

## Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical Du vendredi 12 avril 2019

Le président remercie les conseillers syndicaux présents, Monsieur Poisson président du club sportif, Mme MONNIER du bureau de l'ASL des Collines du Capitou, et déclare la séance ouverte.

### Conseillers titulaires présents

Mesdames : PAIN, BELLANGER

Messieurs : THOMAS, LAMBERT, CHANTREL, OGIER, DUBOST, BELLET

### Conseillers titulaires représentés

Messieurs : GUMARI ; LORIENTE ; PRULIERE

Madame : DOSSIER

### Conseillers titulaires absents

Mesdames : VINCENT, NURDIN, HADDAD

**Le syndic de copropriété** : Monsieur BOUCHET

**Tantièmes présents ou représentés** : 81451 sur un total de 88127 tantièmes soit 12 conseillers titulaires présents ou représentés sur 15 conseillers.

Le quorum étant atteint, le conseil syndical peut valablement délibérer.

## Ordre du jour du Conseil

### 1- Situation Budgétaire (Commission Finances – Analyse budgétaire)

- 1.1 – État des dépenses – (exercice en cours)

Il est fait remarquer que le budget est 2000 € plus important que le budget voté. Il s'agit en fait du budget pour la protection féline de 2000 €, voté en assemblée générale, qui a été intégré au budget de fonctionnement, pour être pérennisé.

Il y a de nouvelles dépenses EDF, depuis que la mairie ne prend plus en charge les consommations des luminaires. La dépense s'est élevée à 7000 €.

Il faut envisager de remplacer au fur et à mesure, les têtes de lampadaires, par des LED, pour diminuer le coût des consommations, et envisager de faire participer l'ASL des Collines, à cette nouvelle dépense. Il semblerait d'ailleurs que le lotissement des Collines du Capitou, ait ses lampadaires raccordés sur le compteur du Capitou.

Une vérification sera faite dans ce sens.

Il est noté des frais supplémentaires, au niveau du débroussaillage, mais cela est lié à de nouvelles zones qui ont été nettoyées, et qui ne font pas partie du contrat annuel de repasse.

À ce sujet, il est demandé au syndic de relancer la mairie concernant les travaux envisagés Chemin du Bonfin, dans le cadre du PPR IF.

Les recettes de location de l'Hacienda, se sont élevées cette année à 9750 €, et dans l'ensemble le budget voté a été utilisé à 100 %.

La participation des Collines est d'environ 33 500 €.

- 1.2 – État des débiteurs – Poursuites des copropriétaires défaillants

Concernant les copropriétaires débiteurs, au delà de 1000 € de dettes, le dossier est remis à Maître FOURMEAUX, avocat à Saint-Raphaël pour des poursuites.

Les époux Lorre bénéficient d'un plan de surendettement, et payent par mensualités, et de ce fait, les poursuites sont suspendues.

## 2- Rapport Henry : Bilan des surfaces imperméabilisées et emprises au sol

Le géomètre expert a fini sa mission complémentaire, exigée par la commune, afin de répertorier la totalité des surfaces imperméabilisées de la copropriété.

Elles s'élèvent en février 2019, à 159 118 m<sup>2</sup>, d'où un dépassement par rapport au PLU actuel de 13 832 m<sup>2</sup>.

Par contre, par rapport au projet de PLU qui a fait l'objet de l'enquête publique, il y a un reliquat de 30 800 m<sup>2</sup>, très largement supérieur aux 5000 m<sup>2</sup> restants à construire sur la copropriété, sur la base toujours du projet de PLU.

Pour faire face à la nécessité réglementaire, de rajouter des bornes incendie, il sera proposé à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, un vote d'un budget de 20 000 €, afin d'envisager l'installation, en fonction des projets de construction, de trois bornes incendie.

### Où en est le domaine face à ces exigences ?

Pour le PPRIF, nous avons recensé nos dispositifs d'hydrants, à savoir, bornes d'incendie et piscines dans chaque village. Nous avons, suite au vote, installé une nouvelle borne au village 2 (N° 87) sur l'avenue du Capitou. Il est toutefois nécessaire d'en prévoir d'autres là où les demandes de travaux ont été reçues au CS, nous prévoyons d'en installer (3?) Le coût de chaque borne est de plus de 6000€ (meilleur prix VEOLIA). Nous avons par ailleurs demandé à la Sté ADI (protection incendie) de contrôler les 7 bouches d'incendie présentes sur le domaine. Elles sont toutes conformes pour le débit (entre 78 et 85 m<sup>3</sup> par heure), et aucune anomalie n'a par ailleurs été constatée. Nous proposerons le vote de ces installations lors de la prochaine AG.

## 3- Projet de zones de voiries à refaire :

Avec la société Eurovia, nous avons vu les allées qui doivent être refaites en bi couche, ainsi que quelques «rustines » à réaliser en enrobé au niveau de l'avenue du Capitou . Les allées concernées sont : l'allée des Paons au début, l'allée des Bengalis et la place du même nom, l'allée de la Tramontane, et divers trous sur l'avenue au niveau des chicanes et au croisement de l'allée des Gorfous. Le balayage prévu par Eurovia a été fait, et doit être revu sur certaines allées .Le devis nous sera adressé sous quinzaine, et soumis au vote à la prochaine AG.

**Ces travaux seront proposés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, mais en attendant, Monsieur Donato va procéder au bouchage des trous les plus importants, avec de l'enrobé à froid, afin d'éviter tout accident.**

## 4- Travaux piscine

Pour les plages, Pôle position corrige les bulles (liées à la présence d'eau lors des travaux) et doit refaire une couche de résine plus fine sur l'ensemble des plages .Un mastic coloré sera par ailleurs appliqué au niveau des joints de dilatation. Pour le bassin, l'entreprise Technic Piscines doit reprendre des pédiluves, et divers endroits où le gelcoat a été dégradé.

Réfection des sanitaires piscines : il sera proposé à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la rénovation totale et la refonte de l'espace intérieur, ou la rénovation de l'existant

**Par l'intermédiaire de Monsieur Prulière, la copropriété à une proposition pour une auto laveuse reconditionnée, avec un gain de plus de 1800 € sur le prix du neuf, soit un prix TTC de 4335,60 €.**

**Cette dépense, va faire économiser un temps précieux à Monsieur Donato, et surtout permettre de nettoyer la plage de façon plus efficace, est acceptée à la majorité. Deux votes contre.**

## 5- Litige avec l'ASL les Collines :

Cette dernière conteste toujours la participation financière à la réfection de la place piscine.

Une action judiciaire est à envisager, et l'assemblée générale devra donner mandat au syndic pour ester en justice contre l'ASL.

L'ASL a fait savoir qu'elle refusait également de participer aux frais à venir de rénovation des sanitaires piscines.

**À ce jour, l'ASL semble toujours décidée à ne pas respecter les prescriptions, pourtant claires de la convention qui détermine la participation aux charges piscine du Capitou, et de ce fait, il sera proposé à la prochaine assemblée générale, que mandat soit donné au syndic, afin d'envisager une procédure judiciaire à l'encontre de l'ASL des Collines du Capitou, afin qu'elle participe aux frais de dépenses de réfection de la plage piscine, et plus généralement tous les frais à venir pour la piscine.**

**6- Ouverture piscine :**

Cette année, la piscine ouvrira pour la fête des mères le 26 mai. Les horaires sont : de 9h à 20h30 jusqu'au 15 septembre et de 9h à 19h après le 15. La surveillance sera assurée par Renée Donato et Thibault Overlack comme l'an passé.

**7- Parkings à créer au village 2 :**

Nous pouvons assurer la réalisation, à moindre frais, de 4 places de parkings, en prolongement de celles existantes sur l'ancien terrain de boules. Les travaux consistent en la pose de grilles alu au dessus du caniveau, et l'arrachage de quelques plantes arbustives. Le but est de permettre aux copropriétaires, de ne plus garer leurs voitures dans le virage après le N° 92. Ce projet sera voté en AG.

**8- Projets additions et travaux de constructions :**

-Demande de travaux de Monsieur DUBOST

Après examen du projet, l'accord est donné à l'unanimité.

Une convention d'occupation sera à envisager, pour l'utilisation de la bande de terrain située à l'entrée du bastidon.

-Demande de travaux de M. et Mme ROUMAGOUX – Villa 49

L'accord est donné à l'unanimité. A noter que jusqu'à 5 m<sup>2</sup>, il n'y a pas de demande de travaux à déposer en mairie, seulement une demande d'accord au conseil syndical, qui vérifiera que le projet a reçu l'aval des voisins.

- Demande de dernière minute de Monsieur et Madame ESCOMEL – Villa 68

Il s'agit d'un projet d'une petite élévation, dans le cadre d'une vente à venir.

Avis donné favorablement à ce dossier, sous réserve qu'un dossier travaux réalisé par un architecte, soit fourni par les futurs acquéreurs, avec l'accord des voisins.

**Il est rappelé que toutes les additions de constructions, feront l'objet d'un contrôle par l'architecte retenu par la copropriété, qui par la même occasion confirmera la surface de l'extension, et les tantièmes y afférents. Cette prestation ne dépassera pas celle réalisée précédemment, et qui s'élevait à 350 € TTC par habitation.**

**9- Chenilles processionnaires :**

Nous avons demandé à notre gardien Jean Donato, de repérer dès l'automne, les nids sur les pins du domaine, (visibles depuis les routes). Plusieurs ont été détruits, il faut, lorsque cela est possible, récupérer les chenilles au sol avant leur enfouissement, pour supprimer leur cycle de vie. Evitez le contact avec les chenilles très urticantes et dangereuses pour les animaux de compagnie, et signalez la présence des nids, si vous en voyez, au gardien.

## **10- Divers / tour des villages**

-Location d'un défibrillateur pour la saison 2019 - L'accord est donné à l'unanimité

-Monsieur Poisson, président du club sportif, tient à signaler le succès rencontré pour le repas annuel du club, avec la tête de veau.

-Le conseil syndical souhaite la bienvenue aux nombreux nouveaux propriétaires du domaine, nous leur demandons de se mettre en relation avec les conseillers de leurs villages qui leur fourniront les documents d'accueil prévus à cet effet.

***Fin de la réunion à 20 heures***

**Le syndic, AGI.**