

Compte rendu de l'Assemblée Générale ordinaire 2020

Ordre du jour :

1. mise à jour de la liste des associés, recueil des pouvoirs.
2. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale 2019 [disponible sur notre site](#).
3. Rapport d'activité 2019 ([disponible sur le site](#)).
4. Rapport financier 2019 ([disponible sur le site](#)).
5. Projet d'activités et de dépenses (dont statut de la parcelle 0486, et choix du prestataire d'entretien des parties communes).
6. Projet de budget, montant de la cotisation.
7. Renouvellement du syndicat.
8. Questions diverses.

COMPTE-RENDU

1. liste des associés, pouvoirs

M. HENRI PARIS nouveau résident, remplace Mme Jézéquel, au numéro 19. Bienvenue parmi nous.

Décès de Raymond BLANCHARD.

Nombre de pouvoirs : huit.

Nombre d'associés présents : dix-neuf.

Nombre de lots représentés : vingt sept. Le quorum est atteint. La séance est ouverte à 18h45.

Le secrétaire donne une information sur la liste de diffusion : tout propriétaire de lot a l'obligation légale d'adhérer à l'association syndicale. Le mode de distribution par e-mail des convocations, rapports, et autres informations a été voté lors d'une précédente AG.

Les messages, que nous envoyons à l'aide du moteur de newsletter MailChimp, ne sont jamais considérés comme du spam : en effet MailChimp impose des contraintes organisationnelles fortes, afin de respecter les règles de la CNIL et la réglementation européenne RGPD.

En particulier, notre liste de diffusion affiche obligatoirement en pied de chaque message un lien de désabonnement, **sur lequel vous êtes priés DE NE PAS CLIQUER**.

En effet le secrétaire, gestionnaire de la liste, ne peut pas réinscrire une personne qui s'est désabonnée, même avec son accord. Il faut contacter cette personne, lui donner un lien pour se réabonner, elle recevra un mail de confirmation.... et toutes ces manœuvres sont chronophages.

Le nombre de messages que vous recevez est limité au strict nécessaire : dix en 2019, et huit jusqu'ici en 2020. Bien entendu vos données sont considérées comme absolument confidentielles.

2. procès-verbal de la dernière assemblée générale 2019

Il a été fourni en version imprimée à ceux qui n'ont pas internet, et est encore [disponible sur notre site](#).

Q & R : M. Treguer s'interroge sur le fait que PBS, prestataire d'entretien des espaces verts, ait eu cinq factures payées durant l'exercice. Le trésorier répond qu'en fait c'était en 2018, et que cela tenait à une facture réglée en toute fin 2017, mais débitée du compte début 2018.

Le Président rappelle qu'il s'agit d'approuver le compte rendu de la dernière Assemblée Générale.

Mise aux voix : le procès-verbal de l'AG 2019 est approuvé à l'unanimité moins une abstention.

3. Rapport d'activité 2019

Il a été fourni en version imprimée à ceux qui n'ont pas internet, et est disponible sur notre site.

Q & R : Un associé demande pourquoi l'annulation de la journée d'entretien du mur n'a pas été annoncée.

Réponse d'un autre associé : il pleuvait sans cesse sur Brest...

Mise aux voix : le rapport d'activité 2019 est adopté à l'unanimité moins une abstention.

4. Rapport financier 2019

Il a été fourni en version imprimée à ceux qui n'ont pas internet, et est disponible sur notre site.

Q & R : M. Morvan s'interroge sur le montant de 792,20 € consacré au soutien des requérants. Le Trésorier répond que le détail est à disposition des associés, mais que la plus grosse part de ce poste a été consacrée à la participation au financement de l'expert géomètre.

Mme Martin et M. Tréguer échangent sur la différence du poste entretien espaces verts entre 2018 et 2019. Elle tient au décalage de factures/règlement signalés plus haut.

Mise aux voix : le rapport financier 2019 est adopté à l'unanimité moins deux abstentions.

5. Projet d'activités et de dépenses

Entretien du mur et des abords du tennis

Il faut continuer à surveiller le mur Ouest de la parcelle commune : c'était autrefois un mur de clôture autour du jardin du couvent... Il est devenu en fait un mur de soutènement pour la plupart des maisons construites à son abord, les terrains ayant été remblayés. Il n'y a pas d'ouïes d'évacuation de l'eau. Des arbres et arbustes ont été plantés sur les terrains ainsi remblayés, et leurs racines sont susceptibles d'abimer le mur. Un risque d'effondrement n'est donc pas à écarter, ce qui soulèverait un problème de responsabilité, ce dont s'est inquiété M. Quioc.

Ce mur appartient à l'Association, ce qui est semble-t-il confirmé par M. Paris qui dispose d'un extrait significatif récent du plan cadastral.

Un débat s'engage pour savoir ce qu'il y a lieu de faire. M. Duparc dit qu'il faut ragréer le sommet du mur, ce qui pourrait se faire petit à petit. Cela suppose de pouvoir accéder au faîtage depuis les terrains des maisons mitoyennes du mur. Il y a lieu d'intervenir également sur le mur Est de la parcelle : M. Toullec signale des ferrailles rouillées qui dépassent du mur. Toutes les dispositions qui pourraient être prises par les associés propriétaires des fonds dominant le mur sont les bienvenues : éviter les plantations trop proches du mur, couper les lierres ou autres adventices.

Il y a peu de volontaires, et ce sont toujours les mêmes qui se sentent motivés. Mme Garrec suggère de faire l'état des lieux, de recenser les travaux à faire, et de demander plusieurs devis à des professionnels.

Sur proposition de M. Kerbellec, une matinée d'entretien est fixée au samedi 17 octobre prochain. L'objectif est de nettoyer les lierres ou plantes grimpantes, et surtout de faire un état général des lieux, afin d'établir un cahier des charges des travaux à entreprendre. Si ces travaux sont à notre portée, un message sera diffusé à chacun des associés pour leur demander de participer. Si suffisamment de volontaires se manifestent, une dizaine selon l'estimation de M. Morvan, une programmation des travaux sera établie. Sinon, l'Association fera appel à des professionnels.

Des plantes invasives se sont installées dans les bétouffes soutenant le terrain du tennis, et sur les grillages du tennis. M. Morvan a changé le filet du tennis et a utilisé le vieux filet pour colmater le bas du grillage.

Il est nécessaire de refaire les serrures du coffre contenant le filet de tennis.

Il n'y a pas eu de vote formel.

Entretien du terrain

Une seule intervention d'entretien a été constatée ; le confinement n'explique pas tout. Le trésorier, n'ayant aucune réponse du prestataire PBS à ses demandes par téléphone ou par SMS, le syndicat a envoyé un recommandé début Juillet, demandant à être contacté pour explications. L'employé de PBS est passé faire une seconde intervention quelques jours après. Mais jusqu'à ce jour pas de réponse ni orale ni écrite à notre courrier.

Donc mi-août, le syndicat a envoyé des demandes de devis, accompagnées d'un cahier des charges et d'un plan du terrain, à cinq sociétés, ainsi qu'à PBS.

Nous avons reçu trois devis : Ambiance Nature (3.696 €), Colmans (4.243€), et Jarbrinet (3.100 €).

Q & R : Un associé suggère de demander un devis aux Papillons Blancs, mais un autre associé indique qu'ils ne donneront pas suite, en raison de terrains en pente inaccessibles aux travailleurs handicapés.

Concernant l'entretien du chemin du tennis, des associés suggèrent de laisser l'herbe s'installer sur le terrain, puis de tondre. D'autres suggèrent d'amener un camion de sable stérile, que nous répartirions sur le chemin.

Mise aux voix : Ambiance Nature est choisi à l'unanimité. Il faudra envoyer un courrier AR à PBS pour l'informer de cette décision.

Parcelle 0486p

Le rapport d'activité 2019 expose la problématique. Le tarif proposé de 40 €/m² est fixé par les domaines, et non par la métropole ; il ne peut être changé. De même Brest Métropole met en vente l'ensemble du terrain, éventuellement à plusieurs acheteurs ; mais elle n'acceptera pas de conserver un délaissé de terrain à sa charge.

Un associé (M. Roudaut) s'est engagé par un courrier du 16 janvier dernier. Mme Martin s'est dite également intéressée. Il n'y a pas d'autres candidats acheteurs. Ces démarches sont en attente de l'étude par Brest Métropole de la question des servitudes frappant cette parcelle. Et justement Mme Martin et Mme Garrec rappellent que M. Hervé (parcelle BC 466) jouit d'un droit de passage vers la rue Antoine Laurent de Jussieu.

Le secrétaire rappelle que la métropole n'a pas jugé utile de nous prévenir de la cession des voiries, De la même façon, Brest Métropole pourrait très bien décider sans nous prévenir de céder cette parcelle à un promoteur. Il faut tenir compte de ce que les requérants ont découvert en obtenant l'accès au contrat de

cession signé entre M° Corre et la Métropole et enregistré par M° Le Gall en décembre 2016, reproduit ci-dessous.

LOTISSEMENT DE PLUS DE DIX ANS
L'IMMEUBLE est situé dans un lotissement dont l'autorisation de lotir a été délivrée depuis plus de dix ans.
Le CEDANT déclare qu'aucune demande de maintien des règles d'urbanisme n'a été déposée par les colotis
En conséquence, les règles d'urbanisme résultant du règlement de lotissement ont cessé d'être applicables. Néanmoins, toutes les autres dispositions contractuelles pouvant résulter du cahier des charges du lotissement subsistent.
Il n'y a donc pas remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis, ni du mode de gestion des parties communes.
Par ailleurs, si le cahier des charges n'a pas été publié au service de la publicité foncière (livre foncier) les dispositions conventionnelles qui auraient pour objet ou effet d'interdire ou restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble cesseront de produire effet à compter du 27 mars 2019. Toutefois, les colotis pourront décider de la publication du cahier des charges selon des modalités à définir par décret.

Il faut comprendre que les règles générales d'urbanisme s'appliquent maintenant à tous les terrains du lotissement : en particulier les règles de hauteur de la zone UH autorisent de construire un petit collectif de 3 niveaux. Ni la petite surface du terrain, ni la pente du terrain ne font obstacle à une telle construction.

La question se pose de savoir si l'association se porte acquéreur. S'il fallait acheter toute la parcelle, cela représenterait un investissement d'environ 300 € par lot ; et l'entretien de cette parcelle nous incomberait.

Q & R : M. Quioc serait partisan de le faire, afin d'acheter la tranquillité du lotissement. D'autres associés abondent dans son sens. Après discussion, il est proposé de demander aux deux candidats acheteurs de réactiver le dossier, et d'informer l'Association des décisions prises en commun avec Brest Métropole. De son côté, le syndicat prendra contact avec Brest Métropole. Ensuite l'Association devra se prononcer sur l'achat du reliquat de terrain éventuel, voire de toute la parcelle si les deux démarches individuelles n'aboutissent pas.

Mise aux voix : il n'y a pas eu de vote formel.

Le secrétaire indique que d'autres événements pourraient survenir, suite à la cession des voiries :

- si un propriétaire souhaite agrandir son bien, il peut aujourd'hui faire du R+2 (au lieu de R+1 selon le règlement initial), et occuper quasiment tout son terrain (il n'y a plus de contrainte de coefficient d'occupation des sols). Le lotissement est en effet soumis aux règles d'urbanisme générales.
- si un propriétaire veut transformer sa maison en gîte de location, ou en cabinet de consultation recevant du public, voire en élevage de fox terriers à poil dur, il peut le faire : il n'y a plus d'interdiction ni de restrictions sur l'usage et la destination des lots.

Le prochain syndicat devra vérifier si le cahier des charges du lotissement a été publié au livre foncier. Sinon, pourrait-on publier le cahier des charges obsolète, ou en rédiger un autre ? selon quelles modalités ?

Ces questions sont à étudier par le prochain syndicat, aidé par l'assistance juridique que nous avons rattachée à notre contrat d'assurance depuis 2017.

Le point sur la procédure

Velum : l'expertise de M. Kibler aboutit au même résultat que l'étude des requérants lors de la première instance : les immeubles ont deux étages de trop. La défense du promoteur, comme de Brest Métropole est fort peu consistante, l'expertise du géomètre n'est pas contestée.

Depuis le début de la procédure, les requérants avaient demandé que le promoteur fournisse une vue d'insertion depuis le vallon (le permis contenait uniquement des vues d'insertion depuis le chemin de Pen Helen, sur les pignons des bâtiments). Le Juge de première instance avait noté que les vues d'insertion produites n'étaient pas conformes au code de l'urbanisme.

Le 8 novembre 2019, le promoteur a fourni enfin les vues d'insertions depuis le vallon, au moyen d'un permis modificatif ; mais pour la vue hivernale, Iroise Promotion a falsifié la simulation proposée, en ajoutant des fausses feuilles photoshoppées, et en masquant les bâtiments par des éléments (grands arbres, maisons Blanchard et Jaouen) qui sont en réalité à l'arrière plan des bâtiments.

Ces deux documents ont cependant permis aux requérants de simuler précisément quel serait l'impact des bâtiments sur le vallon. Voir en annexe cette simulation.

Audience du 4 septembre à Nantes. Vincent Langlet s'est déplacé pour représenter les requérants, accompagné de l'avocate de ces derniers. Les conclusions du rapporteur public ont relevé des points très forts contre le permis. Les avocats adverses s'y sont opposés. Les requérants ne souhaitent pas communiquer davantage. Le jugement devrait être connu le 22 septembre.

Soutien aux requérants contre le projet Iroise Promotion

Les requérants souhaitent à nouveau avoir une aide du syndicat pour les frais qu'ils ont engagés en appel (factures de l'avocate, en particulier pour sa participation à l'audience, pour les dernières écritures préalables à la délibération, et frais de déplacements à Nantes de Vincent Langlet). Ceux des requérants qui ont une assistance juridique ont depuis très longtemps épuisé le plafond des remboursements autorisés.

Suite au débat qui s'engage, où les montants figurant sur cette ligne au projet de budget 2020 semblent poser problème, Mme Langlet rappelle qu'en 1995, cinq co-lotis s'étaient physiquement opposés aux bull-dozers venus percer un talus (sans que l'association syndicale n'en ait été informée) afin de donner accès vers le futur lotissement Nantua. Le lotisseur avait alors porté plainte contre eux, et ils avaient été condamnés par le Tribunal d'Instance de Brest. L'association avait pris à l'époque à sa charge les honoraires d'avocats et les dépens prononcés par le Tribunal, en considérant que « les cinq propriétaires concernés, poursuivis personnellement, ont par leur action, cherché à préserver les droits de l'ensemble des co-lotis ». Une somme de 9.121,67 F avait été inscrite aux comptes de l'exercice 1995 pour ce litige, soient 1.976 € actualisés en fonction de l'inflation. (cf. bilan d'activité 1995).

Le secrétaire rappelle que le lotissement de Nantua, avec ses neuf logements, a très certainement augmenté les flux de circulation dans notre lotissement ; mais que le projet Iroise Promotion — s'il se réalise, injectera dans la rue Antoine Laurent de Jussieu la circulation induite par vingt-sept logements, soit plus de 140 véhicules/jour.

Le trésorier a fait le bilan des sommes effectivement consacrées jusqu'ici au soutien des requérants contre Iroise Promotion, c'est 1.607,96 € en tout. Ce qui fait 40,20 € par lot sur cinq ans, soit 8,03 € par lot et par an

6. *Projet de budget, montant de la cotisation.*

Cotisations.

Le syndicat a décidé de porter cette cotisation à 150 €. : il est nécessaire d'avoir une réserve stratégique, pour pouvoir intervenir rapidement en cas de problème (chute d'un arbre à l'entrée du lotissement, effondrement du mur longeant le chemin du tennis....). Terminer l'année budgétaire avec 300 € en caisse n'est pas prudent.

Ci-dessous un historique partiel :

année	cotisation	actualisation en avril 2019 selon INSEE	
1995	900 F.	192,00 €	194 € selon france-inflation.com
1996	800 F.	168,00 €	même montant de 800 F. jusqu'en en 1999
2004	100,00 €	123,00 €	
2005	110,00 €	132,00 €	
2006	90,00 €	106,00 €	suppression de l'assistance juridique
2016	90,00 €	93,00 €	soit 12,3% de moins qu'en 2006.
2017	100,00 €	103,00 €	rétablissement de la protection juridique
2018	100,00 €	102,00 €	
2019	120,00 €	120,00 €	

Pendant plusieurs années, une autorisation de dépenses de 1.000 € était à disposition du bureau, pour entretien du tennis, et de deux fois 500 € pour « dépenses supplémentaires ».

Budget prévisionnel 2020

Recettes	2019	2020	Dépenses	2019	2020
Total cotisations	4 800,00 €	6 000,00 €			
			Assurances	546,72 €	550,00 €
			Entretien espaces verts	3 330,00 €	3 336,00 €
			Élagage	906,00 €	468,00 €
			Trésor Public (foncier)	21,00 €	21,00 €
			Entretien Tennis, Divers	- €	50,00 €
			Secrétariat	21,79 €	50,00 €
			Actions recours	792,20 €	1 000,00 €
Placements	20,92 €	20,00 €			
Totaux	4 820,92 €	6 020,00 €		5 617,71 €	5 475,00 €

Cotisations 2020 = 150€

Le secrétaire rappelle que ce projet de budget est celui du syndicat, et qu'il ne peut être voté ligne par ligne. Il doit être adopté, ou rejeté.

Mise au voix : adopté à l'unanimité moins deux voix.

Les associés qui n'ont pas encore payé leur cotisation sont invités à régulariser rapidement leur situation ; de préférence par virement SEPA sur le RIB ci-dessous.

Crédit Mutuel de Bretagne

RIB

Code Banque	Code Guichet	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
15589	29740	01332596640	63	CCM BREST ST MARC-GUELME

IBAN (International Bank Account Number): FR76 1558 9297 4001 3325 9664 063

BIC (Bank Identifier Code): CMBRFR2BARK

TITULAIRE DU COMPTE > ASS. SYND. DU CLOS DU STANGALARD

ACCOUNT OWNER

1 RUE ANTOINE LAURENT DE JUSSIEU

CCM BREST ST MARC-GUELME

Tél: 02 98 02 35 51

29200 BREST

0740.00

C.L.

07 / 12 / 18

455

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

7. Renouvellement du syndicat.

Suite à un décret de mai 2006, les statuts étaient devenus obsolètes en 2008. De nouveaux statuts ont été élaborés, soumis à la Préfecture, et votés en 2017. Ils prévoient une élection des syndicats pour trois ans. Le syndicat est donc à renouveler. Une fois élu, le syndicat choisit en son sein le président, le secrétaire et le trésorier.

Jacqueline, Vincent, Jean-Yves, et Mikaël souhaitent passer le relais. Josette BRUN n'avait pas été remplacée.

M. Quioc remercie le syndicat actuel pour son engagement. Il suggère de recourir à l'avenir à un syndic professionnel. Nous aurons des réponses plus rapides sur des questions juridiques ou réglementaires complexes. Il propose de demander des devis, qui seraient soumis à la prochaine Assemblée Générale. M. Quéré abonde dans ce sens.

Candidats : M. Petit, pour un poste de suppléant. Le nombre de candidats étant insuffisant pour remplacer les membres démissionnaires du syndicat, M. Morvan propose au syndicat actuel de prolonger son mandat au moins jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Les membres actuels (M. Kerbellec, M. Le Fur, M. Langlet, M. Le Foll, Mme Capitaine) acceptent de se représenter, pour ce mandat de 2020 exclusivement. Ils solliciteront des volontaires pour les remplacer en tant que syndicats bénévoles, et prépareront l'arrivée éventuelle d'un syndic professionnel. La prochaine Assemblée Générale décidera de ce qu'il faut faire.

Mise aux voix : unanimité.

8. Questions diverses.

M. Quioc rappelle une demande de M. Petit, proposant une modification de nos statuts, imposant un vote à l'unanimité pour opérer une cession du terrain de tennis et de ses abords. Le syndicat demandera conseil à son assistance juridique à ce sujet.

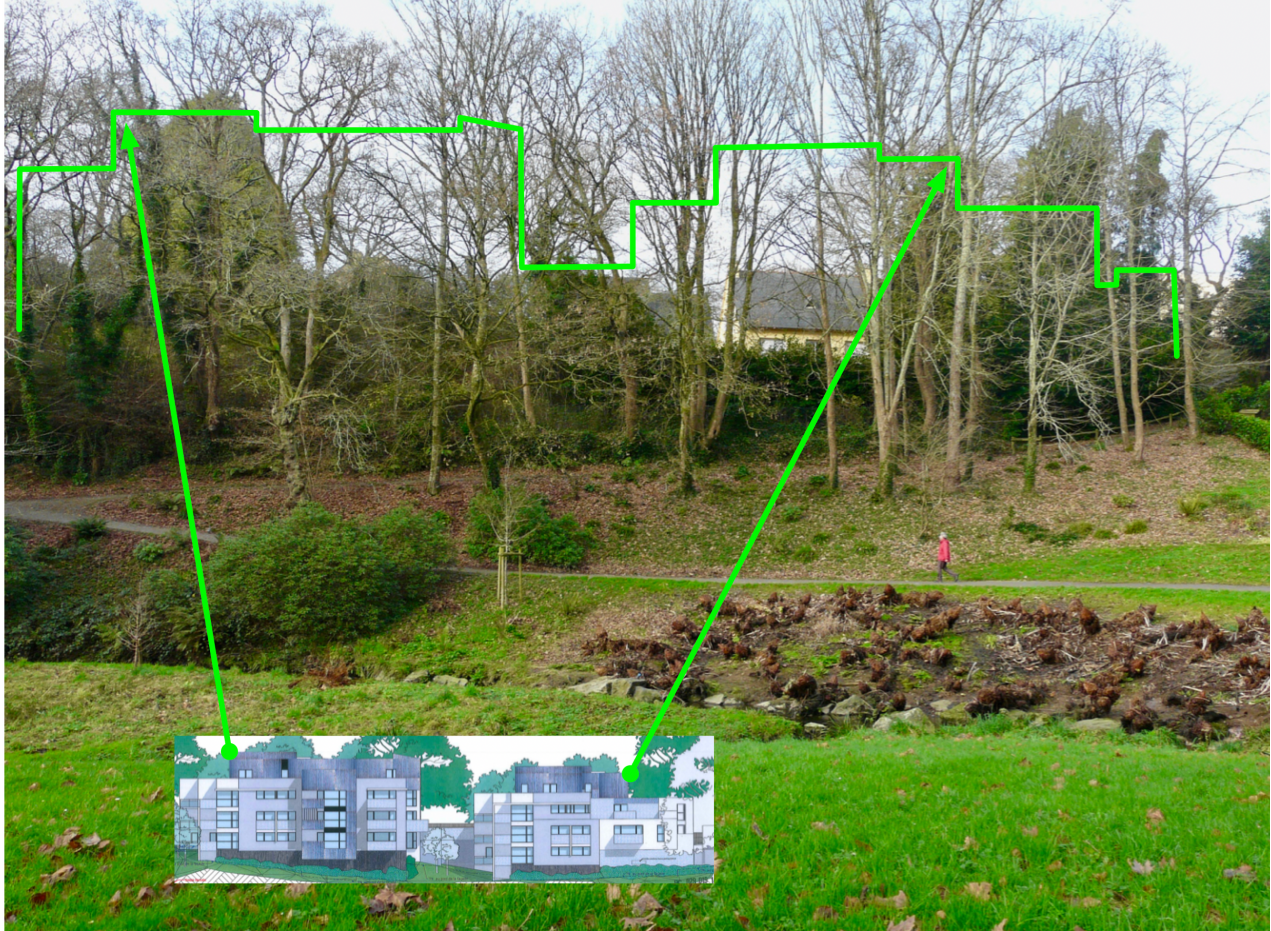
M. Quioc demande une intervention auprès de Mme Cloâtre, afin qu'elle taille les haies empiétant sur la rue. Compte tenu des véhicules stationnant en face la circulation des piétons est rendue particulièrement difficile.

La séance est levée à 21h.

Compte-rendu validé par le Président du Syndicat, le 16 septembre 2020.

ANNEXE 1 : IMPACT SUR LE VALLON DU PROJET IROISE PROMOTION

Les requérants ont pu simuler avec précision la silhouette des bâtiments prévus, en s'appuyant sur les vues d'insertions fournies par Iroise Promotion dans son permis de construire modificatif n°2.



Il faut noter que le grand cyprès à gauche de la photo serait supprimé, ainsi que ceux situés le long du chemin de Pen Helen.