

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DES MEMBRES DE L'ASA BEAUVALLON BARTOLE**  
**DU 11 AOUT 2023**

Les membres de l'ASA BEAUVALLON BARTOLE se sont réunis en Assemblée Générale le vendredi 11 Août 2023 à 16 heures salle municipale des Blaquières à Grimaud sur convocation qui leur a été notifiée par le Président dans les formes et délais réglementaires afin de délibérer sur l'ordre du jour figurant sur la lettre de convocation.

15 à 16 heures : émargement de la feuille de présence.

**Il est constaté la présence et la représentation de 95 membres totalisant 103 voix sur 297.**

Les membres suivants sont absents :

MM et Mmes – ADRIAENSSENS (1 voix) - - AKOKA (1 voix), - ALDORF (1 voix) - ANCONA (1 voix) - ARNOLD (1 voix) – Société AZURIMMO (3 voix) - Sté BABYLON SEA (1 voix) - BALMERA (1 voix) - BARTHELEMY Philippe & GEOFFROY (1 voix), Sté BARTHOL (1 voix) - SCI BARTOLE M. SEGESSER (1 voix), BASCHIERA (1 voix) - SCI BE AZUR (2 voix), BEAUCAF (1 voix), BERNSTROM (1 voix), BOULENGER (1 voix) - BOURJEA (1 voix), BOVAL (1 voix), BRACHAT (2 voix) – BREHANT (1 voix) - BRIVET (1 voix) - BRIX (1 voix), BRUTSAERT (1 voix), BURKE (1 voix), BURKHARDT (1 voix) - BUSINESS CONSULTING (1 voix) CARBALLE (1 voix) - CAZALS (1 voix) - CHABERT (1 voix), CHATOLONGO (1 voix) – Sté CHAUMONT LE BOIS (1 voix) - CHEVALIER (1 voix) - CNOCKAERT (1 voix) – CONSORTS PONS OU KAUFFMANN (1 voix) - CONSORTS CASTAINGS-CAILLON (2 voix) – Sté COTE D'AZUR 3 (1 voix) – Sté COTE D'AZUR 4 (1 voix), COURPASSON (1 voix), - DAUSSAN (1 voix) - DE HALLEUX (2 voix), DE LA MOTTE BOULOUMIE (1 voix) – DE LAET (1 voix) – DEGROOTE (1 voix) – DELPIN (2 voix) - Sté DIANA (1 voix) - Sté DIVOCIMMO (1 voix) - DOCKERTY (1 voix), DORREPAAL (1 voix) – Sté DU BEAU VALLON (1 voix) - Sté DU CLOS ANBRI (1 voix) – DU PRAO (1 voix) - DUBOUILLE (1 voix), DUPONT 75 (1 voix) - DUPRAT (1 voix) - DUSWALD (1 voix) – Sté EBEAUVALLON (1 voix) – EQUHEY (3 voix) - ERSAMM (2 voix) – FADEUILHE (1 voix) - FALCON & HEDGE (1 voix) – FARAMIA (1 voix) – FAVELIER (1 voix) - Sté FINANCIERE BERNARD PERD (1 voix) - Sté FLOAZUR (1 voix) - FORIEL DESTAZET (2 voix), FRADET (1 voix) - FARAMIA 1 voix) - FRADET (1 voix) - FREULY (1 voix) - GARONNAT (1 voix) Sté GLOBAL CAPITAL (2 voix) – GOBLET (1 voix), GOERGEN (1 voix) GRANDVUINET (1 voix), GRAU (1 voix) Sté GREY HOUSE (1 voix) - GUILLE (1 voix) - Sté HARMONIE (1 voix) – HARTENSTEIN (1 voix) - HELSMOORTEL (1 voix) - HOERDT (2 voix) - Société HP (2 voix) - Société INTRAMUROS (1 voix) – Sté IC PATRIMOINE (1 voix) - Sté ISABELLA (1 voix) - ISLINGTON (1 voix), - JAMPY (1 voix) – JERFEL (1 voix), JOLY (1 voix), Sté JULIA (1 voix) - JUCHAN (1 voix) - KARIMA (1 voix), Société KRAKOS (1 voix), Société - Société LA BARTANDOLE (4 voix), – Sté LA BOADILLA (1 voix) - Sté LA ROSE DES VENTS (1 voix) - , LA SARRIETTE (1 voix) - LA TORTUE MARINE (1 voix) - Sté LA TOSCANA (1 voix)– Ste LA VOILE LATINE (1 voix) – LABRUNYE (1 voix) - LARRIEU (1 voix) – LARRIVE (1 voix) - LE BEAU CADEAU (1 voix) - LE CRANN (1 voix) – LE CLEF (1 voix) - LEFAURE (1 voix) - Société LES BOUGAINVILLIERS (1 voix) – Sté LES TERRASSES BLANCHES -- LESAFFRE (1 voix) – LORDEREAU (1 voix) - LUDIE (1 voix) - LUGTMEIJER (2 voix), LYONNET (1 voix) – MADINAT (1 voix) - Sté MAEC INVEST (1 voix) – Sté MAF (1 voix) – MAILLET (1 voix) - MALIX (1 voix) – MALOU (1 voix) - MARTIN David (1 voix) – MARTIN Jean Louis) - Société MAXPAMA (1 voix) - MEGRELIS (1 voix) – MERCIER (1 voix) MICHEL (1 voix),

MAGRINI (1 voix) - MIELLET (1 voix), MOLLARD (1voix) – MONTIGNY (1 voix) – Sté MOULIN COLLINE (1 voix) - MUNSTER (1 voix) - MURRAY (1 voix) – NEUOCKHORST (1 voix) - NEUMEYER (1 voix) – NICOLETTI (1 voix) - NOVA INVEST (1 voix) – OCP CLUB 1669 (1 voix) - OLLE (1 voix) - OXBRIIDGE (1 voix) – Sté OPALE (1 voix) – OXBRIDGE (1 voix) - OZENNE ( 1 voix) – PAPILLON (1 voix) - Sté PALANQUE (2 voix) - PALMER (1 voix), PAPILLON (1 voix) - PATANN (1 voix) – PELICAN (1 voix) - PETERS (1 voix) - PETITCOLIN (1 voix) - POISSON (1 voix) - POTOT (1 voix) - PURIC (1 voix) - RIGAMONTI (1 voix) - ROLFF (1 voix) - SAINSOUS (1 voix) – Sté SAN JOSE (1 voix) - Sté SAVANA (1 voix) – SCHMITTER (1 voix), SCHNEIDER (1 voix) - SHAKECHAFT (1 voix), – SOYEZ (1 voix) – Sté BART PROPERTY (1 voix) – STOCK (1 voix) – SUEUR (1 voix) - TARRAGANO Hervé (1 voix) – TERRAGANO Michèle (1 voix) - TENWICK (1 voix) - THUAULT-DELLENBACH (1 voix) – TIGER PISTOL (1 voix) - Sté TIT JAP HOLDING (1 voix) – TOSCANI (1 voix) - TVENGE (1 voix), Société UNITED VENTURE (1 voix), VAN MERGHEL (2 voix) - VAN DEN BERG (1 voix) - VAN GANSEWINKEL (1 voix) - VAN GOETHEN (1 voix) - VERDONK (1 voix) - VERHOESTRAETE (1 voix) - VINCENT (1 voix) - VIVANCOS (1 voix), Sté VV INVEST (1 voix) - WAGNER (1 voix) - WAYOFF (1 voix) - WILKENS (1 voix), - WOLF FADALE (1 voix) - WORDMILL (1 voix) et YOLO (1 voix).

### **Constatation de la constitution du Bureau de l'Assemblée.**

L'assemblée est présidée par Monsieur Jean Philippe GALLANT, assisté des membres du Conseil des Syndics présents : Mme NEVEUX, M. ANDREY, M BERNARD, M. FAURE DAUPHIN, M GABRIEL, M. LEMARQUIIS M. WALON.

Le secrétariat de séance est assuré par l'administrateur : M. DI LUCA.

M. GALLANT ouvre la séance à 16 heures.

### **Rapport moral.**

Le Président commente les points suivants :

#### **1 – Assainissement collectif.**

La SAUR semble avoir intégré l'entretien du réseau primaire.

Concernant les réseaux secondaires, l'ASA a signé dernièrement une convention d'honoraires avec Me BAROU Notaire à Ste Maxime pour instruire les dossiers relatifs à l'établissement des servitudes de passages de canalisation passant par les propriétés privées.

Dès que ces documents auront pu être signés l'ensemble du réseau pourra être transféré à la Mairie de Grimaud et sera entretenu par la SAUR.

#### **2 - La lutte contre les incendies.**

Suite aux travaux de dilatation de certains réseaux d'alimentation par la Communauté des Communes (avec une participation financière de l'ASA), l'ASA a fait poser les deux cuves enterrées auto-alimentées de 120 m3 sous la placette en haut de la Haute Suane.

Des relances ont été adressées à la Communauté des Communes qui a répondu dernièrement en indiquant :

1 – les secteurs où les poteaux ont été installés.

2 – Les poteaux à mettre en place sans travaux de renforcement du réseau.

3 – Les poteaux pour lesquels il est nécessaire de dilater le réseau.

4 – le poteau pour lequel une solution alternative doit être envisagée.

Pour le point 2 nous sommes dans l'attente du devis de la Société VEOLIA.

Pour le point 3, le Conseil des Syndics a donné un avis favorable (part de l'ASA a été estimée à 19.320. Euros HT).

Pour le point 4 qui concerne le Lotissement de la Grande Corniche la « solution alternative » ne semble pas simple à trouver, le conseil étudie ce point.

### **3 - La fibre optique.**

A ce jour, l'ASA a réalisé l'ensemble des travaux de Génie Civil demandés par VAR TRES HAUT DEBIT afin de permettre le passage de la fibre dans le Domaine.

Le coût total s'élève à 250.000 euros.

Toutes les villas du Domaine devraient être désormais éligibles à la Fibre optique.

Toutefois, il est possible qu'il subsiste toujours des secteurs où les problèmes demeurent.

Les problèmes éventuels seront réglés au fur et à mesure des plaintes qui seront adressées par les colotis.

### **4 - La réfection des routes.**

Le Président rappelle que le Conseil des Syndics a confié à un Me d'œuvre une étude comportant un descriptif un métré et un appel d'offres.

Pour refaire toutes les routes le coût s'élève en fonction des devis de 2.700.000 euros à 3.000.000 euros TTC.

Lors de l'établissement du budget primitif d'investissement de l'exercice 2023 il a été décidé d'appeler une somme de 400.000 euros affectées aux travaux de réfection des voies.

Lors de la dernière réunion, le Conseil a décidé de commencer les travaux de réfection des voiries en scindant ces dernières en 3 ou 4 zones en partant du haut du Domaine.

Une réunion devrait se tenir en septembre 2023 avec le Me d'œuvre afin de définir la première zone, et la faire chiffrer.

Les travaux étant normalement prévus pour le début de l'année 2024.

### **5 - Le gardiennage.**

M GALLANT rappelle cette demande proposée par certains colotis lors de la dernière assemblée générale.

Le Conseil des syndics a travaillé sur le sujet.

Outre la construction de la loge, des différents raccordements de cette dernière aux différents réseaux (eau, électricité, fibre, tout à l'égout...), et le coût pour un gardiennage (le tout pour environ 400.000 euros pour un gardiennage complet). Le premier point à résoudre était et est toujours l'emplacement à trouver.

A ce jour il n'a pas été possible de trouver un emplacement qui convienne.

Le Conseil travaille toujours sur ce sujet.

#### **6 - La vidéo surveillance.**

Également pour donner suite à des demandes formulées lors de la dernière assemblée générale, la vidéosurveillance du Domaine est à l'étude.

Le coût, pour un déploiement généralisé sur l'ensemble du Domaine a été estimé entre 250.000 et 300.000 euros compte tenu du fait que chaque caméra doit être alimentée électriquement (pose de compteurs).

Le Conseil réfléchit à l'opportunité de donner suite à ce projet et notamment sur son efficacité.

Pour rappel des caméras existent déjà aux deux portails.

#### **7 - Entretien des espaces verts.**

M ANDREY commente les différents travaux d'entretien réalisés depuis la dernière assemblée générale.

Il précise que le Conseil va étudier un projet d'aménagement paysager des espaces verts de part et d'autre de l'allée des Palmiers.

#### **8 - le Lotissement INFINITY (anciennement MAHAYANA).**

D'après les informations obtenues auprès du groupe VALLAT ce projet est arrêté.

#### **9- L'urbanisme au sein du Domaine.**

Le Président rappelle que les différentes consultations juridiques ont abouti à la conclusion de la caducité des règles d'urbanisme des différents cahiers des charges qui même si ces derniers ont un caractère imprescriptible les actions collectives paraissent difficilement envisageables car les différents lotissements n'ont jamais été gérés.

Il est par ailleurs rappelé la situation particulière de l'ASA qui est le regroupement de nombreux lotissements qui ne sont pas tous soumis aux mêmes règles et qui n'ont pas tous un mode de fonctionnement propre (ASL).

Peu de règlements pour ces lotissements ont été retrouvés par contre tous les cahiers des charges existent.

A l'intérieur de ces documents il y a lieu de distinguer d'une part les clauses qui édictent des règles d'urbanisme qui ont une valeur réglementaire, de celles qui contiennent des règles de natures privées qui ont une valeur contractuelle.

Le conseil étudie la possibilité de rédiger un règlement intérieur global qui ne comporterait donc que des règles privées dont la nature et nombre restent vastes et à définir.

Il est toutefois rappelé que ce règlement devrait être voté par une majorité qualifiée (2/3 des colotis représentant 50% des surfaces ou 50% des colotis représentant 2/3 des surfaces selon les dispositions de l'article L442.10 du code l'urbanisme).

### **10- Le vivre ensemble.**

Les points suivants sont rappelés :

- Taille des arbres pour le maintien des vues.
- Taille des haies donnant sur les voies.
- Nettoyage des caniveaux pluviaux en bordures des routes.
- Pas de travaux bruyants durant les mois de Juillet et Août.
- Pas de musique bruyante après 22 heures.
- Pas de survol de drones des propriétés.
- Débroussaillage des propriétés : à ce sujet le rappel des obligations a été mis sur le site de l'ASA.

Après étude, le conseil a décidé de continuer la collecte des ordures ménagères en « portes à portes ».

Il est demandé aux colotis de bien vouloir mettre des sandows sur les couvercles de leurs poubelles pour que les sangliers ne puissent pas répandre les déchets sur les parties communes.

Il est rappelé que les poubelles doivent être sorties au dernier moment puis rentrées après le passage des éboueurs.

### **11- Rapport financier**

M. WALON prend ensuite la parole et commente les comptes de l'ASA pour l'exercice 2022.

Il précise que le budget initial de 335.000 € a été réalisé à hauteur de 348 852.90 € soit un dépassement de 13 852.90 €, écart dû à l'imputation sur ce budget de fonctionnement du solde des travaux d'assainissement facturés par la commune de Grimaud. Hors cette écriture, le budget 2022 présenterait un excédent d'exploitation courant de 105 003.77 €

Les dépenses d'investissement de l'exercice (fibre optique et sécurité incendie) se sont élevées à 172 480.26 €.

Les dépenses totales de l'exercice se sont élevées à 521 333.16 €, les recettes totales s'élevant à 698 277.90 €. (Nous avons appelé seulement 360.000€ au titre de l'investissement car nous avons prélevé 300.000€ sur nos réserves)

Les réserves financières l'ASA dans les comptes publics s'élevaient au 31-12-2022 à 1 260 449.54 € dont il faut défalquer 249 995.29 € de sommes impayées au 3-12-2022.

Malgré nos rappels, le domaine de Reine Astrid reste nous devoir 164.206,08 € au titre de son raccordement à notre réseau d'assainissement, somme payable quand (si ?) ils se raccorderont à notre réseau.

Les diverses sommes dues à l'ASA par divers colotis s'élevaient au 31-12-2022 à environ 249 995.29€, mais se réduisaient à 214 908.19 € au 02-08-2023.

Le budget pour 2023 a été maintenu à 335.000 € pour tenir compte de l'augmentation de nos charges et contribuer à améliorer notre situation de trésorerie. Cet effort devra être poursuivi lors des prochaines années.

Par ailleurs la réfection des routes du Domaine (12km) va commencer dès que nous serons assurés de ne plus avoir à les réouvrir. Le budget prévu est de l'ordre de 3 à 3.5 millions d'euros et devra donc être étalé sur plusieurs années. En prévision de l'ouverture et du financement de ce chantier, des appels de fonds spécifiques seront effectués annuellement à commencer par celui de l'exercice 2023 qui a été fixé à 400.000 €.

Pour mémoire :

- total des dépenses pour travaux d'assainissement :	3.882.000 €
- dépenses pour travaux fibre optique* :	252.000 €
- dépenses pour travaux sécurité incendie ** :	96.000 € réglés
	370.000 € à régler
- Travaux supplémentaires non budgétés : 7 bornes	56.000 €
Dilatation	20.000 €

Compte tenu des sommes à régler, et de notre volonté de garder un volant de trésorerie disponible de 250.000 €, les liquidités affectables, notamment, à la réfection des routes sont de l'ordre de 300/320.000€. Il faut y ajouter l'appel de fonds d'investissement pour 2023 (400k€) et l'excédent prévisible de notre budget de fonctionnement (80k€).

Il détaille un tableau remis à l'ensemble des membres présents et précise que le budget initial de 335.000 euros a été réalisé à hauteur de 226.785.45 euros soit un excédent d'exploitation de 108.418.55 euros ce dernier étant dû notamment aux comptes « entretien terrains » et « frais d'actes et de contentieux ».

Une recette exceptionnelle a été enregistrée suite aux ventes de parties communes décidées par l'assemblée générale.

Les investissements liés à la fibre optique et aux soldes des travaux d'assainissement se sont élevés à 132.000 euros financés pour partie par le fonds de réserve. Au total le résultat de l'exercice est positif à hauteur de 75.800 euros.

Les réserves de l'ASA s'élevaient au 31 Décembre 2021 à 1.085.010.75 euros et la situation bancaire à la même date à 882.597.25 avec un cumul des débiteurs à hauteur de 207.900 euros.

Pour conclure ce volet financier le Président informe l'AG de la décision du Conseil des Syndics, pour tenir compte des nombreuses demandes provenant de différents colotis

(gardiennage, routes, sécurité, éclairage....) dont l'impact sur les charges peut être considérable, de présenter à l'AG de 2024 des simulations budgétaires sur 5 ans de ces différents projets de manière à rechercher un consensus sur le niveau de charges acceptables par la majorité et par conséquent les prestations qui peuvent en résulter.

## **Approbation des comptes exercice 2022.**

La Résolution suivante est ensuite votée :

*Les membres de l'ASA BEAUVALLON BARTOLE réunis en Assemblée Générale le vendredi 11 Août 2023 donnent acte à l'association syndicale de ce qu'il lui a été rendu compte en application du Décret N°74-86 du 29 Janvier 1974 de sa gestion au cours de l'exercice 2022, des opérations accomplies pendant cette période, ainsi que de la situation financière à la clôture de l'exercice (31/12/2022)*

*L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2022 et autorise le placement des réserves de l'ASA par la Trésorerie de Grimaud.*

**ONT VOTE POUR : 95 MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES : 103 VOIX SUR 103.**

***Résolution adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.***

## **Election des Syndics.**

### **ELECTION DES SYNDICS TITULAIRES.**

Il est passé à l'élection de M. LEMARQUIS Daniel :

*Les membres de l'ASA BEAUVALLON BARTOLE réunis en Assemblée Générale le vendredi 11 Août 2023 élisent M. LEMARQUIS en qualité de membre titulaire du Conseil des Syndics pour un mandat de trois années et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2025.*

**ONT VOTE POUR : 95 MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES : 103 VOIX SUR 103.**

***Résolution adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.***

Il est passé à l'élection de M. ROUSSELET Nicolas :

*Les membres de l'ASA BEAUVALLON BARTOLE réunis en Assemblée Générale le vendredi 11 Août 2023 élisent M. ROUSSELET en qualité de membre titulaire du Conseil des Syndics pour un mandat de trois années et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31 Décembre 2025.*

**ONT VOTE POUR : 95 MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES : 103 VOIX SUR 103.**

***Résolution adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.***

**Questions diverses.**

Les points figurant dans la lettre de convocation sont rappelés.

M GALLANT répond à des questions posées et qui concernent :

- 1 – des parties communes qui auraient été annexées par des Colotis.
- 2 – la pose d'éclairages solaires dans le Domaine.
- 3- l'état de la route communale donnant accès au haut du Domaine.
- 4 – Le bruit.
- 5 – l'orientation dans le Domaine : signalétique des voies, accès au Domaine (GPS..).

Puis M GALLANT lève à la séance à 18 heures 30.

LE PRESIDENT

Jean Philippe GALLANT.

LE SECRETAIRE

Stéphane DI LUCA.