

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE - Lotissement SAINT-JEAN-LES-MOULIERES

27, Allée Saint-Jean-les-Moulières - 83500 LA SEYNE SUR MER - Tél : 04 94 94 48 97 -

<http://solangea.free.fr/ASL-Saint-Jean-les-Moulieres/index.htm> - e-mail : asl.stjeanlesmoulieres@orange.fr

ASSEMBLEE GENERALE ASL ST-JEAN-LES-MOULIERES DU 20 MAI 2016

Présents ou représentés : Mmes et MM ARDOUIN –BAJRIC Ro – BAJRIC Re – BONNAFIS - BRAD – CAMPBELL - CASTELLANO – CITTADINI – COUDRIOU – DEMARECAUX – DIBARTOLOMEO – DURAND – ESCRIVA – FAVRESSE - FEMENIA –FERRO R. – KLEIN – LEVILLY – MARSHALL/LEVIVIER – SALINE – STOCKDALE – VANOUDEUSDEN - ZUFFO. (23)

Absents : DONQUE/MARIANI – CAMPILLO/PENICA – DELAUNAY – DUPREY – EYMIEU – FERRO H. (6)

Le quorum étant atteint, la séance peut commencer. Majorité requise lors des votes :12

- **1 - Mme Ardouin, présidente remercie l'assistance et ouvre la séance à 18 h 45.**

Madame Féménia trésorière fait lecture du compte-rendu financier de l'exercice 2015.

Le montant total de nos avoirs au 31.12.2015 s'élève à **14 544 € 93.**

- Après les votes, le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

➤ **2 - Actions réalisées.**

- Notre lotissement, réalisé en 1960, comporte 21 lots et 29 colotis
- Différentes informations peuvent être consultées sur le site internet (Adresse en en-tête)
- Régularisation situation M. Giordanella
- Démarches auprès de divers services et administrations pour renseignements suite à la demande de M. Eymieu pour sortir de la copropriété de son logement. Notre 1re réponse à sa demande : "ce n'est pas notre problème" fut la bonne.

La loi précise que lorsqu'un accord est donné par le Sce Urbanisme, les propriétaires sont tenus d'effectuer un affichage durant au moins deux mois (valable pour tous travaux ayant nécessité une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire).

- A notre demande les travaux de taille des chênes et broussailles empiétant sur nos propriétés sur le chemin du Vallon des Moulières ont été réalisés entre le 25 et le 28 avril.

Autres actions : la routine, à savoir demander et rappeler sans cesse à certains les règles du savoir vivre en collectivité.

➤ **3 - Prévisions pour 2016**

- Respect des règles de base du savoir-vivre ; il est demandé l'implication sérieuse de chaque résident pour respecter ces règles et les faire respecter.
- En dehors des membres du bureau, Mme Marshall confirme ramasser souvent des déchets sur les parkings et voie.
- Il serait souhaitable d'avoir des nouvelles de la résolution (ou pas) d'un problème qui nous a été soumis
- Lorsque nous adressons un mail aux colotis accusé de réception et/ou réponse sont indispensables
- Nettoyage de la partie de la voie (ou trottoir) devant chez soi
- Ne sortir les poubelles que la veille au soir et ne pas les laisser dans la rue après le passage des éboueurs, les rentrer au plus tard le soir même.
- Encombrants : prendre RV (0800 202 300) et ne les sortir qu'à la date et l'heure fixées par le service.

- Le bruit : se conformer aux horaires d'utilisation d'engins bruyants (voir site)

Article R1334-31 - Créé par [Décret n°2006-1099 du 31 août 2006 - art. 1 JORF 1er septembre 2006](#)

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.

M. Bonnafis signale être gêné à certaines périodes, presque tous les jours, des bruits de fête et karaoké émanant de la propriété au n° 17 de 12 h à 22/23 h.

- Adresser à nouveau (le 3me) un courrier recommandé aux résidents du Chemin du Vallon des Moulières qui stationnent sur nos voies et parkings (4 véhicules actuellement) Fait le 10.05.2016
- Notre avoir en banque plus important que d'ordinaire nous permet d'envisager des travaux d'amélioration

- ❖ **Projet 1 : Trottoirs** : Nous avons contacté trois entreprises afin d'obtenir des devis pour la réfection des trottoirs par un enrobé. Une seule entreprise s'est déplacée. Le montant du seul devis reçu ce jour : 23 089 € 22. (valable jusqu'au 14 juin 2016.)
Vote : Exonération de la quotepart pour Mme et M. Stockdale (hors surface des voies) acceptée à l'unanimité des présents et représentés.
- Pour chacun des 28 colotis restants, le montant à venir en complément s'élèverait à 330/350 €

M. Demarécaux évoque le problème de sécurité (visibilité) posé par les voitures en stationnement sur les trottoirs.

* Lors d'une précédente AG, il avait été adopté un mode de stationnement unique pour tout véhicule ne trouvant pas place dans la propriété, comme cela devrait se faire, ou sur un parking, du côté du **trottoir (et non dessus)** et pas face à un portail. Essai à renouveler.

- ❖ **Projet 2 : Fermeture des voies**

- **Voie sortie du lotissement** du côté du chemin de la ferme (voir aire de retournement bennes à ordures, services d'urgence - Scs techniques de la mairie) Bien sûr cet espace devrait rester libre continuellement. Mur - plots béton avec chaînes (comme pour le lotissement La Chêneraie)...

-**Fermeture** complète par mur de soutènement et fort grillage le long du Chemin du Vallon des Moulières (voir pompiers) Le grillage actuel surmontant le muret a été abîmé, les tendeurs ont disparus.

-**Portails** - Portails ou bornes relevantes aux deux bouts de notre voie. Nous serions obligés de placer le premier à la hauteur de la propriété de M. Durand, excluant ainsi deux de nos colotis. A prévoir branchement électrique et contrat d'entretien

- ❖ **Projet 3 : Ralentisseurs**

Demande de ralentisseurs sur les parties rectilignes de notre chaussée. C'est possible mais de façon légale, c'est-à-dire respecter la hauteur, la longueur et la mise en place de panneaux de signalisation.

(Se rapprocher des Services techniques de la mairie) Ne pas venir se plaindre du bruit occasionné par la suite.

Prix trouvé sur le net environ 20000 € minimum

Madame Brard nous demande de préciser : si la proposition n'est pas acceptée, elle entreprendra elle-même les travaux. Elle insiste sur le fait que la vitesse de certains est un danger réel et qu'elle ne tient pas du tout à y exposer ses petits enfants ou toute autre personne.

Nous l'avons prévenue que toute modification sur les parties communes doit obligatoirement faire l'objet d'un vote majoritaire en assemblée générale.

Commentaires : Voir suites à donner si non observation.

Monsieur Escriva quitte l'assemblée à 19 h 55 et donne pouvoir à M. Durand pour la suite.

- ❖ Nouvelle proposition de mettre une poubelle sur le parking central. Déjà refusé lors d'une précédente A.G.
- ❖ Nous passons à la délibération pour choix d'un projet
Vote :

- Réfection des trottoirs par enrobé :	Contre :	11	Abstentions :	0	Pour :	12
- Fermeture voies :	Contre :	12	Abstentions :	0	Pour :	11
- Pose ralentisseurs :	Contre :	18	Abstentions :	0	Pour :	5

Choix des travaux à effectuer : Le projet de réfection des trottoirs est retenu sous réserve que la totalité des colotis accepte de régler la différence entre notre avoir en banque et le devis, soit environ 350 € par coloti. Un message sera envoyé à chacun, réponse obligatoire par retour.

➤ **4- Vitesse - stationnement - entretien**

- ❖ Problèmes de vitesse (toujours les mêmes personnes). Rappelons que les règles à respecter sont celles du code de la route. Un panneau 30 Km/H est posé à l'entrée de notre voie, malgré cela certain(e)s se croient autorisé(e)s à ne pas en tenir compte, de même pour le sens interdit. Il a été suggéré de déplacer les panneaux en dehors du parking pour une meilleure visibilité.
- ❖ Stationnements voir * projet trottoirs

❖ **Rappel de ce qui est dit chaque année :**

- Chenilles processionnaires - Attention aux pins dans les jardins
- Veiller à l'hygiène, à la propreté afin d'éviter les nuisibles dans le lotissement.
- Moustiques (eau stagnante) se renseigner spray Nopique
- Frelons - voir piège sur le site
- pas d'eau de piscine dans la rue
- Résidus travaux (les eaux de lavage des outils des maçons, peintres, etc...) n'ont pas à être sur les parties communes, comme nous avons pu le constater dernièrement.
- Taille des haies - Les haies donnant sur la voie doivent être taillées à l'aplomb des murs et ne pas dépasser sur cette voie. Les haies séparatives doivent être taillées et entretenues de la même manière par leurs propriétaires respectifs et ne pas empiéter chez le voisin. (Il existe un droit d'échelle –demande d'autorisation de passer chez le voisin pour tailler sa haie)

. Les déchets de jardin doivent être soit broyés, soit amenés à la déchèterie ou points verts, mais jamais brûlés

Rappel de l'arrêté préfectoral du 16 mai 2013 toujours valable à cette date :

Il est interdit en tout temps et en tout lieu du département du Var de brûler à l'air libre les déchets verts produits par les particuliers, les collectivités et les entreprises.

Le non - respect de cette interdiction est passible d'une contravention de 3ème classe. (68 à 180 €)

- ❖ Renouveler le contrat du jardinier pour l'entretien des parkings pour cette année :
3 passages par an suivant les besoins ont été retenus

Vote : Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité .

➤ **5 - Changement assurance et protection juridique.**

Mécontents de services inexistants de LIGAP/JURIDICA (environ 400 €. annuels) nous proposons de changer d'assurance et de protection juridique

Vote : Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité.

Nous vous informerons de nos recherches. Les notifications virtuelles étant maintenant légales, nous ne vous dérangerons pas avec une assemblée pour le choix de cette nouvelle compagnie, mais nous vous demanderons votre avis par e-mail. Votre réponse est **obligatoire**.

➤ **6- Règlement du lotissement.**

Supprimé par la loi ALUR depuis mars 2014 à cause des règles d'urbanisme, nous vous soumettrons un règlement épuré (qui sera incorporé au cahier des charges s'il est renouvelé.

Accord pour élaborer un nouveau règlement à l'unanimité des présents et représentés.

➤ **7 – Révision des statuts.**

Afin de les mettre en conformité, nous vous avons soumis avant cette A.G. les statuts rectifiés.

Pas de commentaire, statuts acceptés par les présents et représentés à l'unanimité

➤ **8 – Révision du cahier des charges.**

Ne doit pas contenir de règles d'urbanisme, le PLU prenant le dessus, mais reste valable jusqu'en mars 2019.

Le dépôt et la publication d'un nouveau cahier des charges est possible avant le 29 mars 2019

Ceci implique la rédaction de nouveaux articles, notre contribution par la production de nos actes de propriété (qui doivent être contrôlés par le bureau des hypothèques), l'aide de notre notaire (frais), une assemblée générale extraordinaire et une méthode de vote un peu particulière (1/2 -2/3)

A noter que la loi ALUR vise à densifier les droits à construire. De ce fait, l'indivision spécifiée dans notre ancien règlement ne semble pas avoir d'incidence et pourrait être reprise dans notre cahier des charges. Renseignements seront pris.

Etes-vous prêts à nous confier vos actes ? Madame Coudriou a soumis l'idée de remettre directement ces titres de propriété au notaire dans un souci de confidentialité.

Vote pour refaire un cahier des charges ne contenant pas de règles d'urbanisme mais seulement une organisation de la vie collective définissant les droits et obligations de chacun.

Commentaires : connaître le coût (notaire –publication)

Vote :

contre : 0

abstentions : 0

Pour : 23

Plusieurs décrets de la loi ALUR ne sont pas encore votés et entérinés. Nous ne modifions rien pour l'instant, d'ailleurs les notaires continuent d'appliquer notre règlement lors des ventes de lots.

➤ **9 – Point sur la fibre.**

Le dossier suit son cours ; remplacement de certains poteaux en bois par des poteaux métalliques. L'Etat a demandé que tous les branchements soient réalisés avant 2017. Confirmation nous a été donnée lors de L'A.G. du CILLSOS, de la gratuité de l'installation jusqu'au domicile. (Le procédé utilisé est le FTTH, en français fibre jusqu'au domicile) Chacun sera ensuite libre de demander à bénéficier de la fibre au fournisseur d'accès internet de son choix dès que ladite fibre sera installée dans le lotissement, ce n'est pas fait d'office. Donc la fibre arrivera jusqu'à la maison quel que soit le fournisseur d'accès. Intervention de techniciens pour le branchement à l'intérieur du domicile - 2 à 4 heures de travail et changement de la box (location ou achat).

➤ **10 - Questions diverses :**

Voisins vigilants

L'équipe des voisins vigilants nous propose une "gazette", que je reçois personnellement un mardi sur deux.

Cela concerne les nouvelles techniques de cambriolage et leurs solutions et autres actualités. Etes-vous intéressés par la diffusion de ces informations.

- Vote : Accord pour essai sauf 2 personnes – La gazette sera donc visible sur le site des voisins vigilants.

Nous nous tenons à disposition des nouveaux arrivants pour leur fournir toute explication sur ce système.

Devons nous recommander des autocollants ? Réponse OUI

Lieu prochaines A.G. Ma véranda se révélant trop exiguë, Je propose de faire notre prochaine A.G. au Bar des Plaines (Environs 100 € apéritif compris). L'idée d'accueillir éventuellement à tour de rôle l'A.G. a été soulevée. Affaire à suivre...

Civisme et savoir-vivre : Merci de votre attention et surtout merci de **respecter tout ce qui est décidé en assemblée générale.**

Fin de séance à 21 h. 10 suivie du pot de l'amitié.

➤ Pour tout renseignement complémentaire sur les sujets débattus, contacter Mme Ardouin pour prendre rendez-vous.

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de 2 mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. »

La secrétaire de séance

Josette FEMENIA

La présidente

Solange ARDOUIN.