

AG Extraordinaire

20 Septembre 2002

Association Syndicale Libre du
Domaine de Balma

Ordre du jour

- ◆ Où en est on?
 - ⊕ Transfert des parties communes
- ◆ Avancement des différentes motions 2001
- ◆ Présentation des motions 2002
- ◆ Vote des motions 2002
- ◆ Proposition d'ordre du jour de la prochaine AG

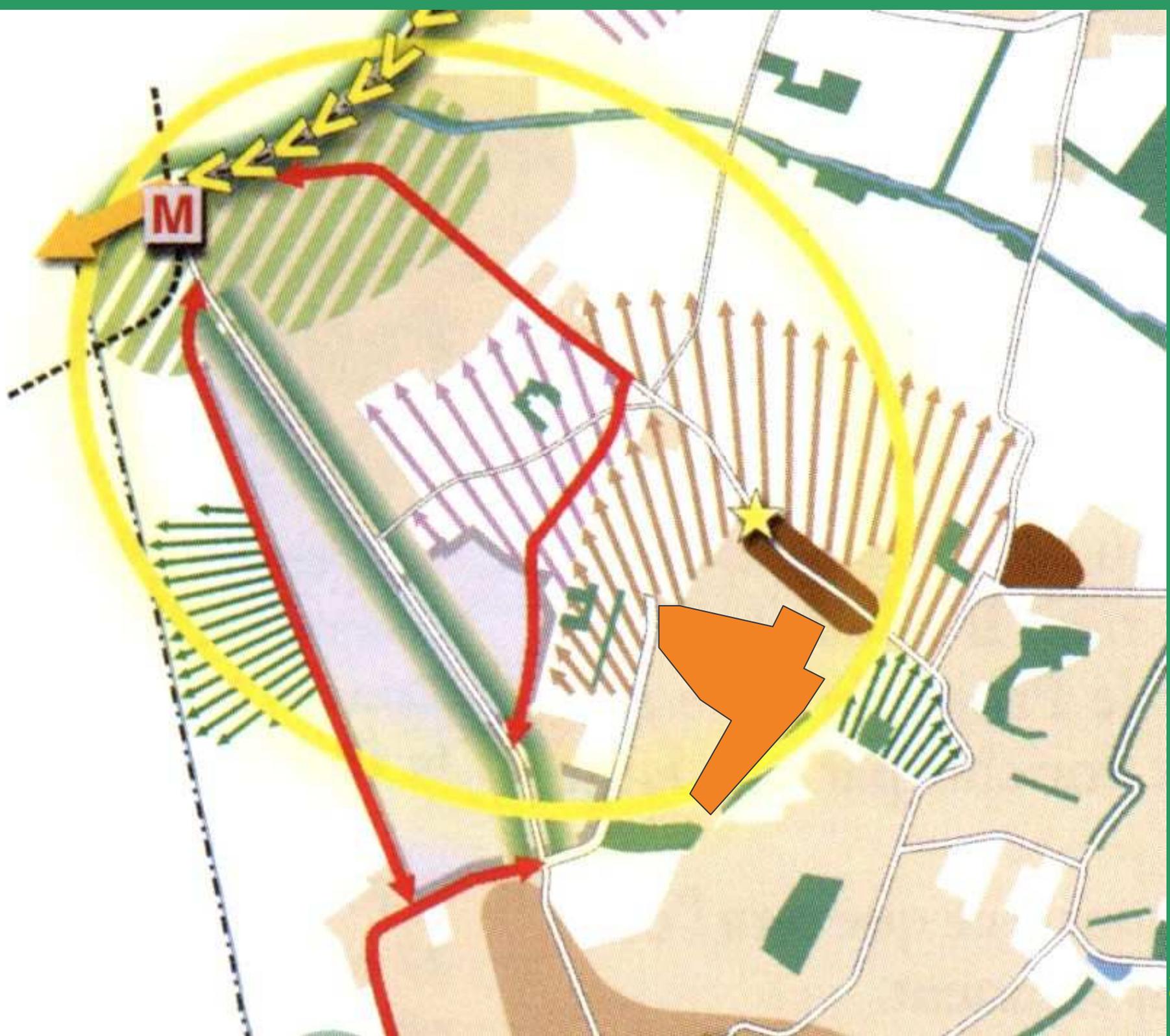
Où en est on?

- ◆ Transfert parties communes
 - ⊕ En bonne voie
 - ⊕ Nombreuses actions réalisées
 - ⊕ Date cible de Juin 2002 non atteinte
 - ⊕ Lenteur administrative
 - ⊕ Résolution de nombreux problèmes de détail

Rappel sur la méthode de transfert

- ◆ Actuellement,
 - ⊕ la voirie et les parties communes appartiennent aux Nouveaux Constructeurs
 - ⊕ L'ASDLB est usufruitier
- ◆ Le jour du transfert, les NC passeront la propriété à l'ASLDB qui en re-transférera la propriété pour tout ou partie à la mairie.
- ◆ **CE JOUR APPROCHE**
- ◆ C'est le seul moment où l'on peut intervenir

Nota Bene : La mairie a un droit de préemption



Avancement des actions sur les différentes motions

Motion #5_2001

- L'AG donne pouvoir au bureau de l'ASLDB pour procéder à toute opération permettant de vendre le terrain devant le 25 rue du jeu de Paume. Aux conditions proposées par Mr ICARD.
- Situation:
 - Mairie OK
 - Géomètre OK
 - Sera réalisée lors du transfert

Motion #4_2001

- L'AG donne pouvoir au bureau de l'ASLDB pour procéder à toute opération permettant de vendre « l'impasse Valmy ». Sur la base des indications présentées en AG:
 - Surface,
 - servitude de passage
 - prix
 - ...
- Situation >> OK

Proposition d'achat

◆ Objectif :

- ✧ Empêcher l'ouverture de la rue de Valmy à la circulation
- ✧ Sécuriser l'accès au Domaine de Balma dans l'avenir.
- ✧ Augmenter le caractère "privatif" de notre Domaine et donc la valeur de notre investissement.

◆ Proposition : Achat à la copropriété d'une parcelle de 12m de rue de Valmy par Mrs Brengel & Decoux

◆ Conditions particulières :

- ✧ Achat de l'ordre de 12m de rue pour permettre la circulation d'un maximum de cette impasse par les autres propriétaires
- ✧ Acceptation d'une **servitude de passage piéton** de 1m dans l'impasse
- ✧ Servitude réservée aux copropriétaires et sous réserve que les limites de la "bande verte" restent les mêmes.
- ✧ Acceptation d'une servitude pour les services publics (voir 76)
- ✧ Clause de non revente de ces parcelles seules

◆ Caractéristiques : Achat de l'ordre de 12m de rue - au droit des garages.

◆ Prix proposé : **10 000 F par lot** + frais de notaire

Non
limitée à
l'ASLDB

Clause
supplémentaire
« non
aedificandi »

Validité vote motion 4_2001

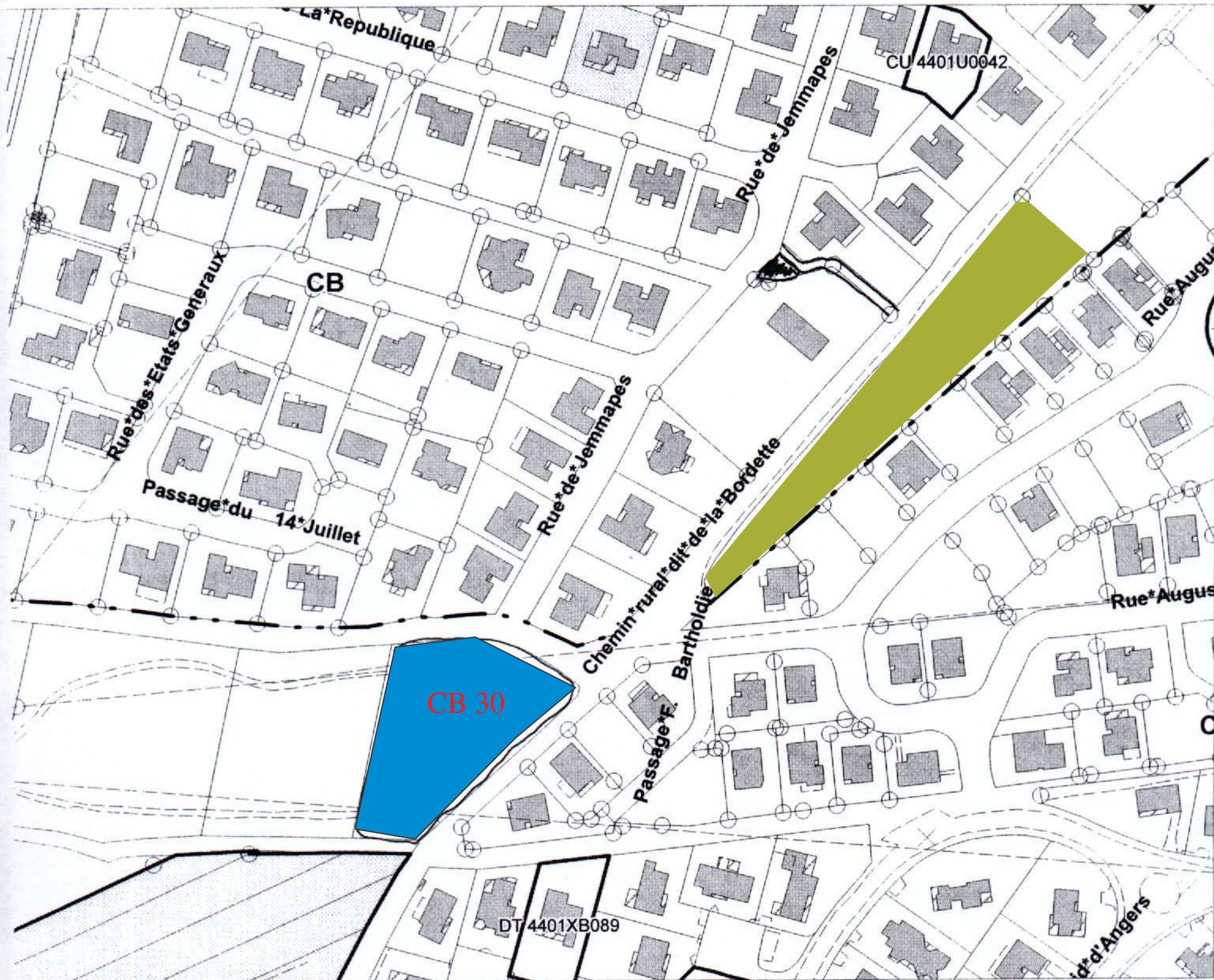
- ◆ « Nous pensons que l'on peut s'appuyer sur cette dernière décision pour considérer que, à la condition bien sûr que la cession du « fonds voie » ne soit visée par une clause particulière des statuts, il est possible d'opérer la cession projetée à la majorité « de principe », prévue par les statuts. »
 - » Expertise CRIDON du 20/12/2001

Article 11 - Majorité – Quorum

- ◆ 1) L'assemblée générale est **valablement constituée lorsque le nombre des voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié.**
- ◆ 2) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés**, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.
- ◆ 3) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un **projet de création de service ou d'équipements nouveaux**, ses décisions sont prises à la **majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires sans exception, même absents.**
- ◆ Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant, ensemble, de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au numéro ci-dessus.
- ◆ 4) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet **de modification du cahier des charges**, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non).
- ◆ 5) L'assemblée ne peut, [...] décider aucune modification du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet de porter atteinte aux droits conférés par ledit cahier des charges à la **Société** de [...]
- ◆ 6) La **Société** aura toujours la possibilité de modifier, à elle seule, le cahier des charges [...]

Motion #3_2001

- L'AG donne pouvoir au bureau de l'ASLDB pour procéder à toute négociation avec la mairie permettant d'améliorer l'aménagement du bas de la rue de Jemmapes.
- Dans la limite d'une dépense de 50 000 FF.
- Discussions mairie
 - Bassin de rétention paysager
 - Réunion d'aménagement avec Mairie >> Appel au volontariat



Motion #2_2001

- L'AG donne pouvoir au bureau de l'ASLDB pour
 - déterminer notre propriété sur ces 2 parcelles,
 - procéder le cas échéant à toute opération permettant de conserver ou non ces parcelles au mieux des intérêts de la copropriété.
- Situation
 - Propriété confirmée
 - Correction cadastre
 - Voir Motions

Motion #6_2001

- L'AG demande au Bureau de procéder par priorité au transfert des parties communes à la municipalité.
- Le délai de toutes ces négociations* ne peut excéder le 30 Juin 2002 et celles-ci n'entraîneront pas de contre-parties.
- OK. Les actions n'ont pas retardé l'opération!!
- Délai non respecté 😞

* les motions acceptées en 2001.

Informations complémentaires

- ◆ Demande de Mr ABRIAL
 - ⊕ Mis en contact avec mairie qui est OK.
 - ⊕ Sera inclus dans le mécanisme de transfert si le dossier est prêt dans les temps.
- ◆ Cas parking « de la tour du Pin »
 - ⊕ Dation des Nouveaux Constructeurs validée!
 - ⊕ 3 places de parking d'un côté du chemin + 2 places de l'autre côté.
 - ⊕ Action géomètre en cours.

Nouvelles Motions 2002

Motion #1_2002

- ◆ L'AG demande au Bureau de poursuivre le processus de transfert des parties communes à la municipalité.
- ◆ L'AG demande au bureau de continuer à mettre en priorité les aspects délai.

Parcelle CA 129 Chemin Bordette

Sol 1 : Transfert à la mairie

- Avec vote du conseil municipal confirmant sa vocation d'espace vert.

- 👍 : pas de charge ASLDB

- Sol 2 : l'ASLDB le conserve.

- 🙅 : Charge annuelle estimée : 1200 € ~15€/maison.
 - Rappel, il y a en trésorerie environ 12 000€.

- 👍 : Espace vert, jouissance exclusive, maîtrisé par l'ASLDB.

- 👍 : Donne du sens à l'Association.

Motion #2_2002

- ◆ L'AG demande au Bureau de transférer à la mairie la parcelle CA 129.
- ◆ L'AG demande au Bureau de faire son meilleur effort pour obtenir un vote en Conseil Municipal confirmant à cette parcelle sa vocation d'espace vert.

Motion #3_2002

- ◆ L'AG demande au Bureau de conserver la parcelle CA 129.
- ◆ L'AG autorise le Bureau à mettre en place une cotisation annuelle de 10 € par membre de l'ASLDB.

Vote sur les motions

- ◆ Motion #1_2002
 - ⊕ Prolongement délai
- ◆ Motion #2_2002
 - ⊕ Transfert CA 129
- ◆ Motion #3_2002
 - ⊕ Conservation CA 129

Préparation AG de Novembre 2002

- ◆ Cotisations.
 - ⊕ Recouvrement cotisations initiales.
 - ⊕ Mise en place cotisation annuelle.
- ◆ Cadence bus n°20
- ◆ Entretien voirie
- ◆ Bureau des jeunes

Recouvrement

- ◆ Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
 - ⊕ Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses.
 - ⊕ Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.
 - ⊕ Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour dans le paiement cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux de un pour cent par mois.
 - ⊕ Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.
 - ⊕ Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Points divers