Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de ASL Les Chartreuses du Boulou

1 avenue d'En Carbouner

66160 Le Boulou

Le **samedi vingt-deux mars de l'an deux mille vingt-cinq** (22/03/2025) les propriétaires de l'ASL Les Chartreuses du Boulou se sont réunis à 14h30 dans la salle suivante :

Cinéma le Majestic
17 av du Général Santraille
66160 Le Boulou

Emargement :

La feuille de présence indique que 73 propriétaires représentant 181512 tantièmes sont présents ou représentés. (Dans le détail, 40 présents pour 92929 tantièmes et 33 représentés pour 88583 tantièmes).

Sont présents ou représentés : ARACIL et RAMIRES (1610) représenté(e) par COURTES Philippe ; VENTELON et VALENT (2824) ; GRATCHEVA Elena / SCI LAMPET (2462) représenté(e) par REYRAUD Gaëtan ; PIERRARD CAUVIN Béatrice / SCI LES CHARTREUSES (2016) représenté(e) par EVEN & SCHEYDECKER ; PIVIDAL Denys (1892) ; BOURLON André (2440) ; GARCIA Fernand (2176) ; GRAS Dominique (2900) ; GUINIER Henry (3600) ; TRAC Marcel (1100) ; AZOULAY Jean-Philippe (1712) ; TENA Robert / SCI LES PEUPLIERS (2360) ; BOUET Nn (2456) représenté(e) par Bouet François ; ESPAGNA Elisabeth (1708) ; GIMENEZ Alfonso (1872) représenté(e) par GUINIER Henry ; SPENCER Peter (2412) ; HOENNER Roland (1576) représenté(e) par GUIMPIER Philippe ; LEDRU RICOUART (2548) représenté(e) par GUIMPIER Philippe ; GUIMPIER Philippe / SCI DUNES (2760) ; PUJULA Antoine (1688) ; VERFAILLE Marc (2272) représenté(e) par PUJULA Antoine ; MAUGIRARD Patrick (4068) ; JOUVRY Laurent (3008) ; ELDIN René (3153) représenté(e) par RAZON Daniel ; MARC Pierre (4998) représenté(e) par RAZON Daniel ; BAZIA Hervé (2752) ; VIGNEAUX Guy (1300) ; PESANT Paul (2648) représenté(e) par PILLET Henri ; COURTES Philippe (1696) ; MASSON Jean-Michel & Sylvie (5057) ; FARGE Jacques (2361) représenté(e) par BOUTET Nicolas ; LAMBERT Claude et Claudine (4245) ; DOSIO Colette (2200) représenté(e) par TENA Robert ; LE BON Martin (1800) représenté(e) par PARRAMON Georges ; POUPON Pascal Pierre Yves (2444) représenté(e) par TENA Robert ; BELTRAN Marie-Christine (2000) représenté(e) par GUINIER Henry ; BOUTET Nicolas (2300) ; LECLERCQ Anne (2144) représenté(e) par BOUTET Nicolas ; RAZON Daniel (2500) ; GIACOMELLI Henri (1500) ; DANDINE Bernard (3000) ; DEJUNIAT Fabrice (2072) ; LUREAU Jean (3052) représenté(e) par GIACOMELLI Henri ; IMBERT et REYNAL (2100) ; REYRAUD Gaëtan (2762) ; HEEZE Luc (2134) représenté(e) par REYRAUD Gaëtan ; NOEL Josiane (2641) représenté(e) par Bernard Longuet ; CONAN et PIANELLI (2074) représenté(e) par RAZON Daniel ; EVEN & SCHEYDECKER (1996) ; NACHE Nn (1690) représenté(e) par DELPAGE Martine ; QUEVAL Mona-Claire (7991) représenté(e) par REYRAUD Gaëtan ; PARRAMON Georges (1889) ; COLEMBIE Jean-Ghislain (4406) représenté(e) par EVEN & SCHEYDECKER ; FAY de LESTRAC Henri (1925) ; OONK Patrick (1750) ; GUBBELS Théodorus (1550) représenté(e) par OONK Patrick ; DELPAGE Martine (1810) ; CUGUEN Loïc / SCI ALOMAR (2473) représenté(e) par DELPAGE Martine ; FORNOS et DUCROT (2508) représenté(e) par PUJULA Antoine ; PERRIN Béatrice (6400) représenté(e) par PARRAMON Georges ; AFCHAIN & LENTZ (2064) ; KEERMAN René (3120) représenté(e) par GUINIER Henry ; RAYNAL Francis (2606) représenté(e) par EVEN & SCHEYDECKER ; GARREAU Gérard (1768) représenté(e) par AZOULAY Jean-Philippe ; THOMPSTONE Julia (1940) représenté(e) par SPENCER Peter ; PILLET Henri (1583) ; REVILL David et Corinne (2030) ; DERISBOURG Daniel (2298) ; COLL Jean-Pierre (1600) ; MARCHAIS Yves (1670) représenté(e) par BOUTET Nicolas ; MARLOT Yves (2300) ; PESLIER Michel (1500) ; TRIBOUT Patrick (2252) ;
Nouveau nombre de tantièmes : 181512

ASL Les Chartreuses du Boulou - Assemblée Générale Ordinaire - 22/03/2025

Après émargement, l'assemblée est déclarée ouverte.

Ordre du jour

01 Désignation du bureau et rapport moral du président
01.01 Désignation du président de séance (Majorité simple)
01.02 Désignation du secrétaire (Majorité simple)
01.03 Désignation des scrutateurs (Majorité simple)
01.04 Rapport moral du président (Pour information)

02 Comptabilité
02.01 Approbation des comptes de l'exercice 2024 (Majorité simple)
02.02 Evolution de la trésorerie au 31/12/2024 et évolution 2025 (Pour information)
02.03 Budget 2025 et évolution de la valeur du tantième (Majorité simple)
02.04 Propriétaires débiteurs/créditeurs (Pour information)

03 Vie de l'ASL
03.01 Etat des mutations (Pour information)
03.02 Bornages et délimitations (Pour information)
03.03 Plan de débroussaillement 2025 (Pour information)

04 Votes nécessitant la double majorité
04.01 Délégation de la gestion des espaces verts communs à la mairie du Boulou (Double majorité)
04.02 Projet de modification des statuts de l'ASL afin de donner un droit de vote aux enclavés (Majorité simple)

05.00 Questions diverses
05.01 Convocations AG Email ERE vs courrier postal recommandé AR (Pour information)
05.02 Usage du site internet et abandon boite mail ".ORG" (Pour information)
05.03 Fête des Chartreuses (Pour information)
05.04 Chartreuses propres (Pour information)

Projet de résolution

01. - Désignation du bureau et rapport moral du président

01.01 - Désignation du président de séance / Majorité : Majorité simple

Le président de l'ASL Gaëtan Reyraud est proposé comme président de l'AG

Ont voté pour : 73 propriétaire(s) soit 181 512 tantièmes sur 181512.
La résolution est approuvée.

01.02 - Désignation du secrétaire / Majorité : Majorité simple

Odile Boutet trésorière du bureau de l'ASL est désignée secrétaire

Ont voté pour : 73 propriétaire(s) soit 181 512 tantièmes sur 181512.
La résolution est approuvée.

01.03 - Désignation des scrutateurs / Majorité : Majorité simple

Henri Pillet et Henry Guinier sont désignés scrutateurs

Ont voté pour : 73 propriétaire(s) soit 181 512 tantièmes sur 181512.
La résolution est approuvée.

01.04 - Rapport moral du président / Majorité : Pour information

- G Reyraud rapporte les activités du bureau au cours du mandat 2024 :

Il note au niveau du débroussaillement qu'il faut faire attention non seulement à la mise en conformité de son propre terrain mais aussi à celle des terrains alentours.
Question : qu'est-ce que la définition du fonds voisin ?
Réponse du président : On est aussi responsable du débroussaillement du terrain voisin, même si ce terrain est un terrain occupé par un particulier.
H Pillet fait remarquer que nous ne sommes pas responsables du terrain de notre voisin
G Reyraud : si, dans certains cas nous le sommes dans la mesure où, d'une façon ou d'une autre, le terrain doit être débroussaillé.

- Relations avec la municipalité :

G Reyraud constate que les relations sont plutôt cordiales, qu'ils écoutent mais qu'ils agissent peu. Il informe que l'ASL a reçu un courrier recommandé de la mairie la semaine dernière indiquant que le débroussaillement doit avoir été fait avant le 15 avril. G Reyraud informe qu'il a en retour déposé en main propre chez le maire un courrier lui rappelant les tâches incombant à la mairie qui ne sont pas faites. Il constate que les services de la mairie semblent un peu débordés

- Standing du lotissement

Le bureau n'a pas eu le temps de retravailler sur la remise en état des coffrets électriques

- Bornage des parcelles.

G Reyraud présente le cas des parcelles de Mr Gras qui paraissent empiéter sur les communs de l'ASL. Il indique qu'une délimitation des parcelles de Mr Gras a été refaite avec l'aide d'un géomètre, et qu'effectivement les parcelles empiètent sur les communs de l'ASL
G Reyraud, Mr Gras et Mr Guinier ont quelques échanges sur la procédure qu'il faudrait suivre pour régler définitivement cette question. Mr Guinier et Pillet insistent sur le fait que seul un bornage judiciaire permettra de trancher sans avoir à passer par un accord plus qu'aléatoire des membres de l'ASL à la double majorité. G Reyraud conclut la discussion en indiquant que pour lui cette affaire avance bien et que le bureau en rediscutera en 2025.

- Sécurité du lotissement

Le bureau de l'ASL s'est retrouvé confronté à des problèmes de mise en pratique du projet initial (Voir la page « sécurité » sur le site des Chartreuses) et n'a donc pour le moment pas de solution à proposer sinon envisager l'utilisation d'une messagerie WhatsApp avec les copropriétaires qui voudraient s'investir.

- Prévisions 2025

Continuer sur prévention incendie. Il y a un accord trouvé avec les pompiers et les gestionnaires de la piscine de l'ASL pour prélever de l'eau dans la piscine de l'ASL ce qui augmenterait considérablement leur réserve. L'ASL a aussi fait une demande à la mairie pour que les bornes d'incendie soient testées car aucun test n'a été fait depuis des années. En principe les tests dans les ERP (Etablissement recevant du public) doivent être faits tous les 5 ans.
L'ASL voudrait avoir aussi un système de transport adapté et compte demander à la mairie que la navette qui pour le moment s'arrête en bas des Chartreuses fasse enfin le tour complet des Chartreuses.
Enfin, L'ASL va tenter une énième fois d'obtenir la révision du PPRIFF.

La résolution n'a pas été votée.

02. - Comptabilité

02.01 - Approbation des comptes de l'exercice 2024 / Majorité : Majorité simple

- Odile Boutet, trésorière de l'association présente les comptes de l'exercice 2024.

Elle fait état d'une bonne santé financière de l'ASL, et précise que de ce fait, il sera inutile d'augmenter la valeur du tantième.
Odile Boutet détaille l'origine des dépenses de l'ASL et précise que l'ASL va probablement changer de banque pour réduire les frais bancaires, mais que ce changement ne se fera qu'après la réception des cotisations 2025.
Question sur les 16€ de taxes foncières qui apparaissent dans les dépenses. H Pillet indique que ces frais résultent d'une cession compensatoire de terrain effectuée au profit de l'ASL pour un euro symbolique par Robert Tena.

Ont voté pour : 73 propriétaire(s) soit 181 512 tantièmes sur 181512.
La résolution est approuvée.

02.02 - Evolution de la trésorerie au 31/12/2024 et évolution 2025 / Majorité : Pour information

Le compte de Gestion Générale de l'exercice 2024 présente :
- les charges pour un montant de 45229,44 €
- les produits pour un montant de 49620,53 €
Soit un Excédent sur opérations courantes de 4391,09€

La trésorerie au 31/12/2024, d'un montant total de 6211,69 € se présente sous forme de 2 comptes, soit :
- un compte courant, soit 6148,56€
- un livret A, soit 63,13€

Dès janvier 2025, une somme de 5000€ a été transférée sur le Livret A, afin d'augmenter les produits financiers en 2025.

- Odile Boutet, explique l'évolution de la trésorerie au cours de l'année 2024.

G Reyraud insiste sur le fait que le retard de paiement d'un nombre significatif de cotisations a obligé à reculer certains travaux de débroussaillement pour éviter un déséquilibre temporaire dans les comptes. Cette situation explique aussi pourquoi cette année le bureau a décidé d'avancer la date de l'AG afin de pouvoir récupérer les cotisations et donc commencer les travaux, plus tôt
Odile Boutet insiste donc auprès des copropriétaires pour que ceux-ci paient leur cotisation dès qu'ils en reçoivent la demande. Au moment où cette AG se tient, il y a toujours 2800€ de cotisation impayées malgré les nombreuses relances

La résolution n'a pas été votée.

02.03 - Budget 2025 et évolution de la valeur du tantième / Majorité : Majorité simple

- Odile Boutet présente le projet de budget 2025.

Elle indique que, du fait de la résistance de certains copropriétaires à payer leur cotisation, le bureau de l'ASL ne fera plus qu'une seule relance simple, puis agira via le recours à un huissier.
Comme évoqué au point 2.01, la valeur du tantième ne sera pas augmentée.

Ont voté pour : 73 propriétaire(s) soit 181 512 tantièmes sur 181512.
La résolution est approuvée.

02.04 - propriétaires débiteurs/créditeurs / Majorité : Pour information

La liste des propriétaires toujours débiteurs au moment de l'AG est présentée et commentée par Odile Boutet

La résolution n'a pas été votée.

03. - Vie de l'ASL

03.01 - Etat des mutations / Majorité : Pour information

Gaëtan Reyraud présente la liste des changements de propriétaires au cours de l'année 2024 (5 mutations) et depuis le début 2025 (2 mutations). Il indique qu'il est parfois un peu difficile d'obtenir auprès des notaires une mise à jour rapide de l'état des mutations.

La résolution n'a pas été votée.

03.02 - Bornages et délimitations / Majorité : Pour information

G Reyraud indique que le bureau ne s'est pas encore réuni pour prendre de décision sur le problème de bornage de Mr Gras
H Guinier fait remarquer que pour lui, Le problème est simple : Mr Gras a deux parcelles, 2900m² par acte notarié, puis surface transmise sur le cadastre. Donc 2900 tantièmes dans le cadre du lotissement transférés sur le cadastre. Il apparait sur le cadastre 60m² de plus que ce qui a été acheté, donc Mr Gras n'est pas lésé.
Mr Guinier indique aussi que le bornage amiable est invalide sur le principe. Pour une vente il faut accord sur la "chose" et le "prix" avant une assemblée avec double majorité pour accepter ou pas. Il faut donc que Mr Gras fasse un bornage judiciaire, et demande que le bureau intervienne en ce sens.
G Reyraud indique que le bureau agira en ce sens
Mr Pillet confirme que pour lui aussi, s'il n'y a pas de bornage judicaire, Il n'y aura jamais de majorité possible pour régler définitivement cette question.
Mr Gras fait remarquer que son terrain n'a jamais été borné

G Reyraud conclut en indiquant que le bureau se réunira et donnera sa réponse

La résolution n'a pas été votée.

03.03 - Plan de débroussaillement 2025 / Majorité : Pour information

G Reyraud montre une carte résultant du contrôle des obligations légales de débroussaillement (OLD) établie en 2022 qui montre que <10 maisons dans les Chartreuses répondent complètement aux objectifs de débroussaillement et que dans ces conditions ça va être compliqué d'obtenir de l'administration le passage de la totalité des Chartreuses en zone bleue. (note post AG - Cette carte sera prochainement mise en ligne sur le site de l'ASL)

La résolution n'a pas été votée.

04. - Votes nécessitant la double majorité

04.01 - Délégation de la gestion des espaces verts communs à la mairie du Boulou / Majorité : Double majorité

- Résolution établie à la demande de Mr Guimpier suite à une résolution de l'AG 2024 ci-après : « *La plupart des ASL cèdent à la mairie de leur commune la gestion des espaces verts et puis dissolvent l'ASL. Souhaitez-vous que le nouveau bureau se rapproche de la mairie pour en déterminer les modalités. La SCI DUNES demande en outre que cette question soit reposée lors de l'AG 2025, et fasse l'objet d'un vote comme prévu par la loi à la majorité* »

G. Reyraud exprime ses doutes sur l'opportunité de cette démarche et exprime en particulier ses craintes qu'à terme la mairie rende ces terrains constructibles pour pouvoir créer de nouveaux lotissements.
M Guimpier fait remarquer qu'il est possible d'interdire la construction sur ces terrains même si on en cède la gestion. Il fait remarquer qu'un budget de ~40k€ est important, ce qui réduirait les coûts de gestion pour l'ASL et la charge de travail du bureau. Cependant, Mr Guimpier confirme qu'en ce moment la gestion de la mairie semble difficile, et propose donc de renoncer pour le moment à cette démarche et de ne pas voter la résolution.
P Even réitère ses doutes quant à la délégation à la mairie arguant que dans ce cas, le travail de débroussaillage sera mal fait, et sans respect pour l'environnement des Chartreuses

03.01 - Etat des mutations / Majorité : Pour information

Gaëtan Reyraud présente la liste des changements de propriétaires au cours de l'année 2024 (5 mutations) et depuis le début 2025 (2 mutations). Il indique qu'il est parfois un peu difficile d'obtenir auprès des notaires une mise à jour rapide de l'état des mutations.

La résolution n'a pas été votée.

03.02 - Bornages et délimitations / Majorité : Pour information

G Reyraud indique que le bureau ne s'est pas encore réuni pour prendre de décision sur le problème de bornage de Mr Gras
H Guinier fait remarquer que pour lui, Le problème est simple : Mr Gras a deux parcelles, 2900m² par acte notarié, puis surface transmise sur le cadastre. Donc 2900 tantièmes dans le cadre du lotissement transférés sur le cadastre. Il apparait sur le cadastre 60m² de plus que ce qui a été acheté, donc Mr Gras n'est pas lésé.
Mr Guinier indique aussi que le bornage amiable est invalide sur le principe. Pour une vente il faut accord sur la "chose" et le "prix" avant une assemblée avec double majorité pour accepter ou pas. Il faut donc que Mr Gras fasse un bornage judiciaire, et demande que le bureau intervienne en ce sens.
G Reyraud indique que le bureau agira en ce sens
Mr Pillet confirme que pour lui aussi, s'il n'y a pas de bornage judicaire, Il n'y aura jamais de majorité possible pour régler définitivement cette question.
Mr Gras fait remarquer que son terrain n'a jamais été borné

G Reyraud conclut en indiquant que le bureau se réunira et donnera sa réponse

La résolution n'a pas été votée.

03.03 - Plan de débroussaillement 2025 / Majorité : Pour information

G Reyraud montre une carte résultant du contrôle des obligations légales de débroussaillement (OLD) établie en 2022 qui montre que <10 maisons dans les Chartreuses répondent complètement aux objectifs de débroussaillement et que dans ces conditions ça va être compliqué d'obtenir de l'administration le passage de la totalité des Chartreuses en zone bleue. (note post AG - Cette carte sera prochainement mise en ligne sur le site de l'ASL)

La résolution n'a pas été votée.

04. - Votes nécessitant la double majorité

04.01 - Délégation de la gestion des espaces verts communs à la mairie du Boulou / Majorité : Double majorité

- Résolution établie à la demande de Mr Guimpier suite à une résolution de l'AG 2024 ci-après : « *La plupart des ASL cèdent à la mairie de leur commune la gestion des espaces verts et puis dissolvent l'ASL. Souhaitez-vous que le nouveau bureau se rapproche de la mairie pour en déterminer les modalités. La SCI DUNES demande en outre que cette question soit reposée lors de l'AG 2025, et fasse l'objet d'un vote comme prévu par la loi à la majorité* »

G. Reyraud exprime ses doutes sur l'opportunité de cette démarche et exprime en particulier ses craintes qu'à terme la mairie rende ces terrains constructibles pour pouvoir créer de nouveaux lotissements.
M Guimpier fait remarquer qu'il est possible d'interdire la construction sur ces terrains même si on en cède la gestion. Il fait remarquer qu'un budget de ~40k€ est important, ce qui réduirait les coûts de gestion pour l'ASL et la charge de travail du bureau. Cependant, Mr Guimpier confirme qu'en ce moment la gestion de la mairie semble difficile, et propose donc de renoncer pour le moment à cette démarche et de ne pas voter la résolution.
P Even réitère ses doutes quant à la délégation à la mairie arguant que dans ce cas, le travail de débroussaillage sera mal fait, et sans respect pour l'environnement des Chartreuses

Mr Dandine - Jusqu'où le bureau de l'ASL est prêt à intervenir devant un tribunal administratif. Est--ce qu'on accepterait d'investir financièrement ?
G Reyraud – Un investissement financier de l'ASL impose un vote préalable des copropriétaires
Mr Dandine - Il n'y a plus de raison objective de nous laisser en zone rouge.
G Reyraud – l'ASL est bleu, Céret est rouge, Céret veut passer en bleu. Il est important pour l'ASL d'être exemplaire

Mr Trac, 5 rue des peupliers fait remarquer que le bureau ne lui a pas répondu suite à une question envoyée par mail au sujet de branches trop proches de son habitation. Il demande l'élagage d'un très gros arbre. Il fait remarquer que l'équipe de Mr Cutillas peut travailler en hauteur et que le débroussaillage devrait aller jusqu'à l'élagage des branches des arbres.
G Reyraud répond que le principe du débroussaillement c'est nettoyer au sol et sur 2 mètres et séparer les houppiers
P Even fait remarquer que le devis de Mr Cutillas est limité au débroussaillage et qu'ajouter l'élagage des gros arbres augmenterait significativement le coût du débroussaillement.
H Guinier confirme qu'il faudrait envisager un programme d'éclaircissage, mais que c'est effectivement beaucoup plus cher. Il suggère de budgéter un tel programme d'ici 2-3 ans
G Reyraud rappelle l'équilibre difficile à obtenir entre nettoyage et préservation de la forêt

G Parramon – A propos des relations avec la commune, demande une caméra de vidéosurveillance à l'entrée des Chartreuses. La mairie a mis, ou a prévu de mettre, une caméra au rondpoint, ce qui lui semble inutile. Il serait beaucoup plus utile que cette caméra soit placée vers les poubelles pour surveiller l'accès aux Chartreuses et la propreté des poubelles.
G Reyraud indique que des caméras pourraient aussi servir à voir très vite les départs de feu internes au lotissement qui sont plus à risque

Mme Leal – Suite à des travaux dans la SCI la Source, l'eau coule en permanence, d'où dégradation des câbles électrique et humidité dans les maisons, de l'eau sur la route d'où risques pour les véhicules, en particulier les deux roues. Les habitants ont fait une tranchée pour canaliser l'eau mais l'eau pénètre maintenant dans les gaines des câbles électriques. Il y avait autrefois une canalisation qui récupérait cette eau, mais cette canalisation a été bouchée, d'où les problèmes actuels.
G Reyraud indique qu'il se déplacera pour voir ce qui peut être fait, et avec qui.
Mr Guimpier fait remarquer que de plus, l'hiver l'eau peut geler ce qui est très dangereux. Il rappelle que jusqu'à ce jour, ni la mairie ni Véolia ne sont intervenus.

H Guinier demande à l'assemblée de prévoir un viatique pour financer des plateaux repas lors des réunions du bureau.
Le bureau remercie mais décline ne voulant pas rajouter de charges aux finances de l'ASL.

La résolution n'a pas été votée.

05.02 - Usage du site internet et abandon boite mail ".ORG" / Majorité : Pour information
P Even (responsable de l'informatique) indique que la boite mail contact@chartreusesboulou.org ne sera plus fonctionnelle dès le 23 mars (lendemain de l'AG) et qu'il faudra désormais utiliser « contact@chartreusesboulou.fr »

La résolution n'a pas été votée.

05.03 - Fête des Chartreuses / Majorité : Pour information
G Reyraud indique que la fête des Chartreuses aura lieu le 21 juin à partir de midi. L'ASL fera appel à un traiteur pour le pique-nique.

La résolution n'a pas été votée.

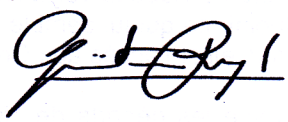
05.04 - Chartreuses propres / Majorité : Pour information

Le nettoyage des abords des Chartreuses se fera le matin du 21 juin avec la participation des copropriétaires qui voudront bien s'associer à ce nettoyage annuel important. Concernant ce qui ne pourra pas être ramassé car trop gros ou trop lourd, la mairie sera prévenue pour intervention.

La résolution n'a pas été votée.

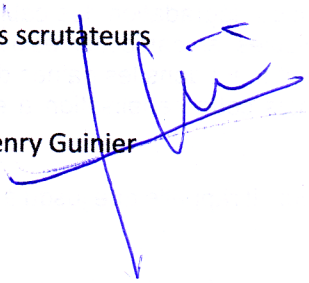
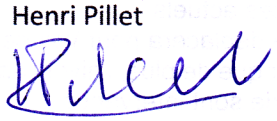
Fait le 28/03/2025 à Le Boulou,

Le Président Gaëtan Reyraud



Les scrutateurs

Henry Guinier



Henri Pillet