

A.S.L. Lotissement Saint-Jean les Moulières

Siège : 27, allée Saint-Jean-les-Moulières - 83500 La Seyne sur mer.

P.V. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 15.09.2015

Présents ou représentés : Mmes et MM. ARDOUIN - DURAND - FEMENIA - COUDRIOU - EYMIEU - LEVIVIER/MARSHALL - FERRO R. - STOCKDALE - BAJRIC Romer - FAVRESSE - CASTELLANO - BRARD - DEMARECAU - KLEIN - SALINE - ZUFFO - CAMPBELL - DI BARTOLOMEO - DONQUE

Absents : Mme et MM ESCRIVA - LEVILLY - BONNAFIS - FERRO H. - DUPREY - CITTADINI - BAJRIC Renat - DELAUNAY - VANOUDEUDEN.

Le quorum de 15 étant atteint, cette A.G.E. peut avoir lieu.

Début de séance à 18 H. 45

Le bureau est composé de Mme Ardouin, présidente - Mme Féménia, vice-présidente/secrétaire de séance - M. Durand, trésorier adjoint, chargé des relations.

Présentation des nouveaux colotis, Mme Marshall et M Levivier (propriétaire de la partie du bas vers le chemin du Vallon des Moulières,) et M. Eymieu, (propriétaire de la partie vers la voie de notre lotissement) de l'ancienne propriété de M. Giordanella . Nous leur souhaitons la bienvenue..

M Eymieu, qui représente les colotis des parcelles BH 48 et BH 774 que vous pouvez voir sur le plan affiché, nous a fait la demande suivante (nous avons bien spécifié à chaque colotis, lors de la remise des convocations, qu'il se tenait à leur disposition pour tout renseignement) :

- *Monsieur Eymieu Ludovic, représentant la copropriété formée avec Mme Marshall/ M. Levivier sur la parcelle du lotissement Saint-Jean-les-Moulières et portant le numéro de cadastre BH 48 et BH 774, d'une superficie de 13 a 24 ca, demande d'être autorisé à constituer sur cette parcelle 2 lots de propriété indépendants. Ces lots seront cadastrés aux frais de la copropriété demanderesse (Eymieu- Marshall/Levivier) suivant le document d'arpentage établi par le géomètre. La limite séparative entre ces deux nouveaux lots respectera la limite séparative telle qu'établie dans les actes de vente du 31 juillet 2015 (Vente de M. Giordanella)*

M. Eymieu explique que le compromis de vente a été signé le 19 mars 2015, alors que la régularisation concernant les constructions illégales réalisées par M Girodanella sur la partie commune du lotissement n'était pas encore, ni approuvée par l'ASL encore moins actée devant notaire.

Cependant, M. Giordanella a autorisé ses futurs acquéreurs à entreprendre des travaux sur la villa.

D'autre part, M. Eymieu affirme que :

- L'agence immobilière a présenté ces biens comme étant en toute propriété
- 2 jours avant la signature de l'acte soit le 29.07, le notaire lui adresse un mail faisant état " d'appartements ". M Eymieu relève que ces termes sont différents de ceux notés sur le compromis
- Une clause a été comprise dans le compromis en cas de refus de signature de l'acquéreur : frais de 10 % du montant de la vente plus perte des travaux de rénovation effectués.

Donc, l'acte de vente a été signé en toute connaissance de cause, le clerc de notaire ayant remis le règlement de notre lotissement spécifiant que la parcelle était en indivision. M Eymieu reconnaît que pour ne pas perdre les sommes importantes investies dans les travaux effectués et avoir à payer 10 % de frais il a signé, nous le citons, "contraint et forcé".

Notre ASL n'est en rien responsable de ces actions et n'est pas tenue d'en subir les conséquences.

En fait, il s'agit bien d'une demande de détachement de parcelle. Si nous comprenons très bien le désir des nouveaux colotis d'être en toute propriété de leur logement, il n'en reste pas moins que leur demande va à l'encontre de notre règlement qui précise qu'aucune subdivision ne sera admise.

Il s'agit ici de sortir seulement de la copropriété d'une habitation. Le terrain en indivision ne gêne pas. Il s'agit donc d'un problème privé qui ne concerne pas notre A.S.L.

M. Eymieu nous précise que sortir seulement de cette copropriété de logement est impossible selon ses renseignements, sans notre accord pour la division du terrain.

- ❖ Quelles seraient les conséquences de ce détachement de parcelle ?

Contrevenant à l'article 2 de notre règlement qui précise : "Les acquéreurs seront informés qu'aucune subdivision de lot ne sera admise", nous serions dans l'obligation de modifier notre règlement en supprimant définitivement cet article.

❖ Pourquoi ?

Parce que même si nous notions dans notre PV que nous donnons notre accord pour ce détachement de parcelle pour ce cas particulier, exclusivement et par dérogation, il s'agirait de clauses non valables balayées par n'importe quel avocat au cas où nous refuserions un détachement à un autre coloti et qu'il nous attaque en justice. (cela s'appelle créer un précédent)

Les acheteurs ont pris leurs responsabilités, avec l'accord de M Giordanella, en effectuant des travaux avant que l'acte de vente ne soit signé devant notaire.

La vente a été actée le 31 juillet 2015. Nous en avons reçu, comme à l'accoutumée, l'attestation du notaire, sans mention particulière.

En conséquence, accepter la demande de parcellement implique :

1 - création d'un précédent donc annulation de l'article 2 du règlement de lotissement ;

2 - modification également de l'article 1 car chaque nouvelle parcelle ainsi créée pourrait recevoir un logement qui ne soit pas accolé à un bâti existant puisque le terrain ne serait plus en indivision.

Enfin, cette situation pourrait entraîner dans l'avenir plusieurs détachements au sein d'une même parcelle, on peut imaginer un afflux de constructions. De plus, nos infrastructures (assainissement, parkings, enrobage de nos voies, ...) ne sont pas prévues pour une augmentation de débit, de circulation, de stationnement, etc...)

Commentaires :

M. Eymieu insiste sur le fait que la bâtisse est déjà réalisée et les deux logement accolés. Donner cette autorisation de détachement de parcelle à titre exceptionnel ne créerait pas de précédent.

Il insiste également sur le fait que la vente réalisée le 30 juillet 2015 à M Giordanella constitue un précédent de détachement de parcelle.

Mme Stockdale intervient (ex agent immobilier) : ce n'est pas le même cas de figure, il s'agit de parties communes.

M Durand fait remarquer que cette vente a été réalisée suite aux conseils du notaire afin que M Giordanella puisse vendre sa propriété au profit de MM. Eymieu-Levivier/Marshall.

Mme Ardouin rappelle que les parties communes non constructibles n'ont pas les mêmes règles que les lots construits. Bien que portant un n° de cadastre, ce qui est logique, elle ne comportent pas de n° de lot. La vente faite à M. Giordanella portait sur 79 m² sur lesquels, depuis les années 1960 M Giordanella avait édifié des constructions. Sans cet acte, la vente de la propriété de M Giordanella en cet état n'aurait pu avoir lieu.

Mme Coudriou confirme avoir reçu les mêmes renseignements que le bureau de l'ASL de son côté..

Départ du représentant de Mme Campbell à 19 h. 15 (vote sur procuration)

M. Eymieu échange avec les colotis.

Suite à ces différentes discussions, le vote POUR ou CONTRE un détachement de parcelle peut avoir lieu à l'aide des bulletins qui ont été remis à l'arrivée, pour un vote secret. Les pouvoirs qui nous ont été remis seront également décomptés, le nom des signataires étant bien évidemment cachés.

Résultat du vote : Présents et représentés : 19 - Nombre de bulletins : 19 - la majorité est de 10

Pour un détachement de parcelle : 5

Contre un détachement de parcelle : 14

Abstentions : 0

La demande de M. Eymieu est rejetée à la majorité des voix

Fin de séance à 19 h. 45