

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**  
**« Domaine Les Hauts des Issambres »**

**Compte rendu de l'assemblée générale du 21 avril 2018**

Représentants des copropriétés :

Nom	Représentant	Fonction
Guy MASCI	Le Domaine	Président
Manuel DE PAULA	Bastides II	Trésorier
Paul GUINET	Oliviers	Secrétaire
Daniel ROCCISANO	Oliviers	
Roland SCHOTT	Tamaris	
René BEAUJOUAN	Arbousiers	
Georges MATHIS	Village	
Jacques RODRIGUEZ	Bastides I	
Jean Gabriel PIOTEYRY	Lauriers	

**En préambule de l'Assemblée Générale :**

- accueil de l'adjoint au maire de quartier, Jacky GROS accompagné de Michelle LETOT.

Il souligne que le domaine est très bien entretenu, à l'image de la commune de Roquebrune sur Argens, qui est la plus débroussaillée du Var.

Il évoque le problème de la qualité du sable des plages des Issambres qui a conduit à l'achat de sable pour la plage la plus prestigieuse, celle de San Peire. Il précise que la commune utilise les posidonies (plantes aquatiques) et met en place un système de « mille feuilles » pour empêcher l'érosion.

Il précise, par ailleurs, que contrairement aux rumeurs qui ont circulé, les bateaux au départ du port des ISSAMBRES sont bien maintenus, par contre, il est prévu que leur départ ait lieu à un autre endroit. Quant aux mini croisières, elles reprendront dès le début de la saison.

La mauvaise qualité de la piste cyclable qui va à Roquebrune est ensuite évoquée. M. GROS indique qu'elle a été remise en état par portions mais qu'elle relève du département.

Les copropriétaires du Domaine des Hauts des Issambres s'inquiètent également de la réalisation d'un Rond-Point en bas du col du bougon. La mairie déclare qu'il relève de Ste Maxime et fait état de l'accord du département. Mais pour le moment le maire de Ste Maxime ne considère pas que ce soit une priorité et notre commune ne peut que leur rappeler tout l'intérêt qui s'attache à sa création...

La fermeture de Var Azur par de gros rochers fait ensuite l'objet de questions : la mairie a fait toutes les démarches qu'elle pouvait faire. Les copropriétaires ne comprennent pas que même à pied ou à vélo, on ne puisse pas passer pour descendre à la mer. Etant donné qu'on laisse le passage à pied ou à vélo dans notre domaine, il serait normal que Var Azur en fasse autant.

Jacky GROS va aller voir tout seul le Président de leur conseil syndical afin d'obtenir ce passage.

Il s'avère, par ailleurs, que la descente à partir du sentier botanique pour se rendre à la mer n'est pas non plus facilitée. Ce serait bien que la mairie étudie un nouveau passage.

La difficulté d'obtenir la mise à jour des opérateurs pour trouver par GPS nos coordonnées est ensuite avancée par la mairie pour expliquer les difficultés rencontrées à ce sujet. Il est pourtant souligné que les dénominations de rue ne sont pas si récentes...

Pas d'augmentation des impôts de la commune et une baisse de la taxe d'enlèvement des ordures

ménagères pour se mettre au même niveau que les autres communes.

- . Rappel d'une promesse de la mairie de planter 3 lauriers à l'entrée du Village
- Puis accueil de M. Olivier FRAPPA qui était épicier à Var Azur. Toutes les copropriétés ayant été scindées, il a dû abandonner son commerce et a installé une pizzeria à St Peire à côté de la poissonnerie.

Suite à une étude de Guy MASCI en 2017 mais non réalisée, Mr FRAPPA propose de s'installer dans le domaine à un endroit fixe du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août entre 8 h – ¼ et 10 h pour vendre pains, croissants et journaux. Les quantités seront ajustées progressivement avec possibilité de passer des commandes, y compris des commandes spécifiques selon demandes. Le parking mitoyen aux Oliviers et Tamaris est envisagé car il est central au Domaine.

### **Début de l'Assemblée Générale**

Remplacement à venir de **Georges Mathis** par **Jean Pierre ROBIN**.

Remplacement de **Renée Beaujouan** par **Bernard RIVOAL**

Remplacement pour les Lauriers de **Jean Gabriel PIOTEYRY** par **Jacky DELCROIX**.

#### **1) Désignation du Président de séance, du secrétaire, des scrutateurs.**

**Président : Guy MASCI**

**Secrétaire : Paul GUINET**

**Scrutateurs : Daniel ROCCISANO et Manuel DEPAULA**

#### **2) Rapport moral**

Guy MASCI rappelle le caractère bénévole des fonctions de Président de l'ASL ainsi que de celles de tous les membres du comité de gestion qui devrait conduire à plus de sérénité des débats. Il souligne par ailleurs que la gestion du Domaine fonctionne sous le régime de la démocratie : ce sont les assemblées de chaque copropriété qui décident en fonction du vote des copropriétaires. Il suffit ensuite d'accepter les décisions qui en découlent. C'est selon ces modalités qu'a été mise en place l'écluse sujette à polémiques (votée par les membres de l'ASL et par les copropriétés directement concernées). Des échanges ont lieu sur ce sujet en conclusion desquels, il apparaît que toutes les copropriétés n'ont pas eu connaissance du vote favorable au projet de la majorité des membres de l'ASL alors que cela figurerait dans la lettre mensuelle du Président destinée à informer tous les conseillers syndicaux ainsi que les copropriétaires de la vie de notre Domaine. Il appartient aussi à chacun des représentants ASL de vérifier que cette information est bien passée.

Désormais afin que chacun puisse en avoir directement connaissance, il est possible d'y avoir un accès direct par le biais du site du haut des Issambres dont le mode d'emploi est rappelé ci-dessous et en page suivante.

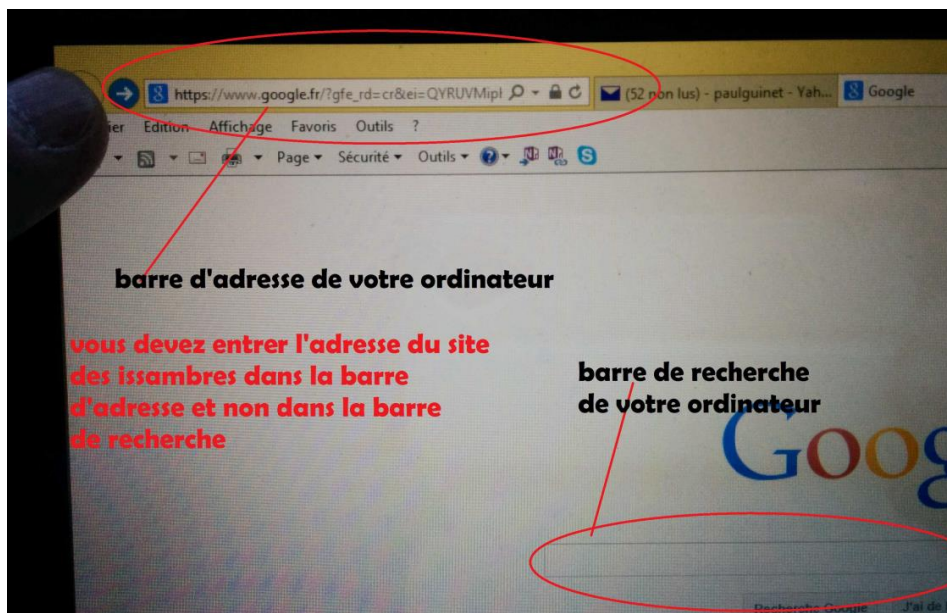
A noter que le même principe a été retenu pour le projet d'Ilot et que, les Oliviers et les Tamaris l'ayant rejeté, il est donc écarté. Le Président souhaite que l'on ne revienne plus sur les décisions désormais acquises dans un sens ou un autre. D'ailleurs il serait souhaitable et constructif que les personnes qui critiquent négativement les décisions du comité de Gestion fassent partie de leur conseil syndical afin d'émettre leurs remarques et leurs propositions en cours d'année. L'assemblée générale de l'A.S.L n'est vraiment pas l'endroit de débats houleux mais bien au contraire un lieu de débats cordiaux où toute notre communauté à plaisir à se retrouver.

## Mode d'emploi Site Internet du Domaine :

Vous devez entrer l'adresse du site dans la barre d'adresse (en haut à gauche sur votre page internet) et non la barre de recherche (au milieu) :

<http://www.asl-du-domaine-des-hauts-des-issambres.fr>

une fenêtre s'ouvre, vous y mettez **le nom d'utilisateur :ASL83380**, puis le mot de passe : **ISSAMBRES**



Guy Masci et le Comité de gestion remercient les participants de leur adhésion aux projets de l'ASL et proposent d'exposer les différents dossiers de l'année :

**Lampadaires :** Tous sont posés sauf quelques pièces. Les premières factures confirment une économie de 50% avec utilisation de l'horloge astronomique calée en anticipation d'une ½ heure sur les horaires de coucher et de lever du soleil afin de coïncider avec la réalité de l'éclairage naturel, soit au moins 5 000 € d'économie. Rappel : prêt sur 5 ans. Les copropriétés qui ont des « trous noirs » sont invitées à le signaler à leur conseil syndical.

### Carrelage piscine nord:

Après avoir vidé la piscine sud en 2017 pour changer la bonde de fond (450m3) notre équipe a vidé la piscine Nord (650m3) afin d'en restaurer tout le carrelage détérioré (voir photo Lettre Février/Mars).

**Entretien général :** vers l'entrée sud on stocke les déchets végétaux en vue de les broyer. *Les plaques de plâtre et autres gravas* font l'objet d'un enfouissement dans un lieu adéquat. Cette solution n'apparaît pas satisfaisante au comité de gestion qui a décidé que lorsqu'il s'agit de l'intervention d'une entreprise, elle prend à sa charge l'enlèvement des plaques de plâtre, ce qui, en principe, est déjà le cas. Quant aux déchets non conformes provenant des propriétaires, ils devront désormais, soit les amener eux-mêmes à la décharge, soit recourir à l'ASL qui pourra s'en charger avec facturation de ce service selon un forfait de 60 €.

**Les Oliviers :** font connaître leur satisfaction concernant les travaux de plantation, élagage et autres travaux sur les végétaux qui se sont effectués en bonne intelligence entre ASL et copropriété et ont nécessité de part et d'autre beaucoup de doigté vis-à-vis des copropriétaires qui ont souvent des attentes contradictoires. Ces travaux ont été réalisés dans le cadre de la visite de la copropriété d'octobre 2017 par Paul Guinet / Daniel Roccisano / Guy Masci et Michel Tissandier.

A cet égard Guy MASCI rappelle qu'une visite annuelle est organisée par ses soins avec Michel TISSANDIER et les représentants des copropriétés qui servent à construire le programme d'interventions de l'ASL auprès de chaque copropriété (planning appelé D.I.C : demande d'intervention des copropriétés). Il faut également que les copropriétaires n'attendent pas le jour de l'AG, car c'est alors trop tard, pour signaler à leur représentant tel ou tel problème.

Paul Guinet expose les difficultés auxquelles, comme les autres Présidents de copropriété, il a été confronté pour les Oliviers : certains veulent avoir une vue dégagée sur la mer, voire sur la colline ou autres... et ne sont pas toujours attachés à la végétation, d'autres, au contraire veulent préserver le plus possible nos espaces verts et nos arbres. Il faut donc faire jouer les principes démocratiques en consultant l'ensemble des personnes concernées par la vue dans tel ou tel secteur, faire appel au bon sens de chacun, se déplacer avec le conseil syndical... jusqu'à ce qu'un compromis se dégage. Cela demande un gros travail que les copropriétaires ne voient pas nécessairement et qui pour les bénévoles que nous sommes est coûteux en temps et en énergie pour des résultats discrets.

C'est seulement une fois que ce travail a été fait et qu'une décision est prise par le Président de la copropriété que l'ASL intervient en exécution. Il faut cesser d'incriminer Michel TISSANDIER pour ses coupes excessives : désormais il fait ce qui a été décidé par chaque copropriété, en dehors de l'entretien courant.

**Les Bastides II** : remercient l'équipe de Michel Tissandier pour leur gestion des clés et le dégagement des façades avant les travaux de ravalement. Prochainement l'équipe en fera de même aux Lauriers car ça sera leur tour de procéder au ravalement de leurs façades (septembre 2018).

**Cédric Morin**: il a terminé sa 1<sup>ère</sup> année de formation sur 3 ans et en est satisfait : cette première année lui aura permis d'apprendre le montage de lampadaires, l'installation du pavage, la taille, la maçonnerie, les travaux de piscine, la sécurité et premiers secours (diplôme PSC1). Ce contrat à durée déterminée de 3 ans nous coûte 600 € par mois grâce aux aides de l'état. Le 17 Avril Guy MASCI et Cédric MORIN ont été convoqués à la Maison pour l'Emploi afin de valider la mission de formation que nous lui devons. Le Contrat a donc été renouvelé jusqu'à février 2020. Cédric poursuivra la surveillance des piscines cette année ce qui comme l'an dernier aura un effet « économies » par rapport à l'époque où l'on faisait appel à une société privée, somme toute, avec d'aussi bons résultats, mais avec en plus des travaux annexes tels l'arrosage des plantations, le nettoyage des sanitaires et des pédiluves.

**Abris poubelles Village** : une porte détériorée de l'abri poubelle extérieur au domaine a été déclarée à la mairie pour réparation.

**Gestion du 1<sup>er</sup> local commun** : Il est retenu le principe d'installation d'un dispositif à badges, comme à la salle wifi, permettant le traçage et la désactivation en cas de perte avec **un badge à 50 €**. Les objets entreposés devront être étiquetés et un cahier d'inventaire sera tenu par l'équipe du Domaine. Il sera procédé à un inventaire annuel in situ pour éviter le dépôt d'encombrants. Pour rappel : seuls les objets « mobiles » sont acceptés : vélos, planches à voile, matériel de plongée, etc... Ne seront pas acceptés les objets de type « vide grenier » : meubles, coffres, frigos, barbecues etc... Ce premier local sera ouvert aux copropriétaires des Oliviers, des Arbousiers et des Lauriers. Pour le moment les Oliviers enregistrent les demandes suivantes : 2 vélos pour M. et Mme Sombardier ; 2 vélos pour Mme Biry ; 1 moto ou un scooter selon les possibilités pour M. Sornais et 1 vélo pour M. Guinet. Les Lauriers et les Arbousiers ayant changé de président, nous aurons leurs demandes prochainement.

Pour rappel : sont prévus en 2018 la construction d'un local poubelles plus grand et la fermeture du local poubelle actuel pour les Bastides 2 et Bastides 1. Au Village un ancien local poubelle sera fermé. Si les besoins s'avéraient plus importants, on envisagera d'autres espaces dans le cadre des budgets futurs. Il est à noter que la responsabilité de l'ASL n'est pas engagée en cas de sinistre ou de vol et qu'il appartient aux propriétaires des objets déposés de souscrire une

assurance s'ils souhaitent les protéger. Les travaux d'électricité et de fermeture étant faits par notre équipe, l'accès au local sera possible fin Juin début Juillet (s'inscrire auprès de M.TISSANDIER.)

**Fleurissement du domaine** : En réponse à certains propriétaires qui regrettent que le Domaine ne soit pas plus fleuri et n'ait pas plus de couleurs, Guy Masci et Michel Tissandier ont étudié la possibilité de fleurissement du domaine avec des plantes et arbustes de notre région. Des points remarquables ont donc été déterminés qui nécessitent des arrosages 1 à 2 fois par semaine, le temps du démarrage (il faudra compter 2 années) et en fonction de la météo. Guy Masci précise que Cédric Morin le fera cet été pendant ses rondes de surveillance piscines. Voir le plan du domaine en annexe, avec certaines possibilités pour 5 ou 6 endroits remarquables. Afin d'éviter les polémiques, le projet d'ilot aux Oliviers et Tamaris, a fait l'objet d'une présentation sur site afin que les assemblées de ces deux copropriétés s'expriment en toute connaissance de cause. Le but était, bien sûr, d'embellir notre domaine et donc de le valoriser au profit de chacun d'entre nous. Ces copropriétés ayant voté contre, le projet d'ilot arboré est donc abandonné (voir photo Lettre Février/Mars).

Sont également prévus l'achat et la mise en place de panneaux de signalisation, le remplacement des plans de repérage du domaine et des panneaux piscines, l'ajout de signalisations et distributeurs pour déjections canines (rappel d'une demande déjà exprimée pour les Oliviers), l'achat de deux clapets anti retour pour la piscine sud et le rembobinage de deux pompes (introuvables sur le marché). Le remplacement des panneaux basket obsolètes et non conformes aux normes réglementaires par des combinés basket/Handball.

Parmi les projets d'investissement chiffrés, il est prévu d'en abandonner certains comme l'extension de la piscine sud (trop coûteux) ou la création de garages (hors de la mission de l'ASL) et d'en repousser d'autres comme le chauffage de la piscine. L'escalier ergonomique d'accès à la piscine Sud sera envisagé au moment de la réfection du gelcoat.

D'autres investissements seront proposés aux votes des assemblées générales :

- la réfection des crépis et murets de la piscine Nord (8000€).
- la réfection des sanitaires Sud (8000€).
- l'éclairage du Tennis Nord en contrebas (8000€). Un règlement très directif sera mis en place afin de respecter la tranquillité du lieu. Horaires d'extinction au plus tard 22h. A rappeler que l'été le court ne sera éclairé qu'environ 1h30 de plus (à partir de 20h30). Hors période nous serions à l'écoute des demandeurs au cas par cas avec possibilité de réserver auprès de Michel Tissandier. Le projet ne comportant que de l'éclairage par Leds, notre fournisseur habituel nous précise que la consommation sera minime (300€/an).

Les autres dépenses ci-dessous ont déjà été votées pour quelques-unes d'entre elles, les autres soumises au Comité de Gestion ont été validées :

Dépenses d'investissement déjà votées :

- ° Lampadaires : remboursement du prêt Société Générale + suppléments (environ 880 € par mois sur 66mois/ Taux 1,5%)
- ° 2 Locaux communs :
  - \*Bastides 2&1/ fermeture du local poubelles trop petit et réalisation d'un nouveau local poubelle.
  - \*Village : fermeture de l'ancien local poubelles.

Petites dépenses d'investissement ou et de premières nécessités :

- Ferronnerie : mains courantes et autres
- 15 panneaux de direction et descriptions florales du parcours panoramique.
- 3 Distributeurs de sacs à crottes pour chien./Peintures sur voiries. Parcours Botanique : les escaliers d'accès, en dessous de la piscine sud, sont à réparer. L'implantation de petits troncs d'arbres sont prévus pour s'asseoir ou jouer (Achat de bancs à prévoir si besoin en 2019).

A noter enfin :

. Cécile CIRRIER vient de nous assigner aux prud'hommes car elle souhaite bénéficier d'un poste administratif en reclassement, que la médecine du travail lui a suggéré. Aucune de nos copropriétés ni l'A.S.L ne peuvent lui en proposer un, car tous les postes sont bénévoles et la gestion administrative est assurée par un comptable professionnel pour l'A.S.L ou des syndicats pour les copropriétés.

. Problème d'une voiture ventouse dont on n'arrive pas à se débarrasser : tout a été fait : lettre recommandée à la police, lettre recommandée à la mairie, lettre recommandée au propriétaire qui n'habite pas à l'adresse indiquée et qui est introuvable. Et comme nous sommes dans une propriété privée (dixit la Mairie), les coûts de l'enlèvement et du stationnement (200€ environ + coût du stationnement à la fourrière 6€x90jours = 540€) seraient à notre charge !!!

### **3) Rapport financier du trésorier**

Voir tableau « compte de résultat 2017 » ci-joint.

### **4) Approbation des comptes 2017 (DÉLIBÉRATION 1)**

#### **Se référer au CR de la réunion du C.G 17/02/2018 et au tableau du budget 2017**

Les comptes 2017 sont approuvés à la majorité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **5) Quitus du Comité de Gestion pour l'exercice 2017 (DÉLIBÉRATION 2)**

Le quitus au comité de gestion pour l'exercice 2017 est approuvé à la majorité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **6) Election du candidat libre Guy MASCI (DÉLIBÉRATION 3)**

Guy MASCI est élu en qualité de candidat libre à la majorité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **7) Election du contrôleur des comptes (DÉLIBÉRATION 4)**

Aucun candidat (voir tableau détaillé ci-dessous) : vote sans objet.

### **8) Approbation du budget prévisionnel 2018 (DÉLIBÉRATION 5)**

Le budget 2018 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **9) Approbation de la réfection des Sanitaires Sud (DÉLIBÉRATION 6)**

La réfection des sanitaires Sud est approuvée à l'unanimité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **10) Approbation de la réfection des crépis et murets piscine Nord (DÉLIBÉRATION 7)**

La réfection des crépis et murets de la piscine nord est approuvée à l'unanimité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).

### **11) Approbation de l'Eclairage tennis Nord (DÉLIBÉRATION 8)**

L'éclairage des tennis Nord est approuvé à la majorité des présents et représentés (voir tableau détaillé ci-dessous).



### 13) Questions diverses

- . Le nouveau code pour entrer dans le domaine sera : 8102 au 1 er Mai 2018
- . Le problème des poubelles qui sont retournées par les sangliers malgré les chaines qui ont été installées est évoqué. L'installation de portes est suggérée et acceptée. Un premier essai sera fait prochainement sur le nouveau local poubelles des Bastides 2.

\* Si l'essai est concluant nous mettrons au budget 2019 la fermeture des autres locaux poubelles.

### 14) Comité de Gestion de l'ASL et élection de son Président :

A l'issue de l'Assemblée le Comité de Gestion s'est réuni et a nommé :

**Président** : **Guy MASCI**  
**Trésorier** : **Manuel DE PAULA**  
**Secrétaire** : **Paul GUINET**

**Les Assesseurs**

Daniel ROCCISANO



Manuel DEPAULA



**Le Président de séance**

Guy MASCI  


**Le secrétaire**

Paul GUINET

