



A.S.A. DE BARBIGOUA

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 JUILLET 2024

PROCÈS VERBAL

L'assemblée générale est déclarée ouverte à 9h40.

Nous remercions tous les colotis présents qui ont contribué, par leur implication personnelle lors de l'assemblée, à obtenir le quorum.

Le quorum est atteint. 99 présents – 163 représentés, soit 262
pour une majorité nécessaire de 227.

Après avoir sollicité la participation de deux assesseurs (Madame ANDRE et Monsieur BUFFOT) pour le dépouillement du point 4, le Président rappelle les préventions d'usage pour le téléphone et demande à ceux qui, lors des différents votes, s'exprimeront contre ou s'abstiendront, de se présenter au bureau d'enregistrement afin de comptabiliser leurs voix et les pouvoirs éventuels.

Le Président se présente rapidement, pour ceux qui n'auraient pas lu le dernier bulletin et remercie Patrick BILLION qui, avec beaucoup de charisme, a assumé la présidence à 15 reprises, et souhaitait passer le relais.

Conseiller juridique à la retraite, docteur en droit de l'université de Louvain en Belgique. Vous avez donc un président Belge mais qui est domicilié à La Croix Valmer et y vit à l'année avec son épouse.

Comme vous le savez tous nos syndics sont bénévoles et ils œuvrent au mieux. Nous tenons compte des avis des colotis, mais il est impossible de les satisfaire tous et c'est au syndicat qu'il appartient juridiquement de prendre les décisions. La gestion du syndicat est bien entendu soumise à l'approbation des colotis.

Composition du bureau : il est composé de 12 membres, 6 titulaires et 6 suppléants. Il n'y a à ce jour que

- 6 titulaires : Messieurs BILLION - CHAMUSSY, DARNIS, ERARIO, MICHAUX, PARADIS.
- 5 suppléants : Messieurs KRAUS, LEDER, PERRET, DE BROUWER, CROZAT.

La raison de cette situation sera explicitée lors du point 4 de l'ordre du jour « Elections au conseil syndical ».

1 - RAPPORT D'ACTIVITES 2023

ESPACES VERTS - CAMPAGNE 2023.

Comme indiqué lors de l'Assemblée Générale 2023, l'attribution de l'entretien des espaces verts a été attribuée à une nouvelle entreprise, résultat de la procédure d'appel d'offre pour les années 2023/2024/2025, dans le respect du Code de la commande publique, auquel nous sommes soumis en tant qu'établissement public à caractère administratif.

Pour rappel, pour choisir le prestataire, une annonce a été publiée début 2023 dans le bulletin officiel (BOAMP) et une commission d'appel d'offre a été mise en place au sein du conseil pour suivre la procédure, et valider le choix de l'entreprise retenue.

Nous avons fait appel à une société extérieure pour la dématérialisation des offres, obligatoire dans le cadre du Code de la commande publique.

Trois sociétés ont soumissionné et c'est la société SERPE qui a été retenue par le conseil sur proposition de la commission créée à ce titre.

En 2023, pour la première fois, la totalité des espaces verts, soit 26 hectares, a fait l'objet d'un débroussaillage manuel. De plus, comme tous les ans, les arbres secs, tombés ou dangereux pour les habitations ont été éliminés soit une cinquantaine de sujets.

La dépense totale en 2023 s'est élevée à 44 879,53 euros

Grace à ce nouveau contrat, et à des prix plus attractifs, nous avons pu, à partir de cette année, supprimer la cotisation exceptionnelle de 50 euros instaurée en 2021.

Il n'est pas prévu de reconduire ce fonds exceptionnel espaces verts, mais le prochain budget espaces verts devrait augmenter, si les circonstances imposent une deuxième repasse.

CAMPAGNE 2024

L'année en cours se situe dans la continuité de 2023. La campagne de débroussaillage a débuté en avril, au plus près de l'été, pour éviter une repousse de végétaux conséquente avant la saison estivale. La totalité des parcelles a été débroussaillée.

Malgré cela, nous constatons, par endroit (en particulier le long des ruisseaux) une repousse importante de la végétation, notamment les cannes, les mimosas et les ronces, liée aux conditions climatiques et aux pluies du printemps.

C'est pourquoi, il est envisagé une deuxième repasse partielle au début de l'automne, dans la mesure où le besoin se fera sentir, tout en respectant bien évidemment l'enveloppe budgétaire décidée par le conseil.

VOIES – RESEAUX.

Concernant la partie voies et réseaux, le budget a retrouvé des couleurs. La dépense totale s'élève à 90 901.99 euros.

Elle concerne l'éclairage, le marquage au sol, quelques débouchages de canalisations, et la pose de glissières en bois.

Interventions sur réseaux eaux usées et réparations	2 685,10 €
Entretien annuel réseaux eaux usées	5 489,00 €
Pose de gabions en amont du ruisseau Tritons	2 226,00 €
Pose de balises - signalisation horizontale	3 076,90 €
Réfection enrobé Corniche Rochers Blancs et Panorama	7 260,00 €
Intervention sur pannes lampadaires/ réglages horloges	1 380,00 €
Réfection regards Phalènes/limite Rochers Blancs	770,00 €
Pose de portes avec peinture locaux poubelles	14 942,40 €
Signalisation carrefour Chapelle/Souleïado/ Phalènes	4 804,20 €
clôture bois / dépose balises	
Réfection réseau pluvial au niveau des Hauts de Peynié	14 900,42 €
Travaux dans divers espaces verts	2 562,00 €
Intervention chez Mme LIBERT 1 Canto Cigaloun	398,00 €
Sécurisation caniveau avenue Girelle	3 006,14 €
Aménagement grillage avenue du Soleil	724,00 €
Nettoyage caniveaux avec aspirateur broyeur	3 024,00 €
Débouchage caniveaux avenue Neptune	654,00 €
Elagage sous ligne téléphonique	69,00 €
Pose point incendie avenue de Neptune	8 109,91 €
Pose point incendie impasse Magali	7 548,30 €
Pose point incendie avenue Mireïo	7 272,62 €
TOTAL	90 901,99 €

Pour les gros travaux, la sécurisation de l'ouvrage à l'entrée des Hauts de Peynié (14 900 euros), fermeture en urgence des enclos poubelles (14 942,40 euros), réfection route (7 260 euros), et nous avons fait procéder à la pose de 3 points incendie carrefour Mireïo/Coccinelles – Impasse Neptune/Av Neptune – impasse Magali/av Souleïado, pour une somme totale de 22 930,83 euros, qui ont permis la sécurisation d'une quinzaine de propriétés.

Comme il vous l'a été dit l'an dernier, nous avons changé d'entreprise pour l'entretien du réseau eaux usées. Dans l'ensemble, cela s'est bien passé. La prochaine visite se fera à l'automne.

Monsieur ERARIO est remercié pour le transfert d'une partie de l'excédent du budget « espaces verts » vers la voirie et les réseaux.

Pour votre information, des nouveaux lampadaires solaires viennent d'être installés au carrefour Belvédère/Gabiers.

Monsieur GAUDART informe le conseil de la dégradation d'une porte au point de collecte de l'avenue des Gabiers.

Ce constat correspond également à l'enclos avenue des Lucioles. 8 points ont été remplacés, mais nous constatons toujours des dégradations.

Madame ANDRE, reconnaît la discrétion des éclairages solaires, mais conteste le déplacement de l'un d'eux.

Si le lampadaire solaire a été déplacé, c'est qu'à l'endroit initial prévu l'intensité de charge solaire n'aurait pas été optimale.

ENTRETIEN DU DOMAINE.

A la décharge de notre cantonnier, il faut regretter qu'il perde beaucoup de temps à ramasser les encombrants laissés dans les enclos poubelles ou à proximité par des colotis indécents ou des entreprises peu scrupuleuses. Il est rappelé qu'il est obligatoire de déposer ses encombrants à la déchetterie.

Une cause de la difficulté de maintenir notre domaine en bon état est le non-respect de notre Cahier des Charges, par certains colotis, en matière d'entretien de leurs talus en bordure de route, de végétation débordante etc.

A notre regret nous avons été contraints d'envoyer plus de 70 rappels à l'ordre en la matière, qui ne couvrent à ce jour que la moitié des voies. Il faut être conscient que cet envoi est très fastidieux. Monsieur BILLION répertorie d'abord les numéros et avenues des maisons concernées en mentionnant les travaux à effectuer. Il faut ensuite identifier les propriétaires puis les adresses mails ou procéder à des envois personnalisés.

Beaucoup de colotis tiennent compte de ces mails et nous l'apprécions mais s'il le faut, après signalement et avertissement, nous nous substituerons aux propriétaires indécents et ferons réaliser, après envoi d'un devis resté sans réponse sous quinze jours, les travaux nécessaires. C'est le Trésor Public qui se chargera du recouvrement. Bien que n'étant pas de sa compétence, cette démarche avait été approuvée par la précédente Assemblée Générale des colotis.

URBANISME.

En 2023, 25 ventes ont été réalisées et 8 permis de construire ou autorisations de travaux déposés.

Pour les colotis, qui ont évoqué la violation du Cahier des Charges, en matière de clôtures, le rappel à l'ordre avait déjà été fait lors de l'assemblée 2023.

Travaux : suite à de trop nombreuses irrégularités, dorénavant les cautions devront être versées à la remise des permis de construire validés par l'ASA (avant transmission à la commune). Rappel des montants : caution 5 000,00 € - participation usure voirie 500,00 €.

Encombrants : pour rappel, les encombrants doivent être déposés par vos soins aux déchetteries de Cavalaire ou La Croix Valmer (route du Brost). Ces services sont **gratuits pour les particuliers**. Idem pour les déchets verts (SIVOM Cavalaire). Horaires d'été : de 7h00 à 14h00, ou vous inscrire à la Communauté de Communes de Cogolin pour un enlèvement à votre domicile.

Risques naturels :

- **Palmiers** : risques de contamination par des **Charançons** (traitements par injection)
- **Pins Parasols** : risques de contamination par la **Cochenille Tortue. Insectes Xylophages** : risques de contamination des bois « Poutres, meubles ... » par des insectes **Pyemotes, Sclérodermes, Vrillettes**. traitement lourd et coûteux par pulvérisation et injection.

Sécurité : démarchages travaux divers (élagage, nettoyage des toitures). Nous vous rappelons que toutes les démarches commerciales sont formellement interdites sur notre domaine. Soyez vigilants. N'hésitez pas à prévenir la police municipale pour signaler toute personne dont le comportement vous paraîtrait suspect (voisins vigilants).

FIBRE OPTIQUE

En ce qui concerne l'enfouissement de la fibre, il n'est pas envisagé de revenir sur la décision négative du Syndicat du 8 novembre 2019. Cependant, si certains le souhaitent, ils peuvent prendre l'initiative de se regrouper pour faire réaliser, à leurs frais, les travaux dans la zone qui les concerne.

Nous demandons donc à ceux qui l'envisageraient de se faire connaître rapidement. Nous allons après l'été réfléchir à la réfection de voies. Une fois refaites, il ne sera plus possible de les ouvrir pendant un certain temps.

Je rappelle que la décision du syndicat a été motivée par le coût de l'enfouissement (4 500 euros par coloti à l'époque et avant la période COVID, depuis les prix ont du fortement augmenter) et le fait que toutes nos démarches en vue de l'obtention d'un prêt s'étaient soldées par un échec (nous avons sollicité notamment la Société Générale, la Banque Postale et la Caisse des Dépôts et Consignations).

Une coloti intervient, concernant l'impact et la dégradation de l'environnement visuel des câbles téléphoniques pour certaines propriétés. Le conseil syndical ne devrait-il pas remettre en question la décision sur le non enfouissement des câbles ? Le remplacement de certains poteaux bois par des poteaux en résine a fait que le foisonnement des câbles se retrouve à une hauteur plus élevée qu'au préalable. Cette coloti estime que plus de zones sont maintenant concernées par cette problématique.

Compte tenu du prix important pour chaque coloti (environ 4 500 euros), que représentait la mise en place collective de la fibre optique et la suppression des poteaux actuels, le conseil syndical avait acté de ne pas donner suite à ces travaux.

La fin programmée du réseau cuivre est annoncée pour 2030.

Si vous êtes intéressés, seul ou en groupe, merci de vous signaler au bureau de l'ASA, qui effectuera un recensement et contactera les entreprises habilitées, afin de diminuer les coûts pour chacun.

Il est procédé au vote du quitus - RESOLUTION 1.
L'Assemblée Générale donne quitus du rapport d'activités au conseil syndical, à l'unanimité des présents et représentés.

2 - RAPPORT FINANCIER 2023

Les ressources pour l'année 2023, en section de fonctionnement, ont été de 308.513,83 € et les dépenses de 234 890,50 €, d'où un solde positif de 76 623,33 €.

Les ressources pour l'année 2023 en section d'investissement, concernant le versement des cautions travaux, ont été de 20 000 € et les remboursements de 35 000 €, d'où un solde négatif de 15 000 €.

Au 31 décembre 2023, notre résultat de clôture fait apparaître un excédent de **454.826,64 €** (années antérieures comprises) et dont 42 500 euros de cautions à restituer.

Les principaux postes de dépenses en 2023 ont été :

Entretien des espaces verts pour 45.366,67 €, soit 36.733,33 € de moins que les prévisions. Cela s'explique par le recours à l'entreprise SERPE retenue après appel d'offres.

Entretien voies et réseaux pour 90.901,99 € dont 7.260,00 € prélevés sur le fonds routier.

Le poste salaires s'élève à 54.930,83 € soit 1.019,17 € de moins que les prévisions.

Pour ces 3 postes, nous arrivons à un montant de dépenses, y compris le prélèvement sur le fonds routier susmentionné, de 191 291.49 €.

Le solde des dépenses par rapport à ces principaux postes (Espaces verts, Voie et réseaux, Salaires) est de 43.691,01 €. Vous avez pu constater le résultat de l'exercice avec le bulletin de convocation.

Il est demandé des explications sur le poste 615231 « Réserve fonds routier », entre le prévu (369 987,99 €) et le réalisé (7 260,00 €), avec une différence très importante.

La somme de 369 987,99 € correspond à la réserve cumulée du fonds routier au 31/12/2023. La somme de 7 260 € correspond aux travaux de purge de racines avenue du Panorama et réfection enrobé virage Corniche des Rochers Blancs, prélevés sur ce fonds routier.

Nous avons l'obligation de reporter, sur un budget supplémentaire, les excédents de l'année écoulée, de part la nomenclature comptable M57, contrôlée par la Trésorerie de l'Estérel.

La ligne « Réserve fonds routier » correspond à la réserve totale cumulée depuis 2018, suite à la décision de l'Assemblée Générale 2016, afin d'éviter des appels de fonds exceptionnels et de limiter le recours à des prêts bancaires difficiles à obtenir.

Le coût des travaux réalisés sur l'avenue Souleiado, du Panorama et du Belvédère (88 000 €), a été pris sur ce fonds.

Actuellement, une étude est menée pour connaître les prochaines réfections à traiter en priorité. L'idée est de procéder au fur et à mesure à la réfection de tronçons routiers. Tous les ans, l'ASA indiquera les routes prévues pour des travaux de réfection. Les avenues des Gabiers et Neptune sont actuellement les plus dégradées par le trafic, en particulier par les véhicules lourds des différents chantiers de construction/rénovation.

**L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au conseil syndical
du rapport financier 2023– RESOLUTION 2, à la majorité des présents et représentés.
2 ABSTENTIONS – Madame ANDRE – Monsieur PELOSSE**

3 – PRESENTATION BUDGET 2024

Pour ce budget 2024, il a été tenu compte des normes de l'Office National des Forêts, devenues plus contraignantes.

Pour 2024, le budget a été élaboré sur la base d'une cotisation au m² de 0,353 €, ce qui donne une recette totale pour l'exercice 2024 d'un montant de 286.756,73 €.

Ce montant est de 16.629,36€ inférieur à celui de l'année précédente parce que, conformément à ce qui avait été annoncé à l'assemblée 2023, le fonds « entretien terrains » pour les espaces verts de 50 € par lot n'a pas été reconduit.

Nous avons également revu les coefficients des redevances des copropriétés TERRASSES DE BARBIGOUA et ARBOUSIERS, suite à la décision de l'AGO 2023.

Pour le budget 2025, compte tenu de ce qui est observé cette année en matière de repousse accélérée de la végétation, il conviendra de revoir le budget pour les espaces verts à la hausse. Notre budget 2024 donne donc in fine:

- redevance au mètre carré de terrain de 0,353 €.
- fonds routier demeure inchangé à 152.45 € par lot et 76.22 € pour le second lot contigu.

HA

Concernant notre budget 2024, il est présenté une situation comptable au 1^{er} juillet 2024.

Nos dépenses s'élèvent à 112 657,96 € et le total de nos recettes à 791 581,07 €, en ce compris le report de 454.826,64 € de l'exercice 2023, soit un solde de l'exercice de **224 096,47 €** et un solde disponible de **678 923,11 €** en tenant compte du report précité de 454.826,64 €.

Si l'on tient compte des prélèvements sur le fonds réserve voirie de 2017 à 2024, de 441 773,43 €, le solde en trésorerie est de **237 149,68 €** dont 77 500,00 € de cautions.

En ce qui concerne le budget, je voudrais rappeler que le fonds routier de 152,45 € par lot n'a pas été augmenté depuis sa création.

L'an prochain, si je suis encore syndic, je proposerai qu'il soit augmenté de manière significative, car cela me paraîtrait une mesure de bonne gestion. Concernant l'exécution de travaux importants sur nos routes, il ne faut plus trop compter sur l'obtention d'un prêt par un organisme financier.

Comme je l'ai dit précédemment, quand nous avons envisagé l'enfouissement de la fibre pour tout le domaine aucune banque ou même la Caisse des dépôts et consignation n'acceptait de nous financer.

Chaque année, pour ménager vos deniers, nous essayons de limiter la cotisation syndicale à la stricte augmentation du coût de la vie mais si nous voulons assurer la bonne gestion du domaine il faut notamment une augmentation du fonds routier.

Je vous rassure, notre cotisation syndicale est peu élevée comparée à la plupart des autres lotissements de notre commune. Elle le restera.

4 - ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur Robert DUCHATEL, syndic titulaire et Vice-président, a donné sa démission relativement à ces 2 fonctions, en date du 15 juin 2024.

Suite à cette démission, en respect des textes règlementaires, le syndicat a nommé Monsieur Alain PARADIS, syndic suppléant, en tant que syndic titulaire jusqu'à la présente assemblée.

Après avoir démissionné de ses fonctions de syndic suppléant, Monsieur Alain PARADIS se représente donc devant vous pour le poste de syndic titulaire, pour la durée du mandat restant à couvrir par Monsieur DUCHATEL.

Suite à la démission de Monsieur DUCHATEL Monsieur Rocco ERARIO, syndic titulaire, a été nommé Vice-président en date du 17 juin 2024 jusqu'à ce jour.

Pour les autres postes de titulaires vacants, nous avons trois candidats qui se représentent :

Monsieur Jean-Louis DARNIS – Monsieur Gérard MICHAUX – Monsieur Alain PARADIS.

Pour les postes de suppléants, se représentent en tant que candidats :

Monsieur Serge LEDER – Monsieur Michel PERRET.

Sont également candidats :

Monsieur Dominique RIHET, absent au jour de l'assemblée, Monsieur Patrice BONNANT, qui se présente.

RESULTATS DES ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL – RESOLUTION 4 Scrutateurs : Madame ANDRE– Monsieur BUFFOT - VOTANTS 254

DARNIS Jean-Louis	254 voix	élu
MICHAUX Gérard	253 voix	élu
PARADIS Alain	249 voix	élu
BONNANT Patrice	254 voix	élu
LEDER Serge	252 voix	élu
PERRET Michel	254 voix	élu
RIHET Dominique	254 voix	élu
BULLETINS NULS : 0		

5 – INDEMNITES DES SYNDICS

Le Président propose à l'Assemblée Générale de reconduire les indemnités versées aux syndics, sur la base votée en 2022, soit la somme totale de 4 635,00 €.

VOTE – RESOLUTION 5

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des présents et représentés, la reconduction de l'indemnité versée aux syndics.

6 - VIE DU DOMAINE

Un problème de plus en plus fréquent, les nuisances sonores dues aux interventions sur les propriétés privées, tant pour les travaux de constructions que pour les travaux de jardinage etc.. Nous rappelons que notre règlement intérieur interdit les travaux bruyants en juillet et août et qu'en dehors de ces périodes, il convient de se référer à l'arrêté Municipal en vigueur, mais surtout respecter l'interruption de travail entre 13h00 et 14h30, pendant les périodes que juillet/août.

Nous vous demandons de respecter ces horaires et notamment l'interruption entre midi et début d'après midi.

BORNES INCENDIES – Etat du litige avec la commune

Pour satisfaire à la loi, qui impose que dans les lotissements l'entrée principale d'une maison ne soit pas à plus de 200m d'un poteau eau incendie (PEI), il est nécessaire d'en installer 8 dans notre domaine, en plus des 3 posés en 2023.

Si cette obligation n'est pas respectée ou si le débit d'eau est insuffisant la Mairie refuse d'octroyer un permis de construire ou de rénover.

A notre grand regret nous avons dû contester en justice la décision du conseil municipal de septembre 2022, qui fait porter la charge de la part communale à nos lotissements pour la dilatation des canalisations nécessaires à la mise aux normes de notre réseau de points d'incendie.

Nous sommes impactés pour 1.37 km de voirie. Le coût est difficile à estimer, car nous devons prendre en compte la vétusté des canalisations. Il sera probablement supérieur à 200 000 euros.

Cette décision est manifestement contraire à la loi qui prévoit, d'une part, que les communes sont chargées du service public de défense extérieure contre l'incendie, que d'autre part lorsque l'approvisionnement des points d'eau fait appel à un réseau de transport ou de distribution d'eau, les investissements afférents demandés à la personne publique ou privée responsable de ce réseau sont pris en charge par le service public de défense extérieure contre l'incendie.

Il est dit aussi que le service de la DECI ne doit pas être confondu avec le service de l'eau, et que les investissements nécessaires pour alimenter les poteaux et bouches d'incendie ne sont pas payés par les abonnés du service de l'eau mais par le budget communal et intercommunal.

Le détail de l'origine du litige et les explications techniques ont été largement relatés dans le compte rendu de l'assemblée annuelle précédente.

Pour rappel, treize lotissements se sont joints à nous par le biais d'une action juridique dite « intervention volontaire ».

Conséquemment notre avocat, Maître David Porta, a introduit un mémoire en réplique en date du 11 mars 2024, suite au mémoire en défense de la partie adverse du 23 février 2024.

Ce 10 juin 2024, notre avocat a introduit 2 autres mémoires en réplique pour notre ASA et les 13 intervenants, suite aux mémoires en défense de la partie adverse des 10 janvier et 23 février 2024. Il a largement argumenté juridiquement pour démontrer notamment la confusion qu'entretient la commune entre l'implantation, la maintenance et le contrôle des poteaux

incendie, dont le coût incombe à notre ASA, et l'alimentation correcte de ceux-ci, dont le coût n'incombe pas à notre ASA.

Il est à noter que l'ASL Domaine de la Vallée est déjà en contentieux avec la commune dans un dossier très similaire. Leur dossier serait prêt à être jugé. Nous espérons que notre affaire sera jugée en 2025 mais ce n'est pas certain car l'avocat de la Mairie vient de déposer ce 27 juin un nouveau mémoire en défense.

Il est à noter que nous affaiblirions notre dossier si nous décidions de faire exécuter dès maintenant certains travaux d'alimentation des bornes incendies. La solution au renforcement du débit de certaines canalisations passe d'ailleurs par le domaine des Rochers Blancs.

Comme nous l'avons dit à plusieurs reprises, et nous insistons comme chaque année, combattre le feu est une chose, éviter qu'il n'intervienne et se développe est primordial.

Respecter les règles légales de débroussaillage. Faciliter la circulation pour l'intervention des pompiers et penser à leur sécurité. Nous avons connu un premier incendie significatif dans le Var en juin, pensez-y !

Un coloti demande s'il ne serait pas possible de considérer que la somme estimée de 200 000 euros, nécessaire à la mise en conformité de notre lotissement, divisée par 453, soit un résultat de 441.50 euros, pourrait être avancée, afin de lutter contre le risque incendie, les assurances pouvant remettre en question un éventuel remboursement, en cas de dégradation de son bien par incendie.

Actuellement, une action en justice est toujours en cours avec treize autres lotissements de La Croix Valmer, qui se sont associés à notre démarche et nous nous devons d'être solidaires vis à vis d'eux, et ne pas nous affaiblir dans ce dossier.

Nous sommes aussi dépendants de travaux de conformité du réseau d'eau du lotissement des Rochers Blancs pour pouvoir prétendre au bon débit nécessaire.

La mairie de La Croix Valmer a enfin décidé d'augmenter le budget pour commencer les aménagements de conformité.

Un coloti pense qu'il serait intéressant de se pencher sur l'option de se connecter aux piscines pour lutter contre le feu,

Dans la mesure où ce sont les pompiers qui interviennent, il y aurait des difficultés à le prévoir, compte tenu de la nécessité d'installation de prises d'eau spécifiques à proximité des voies de circulations.

SANGLIERS ET ENCLOS POUBELLES

Avant la précédente Assemblée Générale annuelle, nous avons fait poser en urgence 18 portes pour sécuriser les enclos.

Depuis, il a été constaté différentes malfaçons pour lesquelles l'artisan retenu a accepté d'apporter des réparations, au fil du temps, avant de remplacer les portes endommagées de huit enclos. Ce travail est en cours, par roulement pour quatre portes. L'ensemble des portes des enclos sera repeint pendant l'automne. Sur un des enclos, il est prévu de remplacer une porte en bois par un portillon métallique.

Monsieur THOUZEAU précise que certains enclos semblent maintenant sous dimensionnés en particulier lors des périodes estivales (avenue des Phalènes), ne serait pas possible d'envisager des agrandissements ?

Une étude sera menée par l'ASA sur ce sujet.

Il est également précisé que beaucoup de voitures stationnent devant les enclos. Il est demandé l'installation de panneaux d'interdiction de stationner.

Ce point sera également étudié.

CANTONNIER

Des colotis nous ont alerté, à plusieurs reprises, sur la difficulté de maintenir le domaine en bon état. La cause principale, celle que vous mentionnez le plus dans vos mails, est le manque d'efficacité de notre cantonnier. L'ensemble du bureau est évidemment conscient de cette

situation et nous avons donc à plusieurs reprises en 2023 et 2024 convoqué Monsieur TIRLOT pour des entretiens de recadrage.

Comme beaucoup, Monsieur TIRLOT a été impacté et victime de la période COVID. C'est de cette époque que date son relâchement.

De plus, Monsieur TIRLOT, qui s'approche de l'âge de départ en retraite, a eu à l'automne 2023 des problèmes de santé importants qui l'ont obligé, pour la première fois depuis qu'il travaille pour l'ASA, à prendre des congés maladie

A la suite des remarques lors de l'Assemblée Générale 2023, de celles reçues ensuite et de nombres d'entretiens avec Monsieur TIRLOT, nous avons décidé de reprendre son contrat de travail et de redéfinir précisément ces tâches. A cette occasion nous nous sommes rendu compte que sa charge de travail est important. Nous réfléchissons aux solutions qui permettraient de l'alléger.

N'étant toujours pas, malgré une passagère amélioration en début d'année 2024, satisfaits de son travail, nous avons eu avec Monsieur TIRLOT un nouvel entretien, confirmé par une lettre recommandée où nous lui avons fait part de nos griefs.

Suite à cet entretien Monsieur BILLION s'est attaché avec Monsieur CROZAT à suivre avec plus d'attention son travail passant avant et après lui sur les zones où il intervient, lui précisant les points où il doit agir, lui apportant parfois leur concours. C'est beaucoup de temps donné mais c'est nécessaire pour sa motivation et on constate un début d'amélioration.

Un licenciement est toujours compliqué. Une rupture conventionnelle peut être envisagée.

Mais une constatation doit être faite. Si chacun de nous nettoyait correctement ses talus en éliminant tout ce qui déborde sur la voie, taillait ses haies, nettoyait ses pins, mimosas, arbousiers, l'entretien des routes et des caniveaux en serait grandement facilité. Si vous n'êtes pas là pour le faire, donnez en l'initiative à votre jardinier.

Monsieur HARENT considère que depuis vingt ans le Domaine de Barbigoua est en voie de "clochardisation", car le cantonnier en charge du domaine à plein temps n'est pas la personne adaptée aux tâches attendues. Il estime que cette personne coûte trop cher par rapport aux services rendus.

Les défaillances de notre cantonnier constatées par les membres de l'ASA ont fait l'objet cette année d'avertissements écrits. Les travaux de notre cantonnier sont planifiés et suivis depuis plusieurs mois.

L'ASA fait aussi remarquer que le manque d'entretien par les colotis au niveau des abords de route et de piétonniers, que les encombrants déposés anarchiquement tout au long de l'année dans ou à proximité des enclos poubelles n'aident pas à faciliter le travail de notre cantonnier et le maintien du niveau de propreté du Domaine.

L'ASA indique aussi que le coût du cantonnier est inférieur à celui d'entreprises privées qui n'auront jamais la même disponibilité.

Monsieur CHAUVOT précise que si on doit licencier notre cantonnier pour défaillance, par qui pourra-t-on le remplacer ? L'expérience a déjà montré que l'appel à des jardiniers externes a été très souvent catastrophique. De plus, il fait remarquer qu'il faut prendre en considération le changement climatique avec maintenant une quantité significative de feuilles à ramasser.

Monsieur THOUZEAU : Il faudrait que le cantonnier effectue quotidiennement le tour de toutes les voies pour signaler tous les points qui ne vont pas.

L'ASA n'est pas d'accord sur ce procédé car elle considère que le cantonnier doit effectuer des tâches de terrain. L'identification des problèmes du Domaine est faite par l'ensemble des 12 syndics élus. De plus, nous sommes aussi à l'écoute des remontées faites par les colotis.

PRESENTATION SUCCINCTE D'UN AVANT PROJET DE STATUTS – INFORMATION SUR MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Après la tentative avortée en 2019 de la modification de notre Cahier des Charges, nous ne renonçons pas mais c'est juridiquement très compliqué. Nous pensions faciliter sa modification en passant, au préalable, par une modification de nos statuts mais ce n'est pas évident.

Notre syndicat a créé une commission, qui a rédigé un avant-projet de statuts. Celui-ci a été soumis à Maître Jean-Baptiste TROADEC, Notaire à Saint-Tropez, qui nous a recommandé Maître Wormser, avocat à Lyon, pour nous accompagner jusqu'à la Sous-préfecture de Brignoles, qui devra les valider après le vote des colotis.

Monsieur THOUZEAU indique qu'il est satisfait que la dernière proposition de modification du Cahier des Charges n'ait pas été approuvée, car selon lui, il est rempli de choses qui ne servent à rien et qui peuvent provoquer ultérieurement des contestations.

7 - QUESTIONS DIVERSES

7.1 Madame GUIOT LECLERC - Madame GUICHARD – Monsieur et Madame BOISSIEU, concernant l'enfouissement de la fibre optique pour nuisance visuelle

Le sujet a été abordé précédemment (Point 1).

7.2 Monsieur CURTIS sur le rappel des conditions d'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter de les recevoir sur un autre terrain.

L'article 16 du Cahier des Charges « eaux pluviales » précise que « les eaux pluviales ne pourront être détournées dans les lots voisins mais seulement dans les fossés en bordure de voies ou dans les ruisseaux naturels des espaces verts ».

La gestion des eaux pluviales est régit par l'Article 640 du Code Civil : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, et ce sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digues qui empêchent cet écoulement, le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

Pour faire simple, le propriétaire du lot supérieur ne doit pas réaliser d'ouvrages collectant ses eaux pluviales et les envoyer dans le lot inférieur. Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas empêcher l'écoulement naturel des eaux pluviales.

7.3 Madame PINEAU sur le non respect des permis de construire accordés avec certaines instructions, qui ne sont pas respectées et causent préjudice aux riverains.

L'ASA ne vise que le permis avant dépôt en mairie. Elle n'a pas compétence pour en assurer le suivi ou la réalisation. Si un riverain constate un problème avant, pendant et après les travaux, c'est à lui de se manifester auprès du propriétaire, faire dresser un constat d'huissier et contacter les services de l'urbanisme en mairie. C'est ce service qui a la compétence et peut ne pas délivrer l'attestation de conformité.

7.4 Motopompes

La société AE MOTOCULTURE nous a communiqué deux devis pour deux types de motopompes, avec tous les accessoires nécessaires : 1 483.20 € et 1 650.00 €. La société peut accorder une remise pour une commande groupée.

7.5 Mr RAPHAEL concernant le traitement des pins parasol contre la Cochenille Tortue. Ne serait-il pas possible de mener une action collective pour les personnes concernées ?

Deux traitements sont possibles, par pulvérisation et/ou injection. La commune met à disposition une liste d'entreprises habilitées à intervenir.

Si vous êtes concernés par ce problème et si vous souhaitez intervenir, vous pouvez vous manifester auprès de l'ASA, qui établira une liste des demandeurs, la communiquera à une

entreprise habilitée pour établissement d'un prix par unité en conséquence et intervention à l'automne.

Intervention de Monsieur RAPHAEL, sur l'autorisation de construire des villas avec toit plat pour éviter des nuisances visuelles.

Le sujet des toits plats sera abordé lors de la prochaine modification du Cahier des Charges.

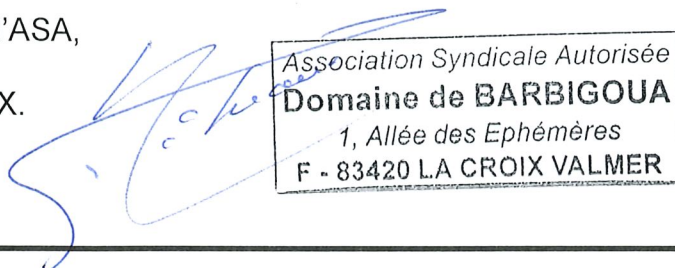
Enfin, nous avons reçu, au printemps, dans la boîte de l'ASA, une lettre signée mais sans nom, avec diverses remarques sur l'entreprise d'entretien des espaces verts et du cantonnier.

Lorsque vous écrivez à l'ASA, merci de bien indiquer votre nom et votre adresse sur le Domaine.

Les questions écrites ayant été toutes abordées, le Vice-président clôt la séance à 12h20.

Le Président de l'ASA,

Gérard MICHAUX.



CONSTITUTION DU BUREAU

Les membres du conseil syndical du domaine de Barbigoua, dûment convoqués, se sont réunis le 02 août 2024.

ELECTION DU PRESIDENT

Monsieur Gérard MICHAUX est seul candidat. Après vote des syndics titulaires, **il est élu à l'unanimité des présents, avec 6 voix/6.**

ELECTION DU VICE PRESIDENT

Monsieur Donato ERARIO est seul candidat. Après vote des syndics titulaires, **il est élu à l'unanimité des présents, avec 6 voix/6.**

Responsable espaces verts	: Donato ERARIO
Responsable voies et réseaux	: Patrick BILLION
Responsable budget	: Gérard MICHAUX
Responsable environnement	: Renaud CROZAT
Responsable affaires juridiques	: Alain PARADIS
Responsables urbanisme	: Xavier CHAMUSSY
Responsable cahier des charges	: Jean-Louis DARNIS

