

PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL DU

18 juillet 2023

Séance ouverte à 14h00

Tous les conseillers présents sauf : JP Blanc, JM Illich, J Cholat

INVITES : Mme Andrea Périssé , M Clément Varéchon (pour le point 1 de l'ordre du jour)

ORDRE DU JOUR

1. Assemblée Générale : Organisation et logistique
2. Assemblée Générale : Questions des colotis : Analyse et commentaires du Conseil
3. Cuve JL Droit : les avancées
4. Questions diverses

1/ Assemblée Générale : Organisation et logistique

Sont attendus, au moins, une centaine de propriétaires. Pour les accueillir et leur permettre de stationner confortablement un nouvel arrangement du jardin de la maison du syndicat sera essayé avec des voiles d'ombrage et les tables d'évergissement disposées à l'entrée sur la corniche de l'arbousier.

L'enregistrement des présents se fera **entre 9h30 et 10h30** afin de connaître le calcul du quorum avant d'aborder les questions d'ordre du jour soumises aux votes.

Conformément aux statuts 1 président et 1 secrétaire de séance, ainsi que 4 scrutateurs doivent être nommés, leur présence sera nécessaire à la fois le jour de l'assemblée et le lendemain pour le dépouillement du scrutin.

Ces volontaires, obligatoirement membres de l'ASL, sont invités à se faire connaître au secrétariat (Andréa) le plus tôt possible.

Le lendemain (lundi 31 juillet) lors du dépouillement du scrutin, d'autres volontaires bénévoles seront nécessaires pour effectuer les comptages sous le contrôle des scrutateurs.

Par avance, merci à toutes les bonnes volontés

2/Assemblée Générale : Questions des colotis : Analyse et commentaires du Conseil

Les conseillers ont pris connaissance des 18 questions proposées par les colotis et les ont étudiées scrupuleusement, satisfaits de cette forte participation démontrant l'intérêt des colotis pour les missions de l'ASL.

Ils en font l'analyse, communiquant ci-après les votes de la majorité de ses membres sur chaque question posée.

Questions présentées par M. Frédéric Godeau

29- Etes-vous d'accord pour que le Conseil Syndical ait le pouvoir d'exclure un conseiller élu en dehors de la seule cause prévue aux statuts de l'ASL (absence à plus de 3 conseils) et pour modifier les statuts de l'ASL en conséquence. ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : ABSTENTION

Commentaire du syndicat

Le Conseil n'est pas favorable à disposer du pouvoir d'exclure un de ses membres.

Il n'a même pas usé de sa faculté d'exclure de son sein les membres absents 3 fois consécutives comme elle est prévue dans les statuts (art 10.2).

Toutefois le conseil a connu (voir PV de conseil du 26 mars 2023) l'inqualifiable comportement de la Conseillère Agnès Thiollier qui a contraint la majorité des conseillers à prendre la décision d'une démission groupée juste après l'assemblée annuelle du 30/07/2023 si, « à cette date, la conseillère s'est maintenue au Conseil malgré sa dissension et son refus du dialogue ».

Ce maintien de Mme Thiollier – purement formel parce que sans aucune contribution à la marche du syndicat - provoquera donc dès le 1er août, la démission de la majorité des conseillers puis celle du Président qui n'envisagera pas la poursuite de son mandat dans ces conditions.

C'est la raison pour laquelle la question a déjà été soumise aux votes (question 28) des Propriétaires pour se prononcer sur l'annulation du mandat donné l'année dernière à Mme A. Thiollier

En absence de sa démission volontaire avant l'Assemblée ou du soutien de la majorité des propriétaires le conseil syndical des 2 prochaines années, restera ainsi constitué de 2 ou 3 élus et la présidence sera de nouveau vacante.

30 QUESTION RELATIVE A LA CONSTITUTION DU CONSEIL :

Etes-vous d'accord pour élire un conseil restreint composé d'un Président, un vice Président, un Secrétaire, un Trésorier adjoint, et deux membres émanant d'une même liste représentative d'un courant de pensée et pour modifier les statuts de l'ASL en conséquence ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON

Commentaire du syndicat

Cette question n'engage pas le conseil actuel, légitimement élu, ni même le prochain président élu si ce n'est bien sûr dans son programme. La réponse à ce vote ne sera donc qu'informatrice.

Le Conseil souligne néanmoins que ce type d'organisation présente de forts risques de gouvernance autoritaire .

31 QUESTION RELATIVE AU PAIEMENT DES DROITS D'ENTREE :

Etes - vous d'accord pour qu'un membre de l'ASL n'ayant pas payé son droit d'entrée depuis plusieurs années, malgré plusieurs relances en recommandé, puisse être éligible au conseil syndical ?

32 : Etes-vous d'accord sur le fait qu'un co-loti n'ayant pas payé son droit d'entrée participe aux AG ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON AUX DEUX QUESTIONS

Commentaire du syndicat

Il n'y a aucun doute que tous les nouveaux membres de l'ASL sont redevables du droit d'entrée lors de l'accession à la propriété de leur parcelle dans le Domaine. Pour les nombreuses mutations qui sont intervenues ces derniers mois cette règle a été soigneusement suivie.

Si dans le passé cela n'a pas été le cas il convient d'en demander la raison aux responsables et membres des précédents conseils, d'autant plus qu'il n'existe en comptabilité aucune facture impayée concernant des droits d'entrée. Il n'y a pas non plus de traces de lettres recommandées ni de note de dossier ou seulement d'information interne signalant un cas de non-paiement.

Au travers de sa nouvelle gouvernance l'ASL souhaite permettre la régularisation de toutes les situations ou impayés recensés et portés à sa connaissance.

33 QUESTION RELATIVE AUX ACTIVITES SUR L'ILE DU LEVANT

Etes-vous d'accord pour que tous les professionnels quels qu'ils soient, co-lotis ou non, qui tirent des revenus sur le Domaine, participent à son entretien en s'acquittant des charges prévues pour leur activité, et pour modifier les statuts en conséquence ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : OUI

Le syndicat est favorable à cette proposition mais elle n'a de compétence qu'envers ses membres et par conséquent la mise en application d'une telle décision posera problème envers les hors lotis et elle nécessitera, pour les locataires, la collaboration des hébergeurs .

34 - QUESTION RELATIVE AU BUDGET

Etes-vous favorable à ce que le Conseil Syndical mette en place un plan d'augmentation progressif des cotisations sur 3 années afin d'arriver à l'équilibre budgétaire en fin de plan ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON

Commentaire du syndicat

Cette question relative au budget ne doit pas être retenue principalement pour deux raisons :

- **d'une part elle est fondée sur une hypothèse de départ erronée puisque son rédacteur ignorait que le dernier exercice présente un parfait équilibre entre les charges et les recettes courantes**
- **D'autre part le Conseil a déjà une proposition de modification des cotisations répondant au but recherché par le rédacteur de la question, avec un moindre impact financier pour les co-lotis.**

35 QUESTION RELATIVE A LA DIRECTION DU SYNDICAT

Etes-vous d'accord pour que le conseil syndical étudie la possibilité de recourir à un syndic professionnel, demande des devis et des lettres de missions ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : ABSTENTION

Commentaire du syndicat

La question est pertinente pour la prochaine mandature en cas de carence de candidature. D'ailleurs le conseil syndical l'a déjà évoquée au fil de ses contacts pour identifier des syndics professionnels disponibles pour travailler sur le LEVANT ainsi que la tarification correspondante.

Les obstacles sont nombreux parce que la plupart des syndics gèrent des copropriétés et n'ont pas (ou très peu) d'expérience d'ASL, notamment de la dimension et de la complexité de fonctionnement d'Héliopolis.

Il est à craindre qu'il soit difficile de trouver des syndics dont l'activité soit suffisamment étendue pour couvrir toutes les missions auxquelles sont habitués les levantins, surtout si comme le précise le rédacteur « ce professionnel n'a aucun lien d'aucune sorte avec le Levant ou un de ses résidents ou propriétaires ».

Par ailleurs les Syndics Pros sont responsables de leur gestion et des écrits comptables ce qui rend difficile le maintien, même partiel, d'une structure propre à l'ASL.

Estimation du coût : entre 150.000€ et 200.000€ /an (hors gros chantiers) comprenant

- la prestation minimum : selon les sources entre 200 et 250 € par lot (comprends 1 AG /an de 2heures et 1 réunion avec Conseil syndical)
- à ajouter tous les extras (% sur les dépenses, frais d'actes, de déplacement, heures supplémentaires, etc..)

Si l'AG le demande le Conseil syndical réalisera cette étude qui pourra aussi être examinée en parallèle, après quelques mois d'exercice d'un directeur d'exploitation et en terme de couverture des tâches habituelles du Syndicat et d'intégration des salariés, des prestataires et de complémentarité avec la Présidence et les conseillers.

36- QUESTION RELATIVE A LA COMPETENCE CULTURELLE DE L'ASL

Etes-vous d'accord pour que l'article 1-5 des statuts de l'ASL soit modifié et inclue expressément dans son objet « les activités culturelles et artistiques en lien avec notre histoire et le naturisme » ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON

Commentaire du syndicat

La compétence culturelle de l'ASL n'a pas été retenue parce qu'il existe plusieurs associations à but culturel sur l'île qui seraient mieux désignées et plus compétentes que l'ASL.

D'ailleurs le Conseil actuel a la volonté d'être très actif dans ce domaine au travers des associations

Par ailleurs les textes de loi qui régissent les ASL (Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 Titre I article 1) limitent l'objet social à « la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances
- b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- d) De mettre en valeur des propriétés.

Même si le Conseil partage avec les rédacteurs le souci du développement et de la conservation du patrimoine culturel du domaine il ne peut permettre à l'assemblée de s'engager dans cette direction sans en avoir vérifié au préalable la régularité auprès de ses conseils juridiques.

Enfin il a bien noté l'objectif du 100 ème anniversaire du Domaine et considère donc que cette question a le temps d'être portée à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée si une autre solution n'a pas été trouvée d'ici là et si les avis juridiques le permettent.

Il est à noter que dans l'éventualité d'un syndic professionnel comme évoqué plus haut il sera vain de lui demander de gérer les « activités culturelles et artistiques »

37- QUESTION RELATIVE AU MARATHON DES ARTS 2022 :

Etes-vous d'accord pour que cette somme reste attribuée à une action culturelle ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : OUI

Commentaire du syndicat

Question fondée sur une affirmation fausse, la somme, comptabilisée dans un compte de tiers attend d'être distribuée à une ou plusieurs associations levantines

38 QUESTIONS RELATIVES AUX BROUETTES ELECTRIQUES

Etes-vous favorable à ce que le syndicat acquiert 1 moyen de transport de marchandises à motorisation électriques (genre brouettes ou chariots) mis à la disposition des propriétaires pour une somme modique et le tout dans la limite d'un budget d'investissement de 8.000€ ?

(voir commentaires avec question suivante)

39 -QUESTIONS RELATIVES A L'ESSAI EN 2022 D'UN VEHICULE TUKTUK électrique :

Etes-vous favorable à ce que le syndicat acquière un moyen de transport de personnes de petit gabarit pour effectuer bénévolement à la manière de la Zoé en 2018 et gratuitement, le transport de membres de l'ASL dont la mobilité, l'âge ou les moyens financiers le nécessitent ?

VOTE CONSEIL SYNDICAL : NON AUX 2 QUESTIONS

Commentaire du syndicat

Concernant Les deux questions relatives aux brouettes électriques ainsi qu'au TuktUK électrique le conseil rappelle que l'ASL, en ayant, lors des précédentes mandatures , confié la gestion des voies de circulation à la Municipalité, a perdu toute prérogative et n'est même plus consultée pour avis avant délivrance d'une autorisation de circulation, quel que soit le véhicule..

Néanmoins le Conseil est favorable à trouver une organisation qui permettrait le transport d'objets « inter-corniches », toutefois il devrait être limité à du matériel de propriété des membres de l'ASL puisqu'il est rappelé qu'en aucune manière l'ASL n'est habilitée à prêter service à des tiers sans lien juridique avec elle.

La mise à disposition d'une brouette ou d'un tuk tuk en propriété de l'ASL et en libre-service (outre les difficultés techniques liées à « l'abandon » d'un matériel technologique dans la nature et sans aucun contrôle) ne permettrait pas non plus le respect de ces contraintes du périmètre juridique et surtout de responsabilité collective.

Une solution alternative serait d'utiliser les véhicules du Syndicat (Gator et Alké voire même un véhicule supplémentaire) avec ses salariés, pour réaliser les transports inter-corniches à faible coût.

Cela nécessiterait seulement un planning d'organisation et un budget supplémentaire mais avec des coûts contenus.

40 QUESTIONS RELATIVES AUX MOUSTIQUES :

Etes-vous favorable à ce que le conseil syndical missionne un spécialiste, privé ou public, afin d'étudier sérieusement la possibilité d'éradiquer ou de limiter fortement la population de moustiques et mette ensuite en place les moyens de cette lutte en sollicitant si possible des subventions publiques.

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : ABSTENTION

Commentaire du syndicat

Le syndicat n'est pas favorable à l'éradication des moustiques

Néanmoins la prévention des risques, des pollutions et des nuisances sont pleinement dans le cœur de mission de l'ASL et le Conseil sera heureux de permettre cette étude si les co-lotis le lui demandent

Question présentée par M. Ludovic Inemer

41 Eclairage chapelle :

Acceptez vous l'installation d'un éclairage léger au pied de la croix sur la toiture ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON

Commentaire du syndicat

Le conseil souhaite éviter toute pollution lumineuse sur le domaine

Questions présentées par Mme Myriam BESSOU DO

42 Suspendre toute activité à la Mandragore Pour ou contre la proposition de fermeture de l'établissement libertin Villa Mandragore et suspension immédiates des activités de l'association la Favorite dans notre copropriété

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : ABSTENTION

Le Syndicat s'abstient sur cette question qui présente plusieurs aspects et dont le sujet a été traité par sa question N°23

43 -Interdire tout établissement à caractère sexuel Pour ou Contre l'interdiction de toute nouvelle implantation de lieu, d'association, d'établissement et ou de commerce se basant et faisant la promotion de pratiques sexuelles.

. 44 Interdire de nouvelles implantations libertines Pour ou Contre la limitation stricte et unique aux deux établissements libertins déjà en activité sur notre île à savoir, La Brise Marine et le Rocher du Secret en actant dans cette décision, la stricte impossibilité d'extension ou d'ouverture de nouveaux espaces en leur nom ou par le biais de toute autre filiale sur notre domaine

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON AUX 2 QUESTIONS

Le conseil n'est pas favorable à toute publicité ou communication à caractère sexuel et plus généralement communautaire qui engagent l'image du Levant

Pour autant, elle n'a pas compétence pour choisir ou répartir les autorisations d'activités entre les établissements et les mesures, dans les termes où elles sont proposées, ne sont pas applicables.

Question présentée par M. Thierry BONNAL

45 Choix de la couleur maison :

Peut-on repeindre sa maison de la couleur de son choix ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : NON

Commentaire du syndicat

Le cahier des charges précise qu'on ne peut pas repeindre sa maison de la couleur de son choix (art 11) mais le Conseil n'a trouvé nulle part les teintes autorisées ni par l'Assemblée des colotis, ni par les services de l'urbanisme de Hyères

Il en déduit que l'accord doit être demandé au coup par coup en même temps que la déclaration de travaux en mairie.

Question présentée par M et Mme HENRY

46 -Estimez-vous normal que les emballages (recto/verso) des baguettes de vendues à la boulangerie du Levant, mentionnent la profession d'opticien et les coordonnées à Paris et au Levant de M. Bazin et que l'activité du boulanger et ses coordonnées ne pas soit pas valorisées sur ces mêmes pochettes ?

VOTE DU CONSEIL SYNDICAL : ABSTENTION

Commentaire du syndicat

Le conseil n'est pas favorable à la publicité sur le domaine

3 Cuve JL Droit : les avancées

Malgré les tentatives de certains colotis et entrepreneurs d'empêcher la réalisation de l'expertise prévue au compromis de vente signé avec les propriétaires, celle-ci aura lieu en aout et le dossier est dans les mains du notaire pour une concrétisation rapide dès que les incertitudes techniques seront levées

4 Questions diverses

Distribution de l'eau : pour la première fois sur le domaine, les volumes d'eau distribués (date par date et maison par maison) sont enregistrés et leur analyse permettra une meilleure adaptation aux besoins.

Néanmoins, contrairement à ce qui avait été prétendu dans le passé, de nombreux prélèvement sauvages perdurent encore et, par exemple, depuis le mois de février 2023 à ce jour près de 1000m³ sont sortis du château d'eau à l'insu de nos préposés soit 35 % des quantités livrées .

Notre travail contribue lentement à réduire ces « fuites » mais il est impossible d'être derrière chaque propriétaire et la généralisation des « boites du type ceinture de chasteté » est souhaitable dans de nombreux cas.

Installation d'une échelle au bain de Diane

Le syndicat a donné son accord de principe à l'UCSL pour une contribution financière à l'installation d'une échelle au bain de Diane même si le domaine maritime est hors de sa compétence . Un devis d'installation a été demandé.

Sécurisation des corniches

Après une difficile recherche de solutions, de prestataires et de fournisseurs, le Conseil a pris l'initiative de tester l'efficacité de "bandes anti glissades" sur des endroits critiques de nos corniches Environ 100 mètres vont être équipés avant la fin du mois.

Fin de séance à 18h00