant la réunion du Syndicat. La convocation doit comporter l'indication de l'heure et du lieu de la réunion.
- Le Syndicat fixe le lieu de la réunion .

NOUVEAUX STATUTS

- Le Syndicat se réunit sur convocation du Directeur suivant les besoins. Toutefois, le Directeur est tenu de convoquer les Syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.
- Le Syndicat doit obligatoirement se réunir dans le mois qui suit l'Assemblée Générale et, notamment, pour élire le Directeur et constituer le bureau syndical.
- Les membres du Syndicat sont convoqués par lettre simple ou par e-mail, huit jours au moins avant la réunion du Syndicat. La convocation doit comporter l'indication de l'heure et du lieu de la réunion.
- Le Syndicat fixe le lieu de la réunion .

Article 27 :

ANCIENS STATUTS

- Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'Association, il est chargé notamment de :
- . Nommer les agents de l'Association et fixer leur traitement;
- . Elire, pour une durée d'un an, parmi ses membres, un Directeur, un Directeur-Adjoint, qui remplace le Directeur en cas d'empêchement et un secrétaire de séances;
- . Voter le budget annuel. Le premier vote interviendra aussitôt après l'Assemblée Générale constitutive. Par la suite, le budget devra être voté avant le premier janvier de l'année à laquelle il s'applique;

NOUVEAUX STATUTS, Suppression de :

- Autoriser toutes actions devant les Tribunaux judiciaires et administratifs;
- ... Voter le budget annuel.
- En attendant le vote du budget de l'année par l'assemblée générale devant se réunir avant la fin du mois d'Avril, seules les dépenses courantes doivent être assurées par le syndicat et à hauteur maximum de 25% du budget voté pour l'année passée.
- Suite = Idem

Article 29 :

ANCIENS STATUTS

- Dans l'hypothèse où LA SOCIETE ne serait pas représentée au sein du Syndicat, elle peut demander à être entendue par lui.
- Ce dernier statue par un vote.
- Ces possibilités disparaissent dès que LA SOCIETE ne réunit plus les conditions pour demeurer membre de l'Association Syndicale.

NOUVEAUX STATUTS

- Sans objet (article supprimé)

Article 32 :

NOUVEAUX STATUTS, RAJOUT de :

- Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association syndicale sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à sa dissolution ou la réduction de son périmètre.
- Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le ou les lots de ce membre et compris dans le périmètre de l'Association syndicale.
- Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le ou les lots de ce membre et compris dans le périmètre de l'Association syndicale.

Article 32 (Suite) :

ANCIENS STATUTS :

- Les cotisations et charges sont appelées selon le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale et elles sont dues et porteuses d'intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le Directeur ou son Trésorier aux co-lotis défaillants (article 36 du décret du 17 Mars 1967).

NOUVEAUX STATUTS :

- * Les cotisations et charges sont appelées selon le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale et elles sont dues et porteuses d'intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par le Directeur aux co-lotis défaillants. Cet intérêt légal se rajoute à l'intérêt forfaitaire de 10%.

Article 32 Bis :

ANCIENS STATUTS :

- Avant la signature de tout acte de vente, le notaire devra interroger le Directeur de l'Association Syndicale , sur la situation du vendeur, concernant le paiement des cotisations mises à sa charge.
- Tout acte de vente devra relater intégralement l'article 32 Bis du présent règlement

NOUVEAUX STATUTS :

- Avant la signature de tout acte de vente, le notaire qui doit en fait le constat doit en informer le Directeur de l'Association Syndicale. Lorsque le vendeur n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, le Directeur peut demander au notaire de retenir sur le prix de la vente les sommes dues à l'ASL dans les conditions posées à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Tout acte de vente devra relater intégralement l'article 32 Bis du présent règlement

Article 35 :

ANCIENS STATUTS :

- L'Association syndicale pourra être dissoute lorsque les voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif figurant dans l'ensemble du lotissement seront classés dans le domaine communal.
- Cette dissolution, en tout état de cause, sera différée jusqu'à leur achèvement si les aménagements d'intérêt public sont en cours d'exécution au moment du classement dans le domaine communal.

NOUVEAUX STATUTS :

- Cette dissolution, en tout état de cause, devra être votée par les 2/3 des voies constituant l'Association et représentant les ¾ des terrains ou par les ¾ des voies de l'Association représentant les 2/3 des terrains et sera différée jusqu'à l'achèvement des aménagements d'intérêt public si ceux-ci sont en cours d'exécution au moment du classement dans le domaine communal.