

ALDE ASSOCIATION du LOTISSEMENT du DOMAINE de l'ETOILE

Association Libre – Loi du 21 Juin 1865

2065 Av Marcel Pagnol – 06610 La Gaude – Tel : 04 93 14 03 97

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2010

L'An Deux Mille Dix et le Jeudi 18 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, **240 voix** étaient présentes ou représentées, soit **61,07%**. 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 2009 ; ils ont été au nombre de quatre.

L'ordre du jour est présenté.

Présentation des membres du bureau 2009 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.

1 / RAPPORT MORAL DE L'EXERCICE 2009.

➔ Pierre Iaich déplore les deux courriers que l'ensemble des colotis ont reçu dernièrement. Le premier émanant de M.Mme Zaragoza dont l'ensemble des questions a déjà fait l'objet de réponses multiples ; le deuxième fort étonnant émanant de l'adjointe Laurence Sciarri. Concernant l'invitation du Maire, il est précisé que le directeur actuel de l'ALDE a instauré des règles strictes dès sa prise de fonction en Mars 2004 dont l'une est de n'avoir jamais invité le premier magistrat de la commune quel qu'il soit du fait du caractère privé d'une telle assemblée. Une seule exception a été faite à l'assemblée générale de Mars 2007 à laquelle Monsieur Tanguy (le Maire de l'époque) a été invité du fait de l'absence de l'adjoint, Monsieur Raffin. Cette règle a été respectée pour la présente assemblée, le Directeur de l'Alde a sitôt invité le Maire Monsieur Méini, dès qu'il a appris que l'adjointe Mme Laurence Sciarri n'a pas souhaité être présente. Malheureusement le délai très court a fait que le Maire n'a pas pu se libérer étant déjà pris par ailleurs.

Concernant le point sur le Vallon des Tenchurades que M. et Mme Zaragoza citent dans leur courrier: ce secteur figure au POS de LA GAUDE de 1995 sous la dénomination NDc qui se définit comme pouvant accepter *les décharges de matériaux inertes à condition que le secteur soit aménagé en espaces verts sur la totalité des terrains après comblement.*

Ce classement résulte d'un arrêté préfectoral pris le 13/09/1991 autorisant le remblaiement de ce vallon sur le territoire des 2 communes de St Laurent et La Gaude. Un plan a été annexé à cet arrêté fixant les niveaux autorisés. Aucune date n'a été donnée pour la fin de l'exploitation. Il confiait la gestion du site au SIRVTV (syndicat intercommunal géré par 4 élus de La Gaude et de St Laurent du Var, constitué en mars 1991 et approuvé par le préfet le 6/06/1991) ; SITA en assure l'exploitation depuis le 1/1/2001.

L'ALDE ne pouvait pas s'opposer à l'utilisation de ses terrains comme le prévoient le POS et l'arrêté préfectoral autorisant le remblaiement (sauf à se voir contraindre par le Tribunal en raison de l'intérêt public que présente cette décharge). Le PLU ne pourra pas davantage revenir sur cette destination des terrains, là encore en raison de l'intérêt général qu'il représente.

Elle pouvait en revanche négocier l'acte d'autorisation, ce qui a été fait, étant rappelé qu'en tout état de cause, les terrains sont toujours classés en espaces verts et devront être replantés en fin d'exploitation.

Il est précisé par ailleurs que l'autorisation d'exploiter nos terrains a été donnée par l'Assemblée Générale des colotis du Domaine de l'Etoile de 1992.

➔ « **Voisins Vigilants** » et « **Sécurité civile** » : un appel au volontariat a été lancé sur ces deux thèmes. Onze personnes se sont portées volontaires pour « Voisins vigilants » et dix pour la « Sécurité civile ».

➤ **Charges impayées** : 2 co-lotis n'ont pas payé toutes leurs charges pour raison d'incapacité temporaire de paiement. Un échéancier leur a été proposé afin d'étaler leur dette.

➤ **Procès** : Il n'y a aucun procès en cours à ce jour.

Concernant ceux de 2009 :

1) M.Mme Zaragoza contre les membres du bureau de l'ALDE (Tribunal de Grande Instance de Grasse): M.Mme Zaragoza ont été déboutés de leurs demandes et condamnés aux dépens.

2) Charges impayées de M.Mme Zaragoza (Tribunal d'Instance de Cagnes sur Mer): les charges ont dû être payées augmentées des pénalités de 10% et des frais de recouvrement.

➤ **Consultation sur le sens interdit** Chemin de la Maure : suffrage exprimé = 221 sur 392, soit 56,38%

Pour le maintien du sens interdit = 159 voix, soit 71,95%

Contre le maintien du sens interdit = 62 voix, soit 28,05%

Ce vote n'est que consultatif et a pour but d'informer les autorités compétentes de la position des habitants du Domaine de l'étoile.

Le résultat de ce vote a été transmis à Monsieur le Maire de la Gaude et son adjoint délégué à la sécurité afin qu'ils puissent le communiquer pour information à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Maire de Cagnes sur Mer.

➤ **Déchets verts** : La benne qui nous avait été mise à disposition pour le débarrasage de nos déchets verts nous a été enlevée sans préavis par NCA. Après avoir cherché des solutions, la plus appropriée semble être le broyage des végétaux par NCA et fabrication de composte. Le bureau de l'ALDE a porté volontaire le Domaine de l'Etoile pour être « site pilote de compostage ». Monsieur le Maire a appuyé positivement notre demande.

➤ **Divers** :

. Au Printemps 2009 une matinée de nettoyage de nos forêts a été organisée. Une trentaine de co-lotis y ont participé Un grand Merci à eux. L'appel à la solidarité de tous et au sens du civisme lancé l'année dernière a été suivi. Une autre demie journée sera organisée ce Printemps 2010 ; (1^{er} samedi de Juin de 9h à 12h) ; espérons une participation encore plus importante.

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

Le Rapport moral obtient l'unanimité, moins 7 voix Contre (Zaragoza +3 pouvoirs :Turchini, Lebrun P, Jugneau + Zermati par courrier anticipé +Mme Chervet +M. Lachize) soit :

97,08% POUR

2,92% CONTRE

0,00% Abstention.

2 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS EFFECTUES en 2009 et GESTION DE LA FORET

Les **travaux réalisés** en 2009 ont été les suivants :

- Réfection de bitume sur les Allées Alpha du Centaure et Aldébaran
- Changement de 60 systèmes d'éclairage
- Réfection de sol aux Bastides de l'Etoile
- Réfection et mise aux normes des tableaux électriques
- Changement de miroir de circulation à Jazz
- Plantations sur Marcel Pagnol, sous l'ALDE
- Deux bancs à mettre en place
- Fin de la rénovation des panneaux indicateurs
- Réfection du sol devant le local poubelles de l'antenne
- Réfection du crépis de la Cascade des Pins

Jean-Paul Barbey développe le travail de **débroussaillage** qui a été réalisé en 2009 : 60.000 m² au total. Masque de Fer->Piste cavalière : 9000 m², Piste cavalière->Serpentine : 31200 m², EV9 (bout Alpha du Centaure) : 9700 m², Sous propriété Mercier : 1100 m², EV11 sous école : 5000 m², EV11 sous Garalaban : 4000 m² Plus comme chaque année : 17.736 m² par nos jardiniers => Derrière la Bastide haute (EV12=587 m²), en face (EV14=1345 m²), Champs Pagnol (EV13=9764 m²), Haut Eridan (617 m²), Casales (423 m²), Cascade des Pins (750 m²), Nord d'EV3 (1500 m²) + Partie Cagnes au Sud du Domaine sur 5000 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 2009 : abattage de 186 arbres en forêt + 45 arbres dangereux ou gênants, 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...*

3 / RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2009

Pierre IAICH présente les **Dépenses réalisées en 2009**, elles ont été de **129.237 €** pour 148.625 € budgétées, soit une économie de dépenses de 19.388 €.

Les **Recettes 2009** ont été de **161.839 €** contre 148.626 € budgétées soit un excédant de recettes de 13.213 € dû à la récupération de charges en retard, une prévision d'impayés non avérée en totalité et des produits financiers supérieurs à la prévision.

L'exercice 2009 est donc **excédentaire de 32.602 €** (Recettes - Dépenses).

Il est spécifié que le poste « Formation » a concerné la formation obligatoire de nos deux employés afin qu'ils puissent intervenir sur nos lampadaires. Dans cette formation il aurait fallu faire appel à une entreprise extérieure, tant pour le montage de nos nouveaux luminaires que pour changer une ampoule uniquement.

Les **réserves** :

Réserves à fin 2008 avec +/- value =	274.307 €
Placements 2008	27.140 €
Coupons perçus	12.025 €
Réserves à fin 2009	= 313.472 €

Répartis ainsi : 136.089,09 (BPCA=> Obligations françaises +Sicav FCP obligataires +Sicav monétaires
+ 77.266,26 € => Compte sur livret /BPCA
+ 57.804,58 € => Livret A /BPCA
+ 42.312,00 € => Carmignac sécurité, Elan 2013, Elan Obligation (Rothschild)

➔ Un relevé de l'ensemble des placements de l'ALDE est donné à Madame Zaragoza.

➔ Afin de répondre à certains colotis qui pourraient s'étonner du montant relativement important de nos réserves, Joël Balissat rappelle que celles-ci ne sont pas suffisantes pour couvrir les dépenses de réfection de nos routes.

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.

Par ailleurs 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 est de 37,10% sur 7 compteurs sur 8, le 8^{ème} étant celui du local de l'Alde.

A ce sujet, M. IAICH, informe que NCA travaille actuellement au remplacement des lampadaires de l'avenue Marcel Pagnol et à la séparation des compteurs électriques entre le Privé et le public. Aucune autre information n'ayant été donnée par NCA, il est impossible de savoir à quelle échéance ce travail sera fait..

Le Quitus est donné à l'unanimité, moins 6 voix Contre (Zaragoza +3 pouvoirs :Turchini, Lebrun P, Jugneau + Zermati par courrier anticipé +M. Lachize) et 1 abstention (Mme Chervet) soit :

97,08% POUR

2,50% CONTRE
0,42% Abstention.

4 / POINT sur le PPRIF du Domaine de l'Etoile

Joël Balissat, responsable de la commission PPRIF du Domaine présente la situation actuelle et notamment le projet qui a été voté au Conseil Municipal concernant la piste Sud.

Cette piste ne reboucle pas sur le chemin de la Maure comme prévu initialement du fait du refus actuel du Maire de Cagnes sur Mer. Il est rappelé que pour reboucler sur le chemin de la Maure, La Gaude a besoin de l'accord de Cagnes car le tracé de la piste initial devrait transiter par Cagnes sur quelques dizaines de mètres pour une question de respect de la pente.

Cette piste, l'ensemble des colotis la veule, mais à condition qu'elle puisse être une vraie protection contre l'incendie et permette aux maisons du sud du Domaine de sortir de la zone rouge.

Le projet actuel fait que le SDIS (pompiers) est contre (les pompiers ne s'engagent jamais sur une piste en pleine forêt, comme c'est le cas, s'il n'y a pas de possibilité de sortie aux deux bouts).

M. Roubaudi demande à faire partie des discussions concernant le PPRIF du Domaine.

➔ L'unanimité de l'assemblée des colotis se prononcent CONTRE le projet actuel voté au conseil municipal, moins 1 abstention (M. Zermati *s'étant déterminé par courrier anticipé*) et demande que l'objection de Cagnes sur mer soit levée avant tout commencement de travaux.

5 / TRAVAUX et ENTRETIEN des ESPACES VERTS ENVISAGES en 2010

Travaux :

- Fin du changement des lampadaires sur nos voies privées
- Débouchage d'eaux pluviales
- Réfection d'une canalisation d'eaux pluviales sur Alpha du Centaure
- Réfection des traverses de bois sur le parking devant SUN

Entretien des Espaces Verts :

- Le Traitement des chenilles débutera en Septembre 2010
- Débroussaillage Masque de fer ➔ sous la propriété de Mme Hédou (au bout de la piste cavalière, 5.000 m²)
- Débroussaillage de EV8 (Alpha du Centaure, autre que la forêt municipale) (41.000 m²)
- Débroussaillage d'EV3, Vallon Sud (8.000 m²)
- Débroussaillage au Sud du Domaine sur Cagnes (2.000 m²)

Soit 56.000 m² au total en sous-traitance, plus le débroussaillage effectué par nos employés.

Gestion de la Forêt :

- Continuation de notre plan : 170 arbres sont prévus d'être abattus disséminés sur tout le Domaine selon notre Plan de Gestion de la Forêt.

Il est spécifié toutefois que ce plan sera très probablement bouleversé cette année du fait des dernières intempéries qui ont déraciné beaucoup d'arbres et fragilisé d'autres. La priorité sera donnée à la sécurisation de ces zones.

6 / Projet de COMPOSTAGE

Le directeur de l'Alde présente le projet de compostage qui pourrait être réalisé par NCA en indiquant les avantages et les inconvénients d'un tel projet et souligne que quelle que soit la tendance exprimée sur ce projet, les propriétaires mitoyens au terrain choisi seront consultés spécifiquement.

Madame Chervet expose son expérience négative d'un tel compostage au sein du lycée qu'elle dirige.

L'assemblée rejette ce projet à l'unanimité des voix.

➔ Madame Zaragoza relate l'inquiétude d'un coloti qui pense que cette aire (derrière le local de l'Alde) serait susceptible d'être transformée en parking et louée.

Pierre Iaich répond qu'il n'a jamais été question d'un tel projet et qu'il n'en sera jamais question tant qu'il dirigera l'Alde.

➔ **Ramassage des DECHETS VERTS :** Plusieurs solutions ont été étudiées en remplacement du compostage, dont une benne et la location de camion. L'option benne est de loin la plus chère, du fait de son transport chaque semaine et le dépôt en déchetterie payant à la tonne.

La solution « location de camion » est retenue, mais nécessite de faire façonner des ridelles, ce qui sera fait en urgence. Ce service devra être remis en fonction dans les quinze jours suivant l'AG.

7 / PRESENTATION DU BUDGET 2010

Présentation du budget par Jean-Paul Barbey.

Le budget prévisionnel présenté en fonction des dépenses détaillées précédemment est le suivant :

Recettes = 158.025 €

Dépenses = 158.025 €

PREVISIONNEL 2011 : La récente modification de la loi nous obligeant à déterminer un pré-budget prévisionnel pour l'année suivante, soit pour 2011, celui-ci a été présenté ainsi :

- Base de recettes, identique à 2010 (le coût au m² de Shon restera inchangé à 2,60€), soit : 158.000 €
- Base de dépenses, identiques à 2010 + commencement de la réfection des routes et mise en place de luminaires complémentaires pour diminuer les points sombres dans le Domaine, soit : 158.000 € + 30.000 € ponctionnés dans les réserves = 188.000 €

Projection du budget pour 2011 :

Recettes = 158.000 €

Dépenses = 188.025 €

Ce pré-budget 2011 nécessite une ponction dans nos réserves de 30.000 €.

Le budget 2010 et le pré-budget 2011 sont votés à l'unanimité, moins 5 voix Contre (Zaragoza +3 pouvoirs :Turchini, Lebrun P, Jugneau) + Zermati par courrier anticipé soit :

97,92% POUR

2,08% CONTRE

0,00% Abstention.

8 / ELECTION au Bureau de l'ALDE

Mme Anne Bonamour Dutartre, Messieurs J.Pierre Canestrari, André Douris et Guy Platel, sont sortants et ne représentent pas.

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

Monsieur Jean-Pierre Capo se présente pour intégrer le bureau de l'ALDE.

Il est élu à l'unanimité moins 1 Abstention (M. Zermati, ayant voté par courrier anticipé) soit :

99,58 % POUR,

0,00 % CONTRE,

0,42 % Abstention.

9 / QUESTIONS DIVERSES

➔ Monsieur de Cillia (Av Marcel Pagnol) désire sortir de l'indivision dans laquelle est sa propriété. Il demande qu'un bon accueil lui soit réservé lorsqu'il passera recueillir les signatures nécessaires pour ce faire.

En effet, une telle décision doit obtenir l'assentiment de la double majorité du Domaine et nécessitera un changement du règlement du fait que le lot actuel donnera naissance à deux lots distincts et une voix supplémentaire.

➔ Le directeur de l'Alde rappelle les consignes nécessaires à la prévention des moustiques, à savoir : vider les coupelles des pots de fleurs, laver ces coupelles car même vides, elles contiennent des œufs prêts à éclore à la première pluie, et d'une manière générale, faire la chasse à toutes les réserves d'eau (sceaux, pieds de parasol, pneus, récipients où l'on peut faire des boutures, etc)

➔ Madame Chervet demande pourquoi il n'est pas appliqué à la Bastide haute le doublement des charges prévu à l'article 34 des statuts de l'ALDE compte tenu qu'ils n'ont pas terminé leur construction.

Réponse : la Bastide haute a construit ce qu'elle devait construire sans utiliser pour l'instant toute sa Shon admise, comme beaucoup de colotis qui ont de la Shon inutilisée. Aussi, au nom de quoi pourrions nous les contraindre au regard de cet article 34 ?

Questions diverses posées à la Mairie durant le déroulement de l'AG et rassemblées ci-après :

- Entretien de l'avenue Marcel Pagnol : Racines de pins, Eclairage, poteaux électriques cassés, goudronnage.
- Entretien de la forêt communale sur Alpha du centaure toujours pas réalisé
- Sécurisation de la Serpentine
- Volonté des colotis de rencontrer le Maire dans une réunion spécifique au PPRIF

- M. Gamard : « Où en est le projet des chicanes sur l'avenue Marcel Pagnol ? »
- Nettoyage du local poubelles au parking de l'école : c'est une réfection complète qu'il faut faire dans ce local puis peinture appropriée afin de pouvoir nettoyer ce local ensuite dans les meilleures conditions.
- Elagages des pins av Marcel Pagnol et le pin devant l'école qui prend de grandes proportions et peut être dangereux en cas de neige, de vent ou de pluies abondantes.

➔ Le directeur de l'Alde conviendra avec Monsieur le Maire d'une réunion avec l'ensemble des colotis du Domaine pour traiter des points cités ci-dessus, plus le sujet de la piste Sud. La date de cette réunion sera laissée à l'initiative du Maire en fonction des son calendrier.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23h 20.

Le Secrétaire de Séance

Le Président de séance

Roger Brachet

Pierre Iaich

PV distribué ou expédié le 26 Mars 2010

Ce PV d'assemblée ainsi que le compte de résultat 2009 et le budget prévisionnel 2010 seront insérés sur notre site web : www.domaine-etoile.org dans les tous prochains jours.

Compte de Résultats 2009 et Budget 2010

ALDE

AG du 18 Mars
2010

	Budget 2010	Réalisé en 2009	Budgété en 2009
DEPENSES :			
Personnel : Rémunérations et Chges sociales	69 000 €	60 442 €	62 000 €
Taxes sur les salaires	0 €	0 €	0 €
Formation continue	327 €	2 292 €	2 000 €
Tenue, Equipement de Sécurité	550 €	470 €	450 €
Assurances	2 920 €	2 807 €	2 750 €
Entretien véhicule , engin , carburant	4 500 €	4 151 €	4 500 €
Espaces verts :			
Entretien espaces verts	10 200 €	1 120 €	1 500 €
Petit Outillage et matériel d'exploit.	1 900 €	839 €	1 500 €
Débroussaillage	12 000 €	12 014 €	14 212 €
Gestion des forêts (Abattages)	15 200 €	18 710 €	18 640 €
Entretien :			
VRD	15 232 €	4 286 €	5 800 €
Eclairage	200 €	108 €	500 €
Réseau Télévision	3 000 €	102 €	3 800 €
Frais Généraux :			
Consommations Electricité	10 000 €	7 208 €	10 800 €
Consommation Eau	900 €	675 €	1 000 €
Fournitures consommables Atelier	650 €	498 €	600 €
Fournitures de bureau	800 €	455 €	800 €
Cotisation ANCC + taxe foncière	400 €	384 €	388 €
Timbres, Téléphone, Site Web, Photocopies	1 100 €	934 €	1 000 €
Frais bancaires	200 €	115 €	250 €
Honoraires comptable	3 646 €	3 559 €	3 560 €
Frais contentieux et Actes juridiques	1 500 €	749 €	5 000 €
Remplacement Véhicule	0 €	0 €	0 €
Equipement des Parties Communes :			
Equipement Généraux	0 €		
Equipement VRD (Nouvel éclairage)	3 800 €	7 319 €	7 575 €
Télévision	0 €	0 €	0 €
Batiment	0 €	0 €	0 €
Total			148
Dépenses =	158 025 €	129 237,00 €	625,00 €
ALDE - RECETTES Prévisionnelles 2010 :	2010	Recettes 09	Ent Prév.2009
Cotisations 2010	137 047 €	137 419 €	134 998 €
Cotisations dues années précédentes	927 €	"	1 331 €
Risques Impayés	-927 €	"	

Parking Bastide Hte	7 478 €	7 797 €	7 797 €
Produits financiers	13 500 €	16 623 €	4 500 €
Total			148 626 €
Recettes =	158 025 €	161 839 €	

Résultat 2009: (Recettes 09 -

Dépenses 09)>

32 602,36 €