

MAJ 26 SEPT 2024

## **COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 Août 2024**

**A/ Assemblée Générale : 9 h 30**

### **1 – Introduction par M. Christian BARON - Président :**

Mesdames, Messieurs,

Cher(e)s associé(e)s, bonjour à toutes et à tous,

Nous sommes ravis de vous retrouver à cette Assemblée Générale pour faire le point de tous les sujets qui ont été traités ou abordés au cours de l'année 2023.

Comme chaque année, les réunions de préassemblée générale qui se sont tenues ont connus un franc succès.

Les différents administrateurs cogérants, ici présents, vous feront un exposé des sujets qu'ils ont eu à traiter dans leur commission respective.

Nous vous rappelons ou portons à votre connaissance que le service internet Osmozis pour lequel nous n'avons pas trouvé de solution financière satisfaisante s'arrêtera définitivement le 7 septembre. A chacun d'entre nous de trouver la solution qui lui convient pour recevoir le wifi. À ce sujet, les associés qui avaient accepté d'avoir un poteau sur leur parcelle recevront un courrier leur demandant s'ils souhaitent conserver celui-ci. S'ils ne souhaitent pas le conserver les frais de démontage et d'enlèvement seront supportés par la S.C.I. Si certains souhaitent le conserver, les frais d'entretien ou d'enlèvement futurs seront à leur charge.

Le personnel de la S.C.I. est maintenant au complet avec l'embauche de monsieur DUSNASIO Jean-Claude au poste d'instructeur et contrôleur des installations parcellaires et de monsieur Pierre MOMET en qualité de contrôleur sécurité et suivi des aménagements.

La réorganisation informatique est entrée en fonction dernièrement par la mise en place d'un nouveau logiciel de gestion du Domaine. Sur ce dernier point, nous vous avons informés de notre volonté de dématérialiser les procédures d'arrivée. Vous avez reçu un mot de passe et une notice explicative vous permettant de vous connecter sur votre espace personnel.

Nous avons fait le choix d'importer toutes les informations dont nous disposons dans le nouveau module de gestion des associés. Il vous faut mettre à jour les informations personnelles qui vous concernent vous et votre famille, vérifier la liste de vos installations et équipements mais également vérifier la liste des véhicules et des invités déjà inscrits qui n'ont plus lieu d'y figurer. Si vous rencontrez des difficultés pour la prise en main de votre espace personnel ou si vous avez constaté des erreurs ou omissions sur la liste de vos installations, les services administratif et technique seront là pour vous aider et vous accompagner.

Depuis cette année, les formalités d'inscription pour votre arrivée ne se font plus au mas administratif comme à l'accoutumée mais se font désormais au bureau de l'entrée du Domaine. Si vous recevez des invités, vous devez obligatoirement passer au bureau de l'entrée pour faire valider votre présence au Domaine afin de ne pas vous voir facturer la participation des occupants, même si vos invités arrivent en dehors des horaires d'ouverture des bureaux. Si vous arrivez en dehors des heures d'ouverture des bureaux, vous devez vous enregistrer en ligne si ce n'est déjà fait ou remplir soit l'imprimé A si vous ne disposez pas d'une connexion internet et repasser le lendemain au bureau de l'entrée.

Nous vous rappelons l'importance de l'enregistrement de votre présence ou de celles de vos invités car nous sommes dans l'obligation de communiquer chaque semaine, à la cellule de crise mise en place par la ville de Fréjus, le nombre de personnes présentes, en cas de nécessité d'évacuation du Domaine.

La fréquentation du Domaine était en hausse de +de 3% pour le mois de juillet et pour le mois d'août, la fréquentation devrait être stable au regard des 9 premiers jours d'août. Le nombre de locataires était en baisse de 7% en juillet et en hausse de 4% pour 9 premiers jours d'août.

Au titre de cette Assemblée Générale, 14 résolutions vous sont présentées pour lesquelles vous avez à vous prononcer. 10 le sont au titre de l'assemblée générale ordinaire qui concerne l'élection de vos représentants au conseil d'administration et au conseil de surveillance, les comptes de l'exercice 2023, le budget prévisionnel 2025 et des modifications dans le règlement intérieur dans sa partie administrative.

L'une d'elle (la résolution 6) concerne la proposition du Conseil d'Administration pour une période de fermeture annuelle du Domaine pour 4 semaines bien que le règlement intérieur de la S.C.I., en son article 2.2.6, prévoit que ce dernier pouvait décider unilatéralement une fermeture du Domaine.

A ce titre, un communiqué vous a expliqué les raisons pour lesquelles le Conseil d'Administration a décidé d'inscrire cette résolution à l'Assemblée Générale car nous vous rappelons que sa préoccupation première est d'assurer la pérennité du Domaine. Si celle-ci est votée, elle ne s'appliquera que dans 16 mois et naturellement des mesures de surveillances supplémentaires seraient mises en œuvre.

Vous avez également à vous prononcer sur le renouvellement des membres du Conseil d'Administration pour lequel 6 postes d'administrateurs cogérant sont à pouvoir : 4 pour un mandat de 3 ans et 2 pour un mandat de 1 an ainsi que sur l'élection d'un membre au Conseil de Surveillance pour un mandat de 3 ans.

Les 4 autres le sont au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La résolution n°8 concerne le fonctionnement du conseil d'Administration de la S.C.I.

Les résolutions 9 à 11 sont nécessitées dans le cadre de la gestion quotidienne ou pérenne du Domaine.

Les résolutions 10 et 11 sont une première depuis la création de la S.C.I.

La résolution 10 « suppression des parts sociales » résulte de l'application de la résolution 17 adoptée par l'Assemblée Générale 2023 qui concernait le rachat des parts sociales liée à la suppression des parcelles concernées dans le cadre des futurs travaux du Gonfaron tandis que la résolution 11 « augmentation du capital social » vise à rétablir la valeur initiale du capital social de la S.C.I. à 575 962€ après suppression des dites parts sociales.

Je vous rappelle que devenir administrateur cogérant de la S.C.I. nécessite un investissement personnel conséquent dans la gestion et le suivi des dossiers, parfois complexes auxquels peuvent s'ajouter les responsabilités civiles et pénales.

Nous avons décidé de porter le nombre d'administrateurs cogérants de 9 à 11 et constatons, cette année, que le nombre de candidats au Conseil d'Administration est plus important que le nombre de poste à pourvoir, preuve d'une prise de conscience des associés sur la nécessité de pourvoir à tous les postes disponibles.

Je ne peux que regretter, à titre personnel, qu'il n'y ait pas eu de candidatures avec des connaissances en travaux, en informatique et en juridique. Compétences qui s'avèrent nécessaires à la gestion d'un Domaine comme le nôtre. L'année dernière lors de l'Assemblée Générale, nous vous avons indiqué que nous allions rechercher des syndics de copropriété capable de gérer notre Domaine.

Les syndics qui ont été contactés n'ont soit pas donné suite soit n'ont pas eu la capacité de répondre spécifiquement aux besoins de gestion de la S.C.I.

Concrètement, cela veut donc dire que l'avenir et la pérennité de la S.C.I. sont entre les mains des associés, actuels ou futurs. Aux associés de se mobiliser et de se présenter au poste d'administrateur cogérant et faire en sorte que le nombre soit au minimum de 6 administrateurs cogérants. Seuil minimal prévu par le Code du Commerce soit atteint ou dépassé pour assurer la stabilité de la S.C.I. Faute de quoi, nous nous dirigerions probablement vers une mise sous tutelle judiciaire comme nous l'avons déjà connu.

Le Conseil d'Administration est inquiet sur les dossiers d'agrément des futurs associés qui nous sont présentés car vous le savez, nous faisons attention à que ces derniers aient des revenus fixes suffisants qui répondent notamment au critère de solvabilité afin de satisfaire au paiement des charges annuelles.

En effet, nous constatons une baisse de la solvabilité de ces dossiers, ce qui peut, à terme représenter un risque de paupérisation du Domaine auquel s'ajouterait un risque financier non négligeable pour la S.C.I qui serait supporté par l'ensemble des associés.

C'est pourquoi le Conseil d'Administration a déjà réfléchi à ce problème par la mise en place d'une caution solidaire d'un tiers afin de conforter le critère de solvabilité des dossiers les plus sensibles.

J'adresse, au nom du Conseil d'Administration, mes sincères remerciements à l'ensemble du personnel, administratif et technique, pour leur implication journalière dans la gestion du Domaine. Eux qui gèrent et entretiennent le Domaine en notre absence.

Mes remerciements vont aussi à mes collègues cogérants pour leur engagement personnel et leur disponibilité. Merci également à Jean-Paul PESTY qui permet, via la chaîne YouTube, la retransmission en direct de notre Assemblée Générale aux associés qui ne peuvent être présents aujourd'hui.

C'est, à titre personnel, que je remercie chaleureusement Benjamin BLOUIN, ici présent, lui qui fut mon interlocuteur principal au cours de mes années de mandat pour sa disponibilité, ses connaissances et ses compétences acquises dans l'accomplissement de ses missions qu'il a mises à ma disposition ou transmises afin d'assurer pleinement ma charge d'administrateur en charge des finances ou de Président du Conseil d'Administration. Merci encore Benjamin.

Nous tenons à vous rappeler les points suivants : la tenue de l'Assemblée Générale ne nécessite plus de quorum par l'adoption de la résolution 10 présentée à l'Assemblée Générale 2022.

Le vote électronique est ouvert depuis le 22 juillet à 9H et sera clos le 11 août 2024 à 23H59. Des tablettes informatiques sont mises à votre disposition au mas administratif et au Point Information du Domaine pour vous permettre de voter.

A la date d'aujourd'hui, le nombre d'associés ayant déjà voté est de 1019 sur 2237 soit 44 % des associés pour l'élection des candidats au poste d'administrateur cogérants. Pour être adoptées dans le cadre de nos statuts, les résolutions qui relèvent de l'Assemblée Générale Ordinaire devront recueillir la majorité des votes représentant au minimum 25% du capital social, tandis que celles qui relèvent de l'Assemblée Générale Extraordinaire, ce pourcentage est porté à 33%.

Je vous précise que les associés qui souhaitent poser des questions doivent se rapprocher de monsieur LAVIALLE afin de compléter le formulaire à leur disposition.

Nous vous rappelons également que les questions posées doivent concerner l'ensemble des associés. Qu'aucune réponse ne sera apportée à des questions concernant des dossiers personnels ou qui concerneront la gestion du personnel du Domaine. Que la parole ne sera pas donnée aux associés en contentieux techniques et/ ou financiers ou qui ne respectent pas les statuts ou le règlement intérieur.

Je donne maintenant la parole aux candidats administrateurs co-gérants ».

## **2 – Présentation des candidats administrateurs cogérants et de la candidate au poste de membre du conseil de surveillance :**

**M. BARON donne la parole aux cinq candidats aux postes d'administrateurs cogérants pour un mandat de 3 ans.**

➤ **M. Jean-Robert BAUQUIS (associé au Cabidoule 16), nouveau candidat qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Bonjour Mesdames et Messieurs. Je suis un sociétaire « ancien » du Domaine depuis 49 ans. Je connais bien le Domaine et nous sommes nombreux à être des seniors, entourés de nos familles avec les enfants et les petits-enfants dans cet espace de liberté. Un esprit de liberté avec toutes les catégories de populations : les seniors dont je fais partie, les jeunes parents, les adolescents, les enfants en bas âge. Tout le monde y trouve son compte et c'est ce que nous venons chercher au Domaine.

Pourtant, la liberté ne va pas sans la sécurité et c'est là que j'en viens à ma candidature. J'ai passé 40 années de ma vie dans la gendarmerie nationale et la sécurité ? c'est mon domaine d'expertises, un domaine important pour le Pin de la Lègue et c'est quelque chose que je peux apporter comme administrateur.

Pendant toute mon activité dans les services publics, dans la gendarmerie, j'ai été en contact avec tous les services de l'état et également les collectivités territoriales comme la mairie de Fréjus, la police, les pompiers, la sous-préfecture et les services des impôts.

Le Pin de la Lègue dépend de ces services et je peux ajouter une valeur ajoutée certaine dans les relations du Pin de la lègue avec ces services extérieurs.

Actuellement, je suis Commissaire de Surveillance, membre du Conseil de Surveillance, le gendarme du Pin de la Lègue, en fait, pour ceux qui ne le connaissent pas.

Mon mandat de 4 ans, puisque j'ai été élu, m'a permis de connaître tous les dossiers importants et sensibles du Domaine au travers des discussions que j'ai pu avoir avec les administrateurs. Tout à l'heure, je vous ferai le bilan, comme je le fais tous les ans, des audits que j'ai pu conduire au niveau du Pin de la Lègue.

Si je suis élu et si vous me faites confiance et bien ces dossiers-là, je les connais déjà et je ne vais pas mettre 6 mois pour me mettre « à la page » comme administrateur.

Vous pourrez compter sur ma disponibilité et mon souci de défendre les intérêts des sociétaires. Merci de votre attention ».

*Applaudissements*

➤ **M. Stéphane PERET (associé au Trintanello 10), nouveau candidat pour un mandat de 3 ans :**

M.BARON précise que ce dernier présente ses excuses de ne pas pouvoir être présent aujourd'hui car il avait déjà un engagement prévu de longue date.

➤ **M. Alexandre SCARLATELLA (associé à l'Ensouleiado 22/23), nouveau candidat qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Bonjour Mesdames, Messieurs, je m'appelle Alexandre SCARLATELLA. Je suis au Domaine depuis 2001. Ancien dirigeant d'entreprise à la retraite. J'ai donc beaucoup de temps à consacrer à notre Domaine. Je connais déjà le fonctionnement car j'ai exercé un mi-mandat en tant qu'administrateur que j'ai dû interrompre pour des raisons de santé. J'ai aujourd'hui beaucoup de temps à consacrer et si vous me faites confiance, j'espère vous apporter ce qu'il vous faut ».

*Applaudissements*

➤ **Mme Ghislaine SEIGLE -VATTE (associée au Caloussu 55), nouvelle candidate qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

*(Lecture du discours par la fille de Mme SEIGLE VATTE et à sa demande)*

« Bonjour, je tiens à m'excuser auprès de vous pour cette absence à l'Assemblée Générale. Je ne peux être présente ce jour pour des raisons personnelles. Je viens au Pin de la Lègue depuis 1985. Sociétaire depuis 2003, je suis présente très régulièrement été comme hiver.

*Le Pin de la Lègue reste pour moi un havre de paix où je viens me ressourcer. C'est aussi un lieu où nous nous retrouvons en famille, avec nos enfants et nos petits-enfants, un espace fait de joies et de partages.*

*J'ai une très bonne connaissance du Domaine et de nombreux associés qui m'ont confortée dans ma décision de me présenter comme administratrice pour une période de 3 ans.*

*Ma participation à de nombreuses activités me donnent la légitimité à être actrice dans l'évolution du Pin de la Lègue.*

*Ma vie professionnelle a été bien remplie et très riche notamment comme chef d'entreprise. Désormais retraitée, j'exerce comme coach et médiatrice. Je mets à votre disposition mes compétences que sont les ressources humaines, l'urbanisme, les finances, mes expériences acquises au long de toutes ces années afin de faire évoluer la gestion du Pin de la Lègue.*

*Je remercie par avance toutes les personnes qui m'ont donnée leur confiance à travers leur vote ».*

*Applaudissements*

➤ **M. Jean-Pierre VERGNE (associé à l'Escabour 47/48), nouveau candidat qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Messieurs, Mesdames bonjour. Je suis Jean-Pierre VERGNE, j'ai 68 ans. Je suis au Pin de la Lègue depuis 2017 mais je connais le Pin de la Lègue depuis une vingtaine d'années.

Certains d'entre vous me connaissent déjà car je me suis beaucoup investi l'année dernière pendant les préassemblées générales et l'on m'avait demandé à l'époque « mais pourquoi vous ne vous présentez pas ? ». Alors aujourd'hui, c'est ce que je fais et je me présente devant vous comme candidat pour le poste d'administrateur.

Je ne l'avais pas fait l'année dernière car j'étais déjà très investi dans le conseil syndical de ma résidence principale à Nice, avec de gros travaux à prévoir.

Aujourd'hui, j'ai beaucoup de temps à consacrer et j'en consacrerai au moins autant, puisque ma mission est terminée et que tout est sous contrôle au conseil syndical. Tout a été voté et maintenant tout est sous contrôle. Je pense que je n'aurais pas accepté cette candidature si je n'étais pas près du Pin de la Lègue. Habitant à Nice, je suis à 1 heure d'ici. Je veux m'investir au Pin de la Lègue. Je veux y passer du temps, je veux m'imprégner de tout ce qui se passe dans le Domaine afin d'être très rapidement opérationnel sur tous les dossiers que je prendrai ou que l'on me donnera.

Le Domaine du Pin de la Lègue, ce sont quelquefois des dossiers qui sont un peu clivants car il peut exister des divergences.

Il y a quelque chose que nous ne devons pas oublier, c'est notre patrimoine génétique. Nous sommes, pour certains d'entre nous, présents depuis 2 ou 3 générations dans le Domaine. Nous ne devons pas perdre ce patrimoine génétique qui nous unit, ce patrimoine, transmis de génération en génération. Je crois que c'est très important.

Nous ne devons jamais perdre de vue, ce que nos aînés ont construit, sans jamais perdre de vue, pour nos jeunes générations, de passer le flambeau, tout en modernisant ce Pin de la Lègue et sans jamais perdre de vue également un budget financier qui n'est pas extensible à l'infini.

Je vous remercie pour votre confiance et j'espère dans les cas que j'en serai digne. Je pense que vous avez compris par ces quelques mots, je suis un homme de missions et d'objectifs.

Je souhaite réaliser de belles choses avec vous et avec vous et parmi vous. Merci et à très bientôt ».

*Applaudissements*

**M. BARON donne la parole aux 2 candidats aux postes d'administrateurs cogérants pour un mandat de 1 an :**

➤ **M. Michel MONSAURET (associé au Mourado 02), ancien candidat qui se représente pour un mandat de 1 an :**

« Bonjour à toutes et tous. Nous pourrions être ce matin 780 sociétaires présents. Heureusement, ils ne sont pas tous là car nous n'aurions pas assez de chaises. Vous l'avez compris, je veux vous parler un peu de statistiques, mais tout d'abord, je voudrais abonder dans le sens de tous les gens qui ont pris la parole ce matin.

Un grand merci à ceux qui passent du temps et qui se mobilisent, aussi bien les membres du Conseil d'Administration (CA) que les personnels. J'ai pu constater cela depuis 1 ans à fréquenter les CA et à échanger avec les uns et les autres. Je veux aussi remercier, dans la ligne de ce que vient de dire Jean-Pierre, tous les membres des CA passés, j'en vois quelques-uns.

Je pense que ce serait une erreur de se passer de ce qu'ils connaissent du Pin de la Lègue. On a des dossiers qui sont récurrents et retrouver l'histoire et les décisions qui ont été prises il y a quelques générations, c'est un atout et je souhaite fédérer ces gens

La tâche est difficile car l'idée, c'est de réconcilier l'inconciliable. Pour faire un rapide tour de piste, ceux qui luttent contre les sangliers et ceux qui les protègent ; ceux qui passent quelques semaines au Pin et ceux qui y vivent à l'année ; ceux qui louent leur installation et leurs voisins qui prennent des vacances. La liste des antagonismes serait longue, à vous de la compléter.

Je pense que pour progresser il faut que l'on parle, qu'on sache de quoi on parle et qu'on se pose quelques questions. D'ailleurs, ces questions je vais vous les poser et voyez si vous savez y répondre.

Combien de personnes peuvent être à la piscine en même temps ? comment calcule-t-on le nombre maximal de personnes à la piscine ? Comment sait-on à l'instant T combien il y a de personnes à la piscine ?

Combien y avait-il hier de résidents au Pin ? Quels étaient leurs statuts ? Combien y a-t-il eu de cessions de parts de vente, de donation sur les 10 dernières années ? Quel pourcentage de locataires payants par rapport aux sociétaires, ayants-droits et invités ? Quel pourcentage de charges de location rapporte-t-elle par rapport au nombre de personnes et de nuitées ?

Toutes ces informations sont au cœur de la vie du Pin de la Lègue et ce sont celles qui animent nos discussions. Je parle beaucoup avec les gens, amis ou neutres et parfois quelques ennemis. L'idée c'est que si on veut se parler, il faut savoir de quoi on parle. Mon objectif c'est de réussir à établir une sorte de monographie du Pin de la Lègue : Qui sommes-nous ? Où en sommes-nous ? D'où venons-nous ? Où voulons nous aller ? cela nous aidera à fixer des objectifs.

Vous voulez quelques réponses ? Allez...j'ai toutes les réponses. Hier il y avait 5128 personnes au Pin de la Lègue dont 780 sont des sociétaires, 3002 sont des ayants-droits, 422 sont des invités et 924 sont des locataires. La piscine, c'est 3 personnes pour 2 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire 2250 personnes en même temps pour la piscine. Le pourcentage de locations par rapport aux charges, c'est 12 % de locataires qui ne couvrent que 6 % des charges. On a de quoi échanger et « se frotter » de temps en temps. Je pense que c'est important que l'on collecte ces données, qu'on les partage et mon ambition avec les collègues qui sont élus et si je suis élu, c'est de réussir à vous informer sur un recto-verso, tous les mois, des sujets « brulants », des informations qui nous semblent pertinentes, lourdes ou légères.

C'est mon ambition pour l'année prochaine. Je vous remercie ».

#### *Applaudissements*

#### ➤ **Mme Laetitia DURET (associée au Cabidoule 21), nouvelle candidate qui se présente pour un mandat de 1 an :**

« Bonjour, je m'appelle Laetitia DURET. Je viens au Pin de la Lègue depuis l'âge de 10 ans grâce à mes grands-parents puis à mes parents. Je suis sociétaire depuis 2018. Je pense qu'il est indispensable de faire évoluer notre beau Domaine afin que les futures générations aient toujours autant de plaisir à venir, tout en gardant l'esprit du Pin centré autour de cette ambiance familiale, amicale et sportive.

Exerçant le métier de comptable depuis presque 30 ans et ayant acquis une solide expérience, je pense pouvoir apporter toutes mes compétences comptables et financières au sein du Domaine. Je me suis toujours dit qu'un jour je participerai activement à la vie du Pin et ayant un peu plus de temps, c'est pour ces raisons que j'ai décidé de me présenter au poste d'administrateur pour une durée de 1 an.

Je vous remercie de votre confiance et je vous souhaite une bonne continuation ».

#### **M. BARON donne la parole à la candidate au poste de membre du Conseil de Surveillance pour un mandat de 3 ans.**

#### ➤ **Mme Dominique MALBERNARD (associée au Rebousca 45/46), nouvelle candidate qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Mesdames et Messieurs, avant de vous présenter ma position relative à ma candidature au poste de membre du Conseil de Surveillance, je souhaite en liminaire, m'exprimer sur deux sujets.

Le premier : il concerne ma démission provoquée, du poste d'administrateur pour lequel vous m'aviez élue. Je vous dois des explications car on entend tout et n'importe quoi et la meilleure personne pour s'expliquer sur le sujet, c'est moi.

Selon les dispositions du Règlement Intérieur de l'Ordre des avocats au barreau de Paris, un avocat ne peut pas être gérant d'une S.C.I., sauf et je cite le texte : « à moins que celle-ci (S.C.I.) n'ait pour objet la gestion d'intérêts familiaux ». Etant fille de sociétaire et sociétaire depuis une quarantaine d'année, il m'est apparu que mes parts dans notre S.C.I. et mon implication que vous connaissez, depuis de nombreuses années au sein de cette S.C.I. correspondaient bien à la gestion des intérêts familiaux.

Toutefois, un administrateur, ayant démissionné au cours de cette année, a cru devoir saisir le Conseil de l'Ordre contre moi. Je n'ai pas eu connaissance des termes de sa saisine, je n'ai pas été convoquée par le Conseil de l'Ordre. J'ai simplement reçu un mail, de celui-ci me demandant de quitter mes fonctions. Je l'ai fait dans l'instant, mes intérêts familiaux n'étant sans doute pas suffisamment importants, à leurs yeux. Je dois dire que je ne comprends pas cette décision, que je n'ai aucune explication, mais peu importe, je la respecte et je vois le bon côté des choses, je ne vais plus travailler autant dans l'année et surtout tous les matins, pendant mes vacances, au mas administratif.

Quoi qu'en pensent certains, je suis fière d'avoir œuvré fortement pour défendre les intérêts du Domaine et exclusivement ceux du Domaine. Pour terminer sur ce sujet, je tiens à remercier chaleureusement toutes celles et tous ceux qui, en très grand nombre, m'ont témoigné leur amitié et leur soutien. Vos nombreux messages m'ont beaucoup touchée.

Le second sujet concerne les remerciements que je souhaite adresser ici, devant vous tous, à Christian BARON. Pour son travail immense, son implication sincère et honnête, sa volonté farouche de trouver toujours la meilleure solution pour le Domaine et ses associés. Christian a pris la décision « éclairée » de ne pas renouveler son mandat. C'est dommage pour nous. Mais, il pourra, lui aussi, savourer dorénavant, les joies du quotidien auprès de sa famille et de ses amis. Je pense que nous pouvons tous le remercier pour son investissement pour notre S.C.I. ».

*Applaudissements*

« Mon cher Christian, tu m'avais dit : « *Fais court pour ta présentation* » mais je la commence maintenant ! Je vais être courte.

Vous pourriez me demander : « *Pourquoi veux-tu te présenter à nouveau ? Pourquoi veux-tu encore t'investir ?* » Je n'y peux rien, je suis tellement attachée à ce Domaine, à sa protection et à la protection de ses associés, c'est-à-dire de nous tous. Il me paraît donc indispensable de poursuivre l'action du Conseil de Surveillance, placé jusqu'à présent sous l'autorité de Jean-Robert BAUQUIS qui se présente aujourd'hui au Conseil d'Administration, vous l'avez entendu.

Il vous appartient de décider, si vous souhaitez qu'une personne, ayant mon expérience au sein de notre S.C.I., puisse remplir cette fonction, qui permet de procéder à la vérification des comptes, sans se substituer aucunement au CAC, au Commissaire aux Comptes, qui a une fonction totalement différente. Le rôle du Conseil de Surveillance est de faire toutes les vérifications nécessaires et tous les contrôles jugés opportuns et ce, en toute transparence et indépendance, afin de préserver les intérêts des associés.

Pour les esprits chagrins, cette fonction n'est pas incompatible avec ma profession. Soyez assurés de mon dévouement et de mon implication sans réserve.

Encore une fois, je vous remercie pour votre soutien. Je vous souhaite à toutes et tous de bonnes vacances et une belle fin d'été. Merci de votre attention ».

*Applaudissements*

**M.BARON remercie l'ensemble des candidats pour leur présentation et avant de laisser la parole au Commissaire aux Comptes, il souhaite délivrer un message personnel :**

**M.BARON :**

« Avant de vous parler de l'exercice 2023, et de vous parler du rapport de notre Commissaire aux Comptes, je souhaite vous délivrer un message personnel. En effet, cette Assemblée Générale est pour moi une Assemblée Générale Extraordinaire, car vous n'êtes pas sans ignorer que je pouvais me représenter encore 2 fois à vos suffrages mais je ne l'ai pas souhaité.

Quel chemin parcouru, moi, qui suis devenu associé de la S.C.I en 2014 ? Qui aurait pu y penser mais en tout cas certainement pas moi ? Tout cela a commencé par une réunion de l'Amicale de défense des sociétaires ou par défi avec une future adhérente, j'ai adhéré et en moins de temps qu'il ne le faut pour le dire, je me suis retrouvé président de cette association. Association dont le nombre d'adhérents a progressé en 3 années en passant de 12 à 160 voire peut-être plus.

J'ai appris par un ancien administrateur que le Président-Gérant de la S.C.I. et le directeur financier, en poste à l'époque, se demandaient qui était cette personne. Puis, à compter de 2017, vous m'avez accordé votre confiance comme administrateur, puis comme administrateur co-gérant et mes collègues l'ont par 2 fois également fait en m'élisant Président du Conseil d'Administration et je vous en remercie.

Je n'ai eu qu'un seul but : servir au mieux le Domaine. Mais à quel prix ? La première année de ma mandature, j'ai eu l'impression de ne servir à rien, car tout était joué d'avance, les membres des commissions étaient répartis, sans tenir compte des connaissances professionnelles et personnelles de chacun, par le pouvoir en place et sa cour. C'est pour cela, que je me suis retrouvé à la commission « poubelles » avec Philippe LECAUDE. Puis en 2019, il y a eu la rébellion de 5 administrateurs ; Christiane BOUHABEN, Robert JABOUILLE, que je salue, Philippe LECAUDE, le regretté Alain TOUCHARD et moi-même qui n'avaient qu'un seul but : redonner le pouvoir de décision au Conseil d'Administration.

Je ne peux passer sous silence la mise sous tutelle administrative du Domaine pendant 6 mois, à la suite du changement de gouvernance que vous avez voulu, mais qui aurait pu être évité si les personnes en place avaient réfléchi et l'avaient souhaité. Mais que n'est-il pas fait pour conserver le pouvoir en place ? Rien ne nous a été épargné, ni au Conseil d'Administration, ni à moi-même.

La décision d'abattre le pin symbolique à la piscine, la tempête avec les dégâts à l'Aquarius, l'inondation du 1<sup>er</sup> décembre 2019, la mise en place de mesures drastiques d'accès à la piscine pendant la pandémie du COVID, les contentieux juridiques, les contentieux avec le personnel et cerise sur le gâteau, une convocation personnelle au commissariat de police pour une prétendue prise illégale d'intérêts et détournement de fonds, suite au refus de certification des comptes de la S.C.I., de notre Commissaire aux Comptes pour laquelle j'ai été fort heureusement blanchi.

Chaque décision a été ou est critiquée, ou commentée par une minorité bruyante. Il n'empêche, nous sommes restés debout et avons toujours œuvré pour le bien de la collectivité afin d'assurer la pérennité de la S.C.I. par les décisions prises.

Mais, ce que je ne peux ni comprendre ni accepter en ma qualité d'associé vous représentant est le déchaînement haineux et mensonger sur les réseaux sociaux que j'ai subis, les insultes proférées lorsque je me promenais avec mon épouse par, je pense, des personnes qui avaient des intérêts personnels à conserver leurs avantages.

Présent au Domaine pendant environ 6 mois par an, je me suis rendu pratiquement tous les jours au mas administratif pour gérer les dossiers dont j'avais la charge mais également l'administratif, le juridique et/ou les ressources humaines. Depuis mon domicile, l'activité était toujours soutenue. Je ne compte plus les heures passées sur certains dossiers, les échanges téléphoniques et mails échangés sur une année. Pour du bénévolat, j'estime pour ma part avoir rempli largement le contrat pour lequel vous m'avez élu et que j'ai choisi.

C'est pourquoi aujourd'hui, sans regrets mais avec un peu de lassitude, j'ai décidé de me consacrer davantage à ma famille. Je ne remercierai jamais assez mon épouse pour sa résilience et sa patience dont elle a fait preuve durant ces 10 années. En responsabilité, on peut comprendre les critiques, si possible constructives, mais pas les attaques personnelles dont nous avons été victimes. Mais heureusement, il m'a été donné de faire de belles rencontres d'amitié qui perdurent encore. Merci encore à toutes les personnes qui m'ont manifesté leur soutien et leur sympathie au cours de toutes ces années.

Une page se tourne mais la relève est là. Un futur Conseil d'Administration va être installé à l'issue de cette Assemblée Générale mais ce dernier aura certainement à relever d'autres défis.

Chers associés et chers amis, vous me connaissez, vous avez pu compter sur ma disponibilité et pour mes compétences pour préserver au mieux nos intérêts, c'est pourquoi je resterai néanmoins vigilant à l'administration et à la gestion du Domaine. Je vous remercie ».

### *Applaudissements*

« Avant de vous parler de l'exercice 2023 et de laisser la parole aux autres intervenants, je vais en l'absence de notre Commissaire aux Comptes, monsieur LAVANCHY, vous donner lecture, conformément à sa demande, d'une partie de son rapport ».

## **3 – Lecture des rapports :**

### **3.1. Rapport du Commissaire aux Comptes :**

*(par M. BARON en l'absence de M. LAVANCHY et à sa demande)*

#### **Début de lecture :**

#### **Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice annuel – Exercice clos le 31 décembre 2023**

« Aux associés de la S.C.I. Domaine du Pin de la lègue »

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société S.C.I. « Domaine du Pin de la Lègue », relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donne une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société Domaine du Pin de la Lègue à la fin de cet exercice.

**Fondement de l'opinion****Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont dans la partie « responsabilité du commissaire aux comptes relative à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code du commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

**Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations exposées dans le paragraphe « faits caractéristiques » de l'annexe des comptes annuels.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration, communiquées en date du 1<sup>er</sup> juillet et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Je vous précise que les rapports complets sont disponibles sur le site internet du Domaine.

**M.BARON poursuit avec l'EXERCICE 2023 :****Exercice 2023 :**

« Le rapport de gestion, les documents comptables et les différents rapports pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, vous ont été transmis de façon dématérialisée dans le cadre du vote électronique dans la Sirène « Spéciale Elections 2024 », que vous pouviez également télécharger sur le site du Domaine ou consulter, soit au mas administratif, soit à la loge de l'entrée du Domaine, soit à la bibliothèque ou au point infos. Celle-ci vous permet de comprendre le fonctionnement et la gestion du Domaine.

Le tableau des recettes et des dépenses de cet exercice joint en annexe 4 bis, vous permet de connaître le détail de celles-ci poste par poste et de suivre leurs évolutions d'un exercice sur l'autre, voire leur évolution sur une période plus ou moins longue.

Nous parlons ici de dépenses et de recettes réelles dont les montants sont exprimés hors TVA.

Les dépenses pour l'année 2023 s'élèvent à 3 484 189€.

Ce montant ne tient pas compte :

- Des dépenses dans le cadre des travaux du Gonfaron, du Plan pluri annuel des travaux et du PPRIF pour respectivement 36 354€, 57 469€ et 110 488€. Ces montants étant financés par un appel de charges exceptionnel,
- Des dotations aux amortissements de l'exercice pour 683 724€,
- D'une provision pour créances douteuses pour 40 869€ qui concerne 5 associés et uniquement pour la partie de la créance supérieure à 20 000€,
- D'une provision pour risque et charge d'un montant de 25 000€ à la suite d'une procédure prudhomme formé par un ancien salarié saisonnier qui conteste le non-renouvellement de son CDD en 2023, et une provision de 12 590€ qui concerne le contrôle URSSAF 2023 (dont le principal montant est un rappel sur charges non réglées sur indemnité de licenciement de notre ancien directeur financier pour 11 634€).
- De la valeur de sorties des immobilisations mises au rebut et non totalement amorties (181 339€)

Les principales dépenses de l'année sont :

- Les salaires et charges du personnel (1 001 047€) y compris le personnel saisonnier (134 283€)
- L'électricité, l'eau dont la consommation individuelle des associés et divers tiers (773 746€).  
La part de l'électricité est passé de 85 503€ à 214 891€ pour 2023,
- La collecte des déchets y compris la taxe d'ordures ménagères (283 146€),
- La sécurité et le gardiennage (262 816€),
- L'entretien des blocs sanitaires (138 129€),
- L'entretien des espaces verts et la coupe des arbres (134 698€),
- Le PPRIF -Plan de Prévention des Incendie des Feux de Forêts pour le montant budgété annuellement (96 392€), auquel s'ajoute la part supplémentaire votée à l'Assemblée Générale liée au plan PPRIF 2023/2025 (110 488€)
- Les assurances (78 761€),
- Les honoraires (76 402€),

- L'entretien de la piscine et des bâtiments sanitaires (54 995€),
- Les frais de poste, téléphone et fibre optique (61 389€),
- L'entretien des routes et des falaises au bord de celles-ci (49 963€).

Les recettes s'élèvent à 952 165€, y compris la participation aux frais de fonctionnement du Domaine payée pour les invités payants, appelés plus communément « participation occupants » pour 229 195€.

A ce montant, s'ajoute l'appel de charges annuel des associés pour 3 062 195€ soit un montant global de recettes de 4 014 360€.

Celui-ci ne tient pas compte :

- Ni des appels de charge exceptionnels repris pour les dépenses réalisées dans le cadre des travaux du Gonfaron, du Plan pluri annuel des travaux et du PPRIF pour les montants cités précédemment,
- Ni des reprises sur provisions sur créances douteuses de 2022 pour 17 395€,
- Ni des produits sur exercices antérieurs et/ou exceptionnels pour 179 819€ notamment dû à l'annulation des comptes d'associés en déshérence d'avant juin 2012 (104 827€), d'un remboursement de cotisations retraite pour l'année 2020 (13 635€) et d'une reprise sur provision comptabilisée en 2020 (44 648€) concernant l'engagement des provisions statutaires,
- Ni de la quote-part /résultat gros travaux (468 684€).

Ce dernier montant correspond à la compensation des amortissements pour les travaux payés par les appels de charges pour gros travaux de 2017 à 2022 ainsi que pour les investissements autofinancés réalisés de 2021 à 2023.

Si l'on tient compte des sommes qui n'ont pas été incluses dans les dépenses et les recettes que je viens d'énumérer, le résultat de l'exercice 2023 est donc excédentaire de 252 547€.

Ce résultat s'explique notamment :

- d'une part :

Par une baisse des dépenses d'exploitation de 180 690€, due notamment à une maîtrise des charges de location, d'entretien et des autres services extérieurs (52 125€), une baisse de nos impôts et taxes (12 720€) une non-dépense des charges de personnel (111 721€) liée notamment à l'absence maladie d'un ou plusieurs salariés et au non-recrutement de salarié.

Mais ce montant est absorbé par une augmentation des dépenses de 256 978€ dû notamment à l'augmentation du poste « achats » lié principalement au poste EDF (135 033€), des postes dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges (85 401€) et des charges exceptionnelles ou sur exercices antérieurs (36 544€).

- et d'autre part :

Par une augmentation des recettes de 322 870€ liée principalement à l'augmentation :

\* des prestations aux associés (frais de transfert de parts sociales, grutage, etc...) à la fréquentation du Domaine (carte, macarons, etc.) et aux produits d'activités annexes pour un total de 81 618€,

\* de la participation aux frais de fonctionnement du Domaine versée par les associés pour les séjours de leurs invités payants pour 229 195€, soit 73 308€ de plus que le montant budgété,

\* du non-décaissement du montant de 50 000€ au titre de la reconstitution des engagements statutaires d'avant juin 2012.

\* de la variation de la quote-part résultat/gros travaux (26 127€) à la suite de l'amortissements des investissements 2023.

\* mais surtout à l'augmentation de nos produits financiers liés à la rémunération de nos dépôts à terme (81 052€) et des pénalités pour retard de paiement (10 765€). Taux de rendement en très forte hausse car nous sommes passés de 0,17% à +/-4%. Cela étant dû à la conjoncture internationale que nous connaissons. Chaque année, Il est fait obligation de constater, hors bilan, le montant des indemnités de retraite, prévue par notre convention collective, qui sera versé au salarié au moment de son départ. Son montant prévisionnel actualisé est de 96 511€

Cet engagement hors bilan a été constaté en charge dès 2021, par un versement annuel de 9 832€.

Sa gestion a été externalisée par l'ouverture d'un Plan Epargne Retraite, auprès d'Abeilles vie, afin de permettre à la S.C.I. de faire face aux décaissements futurs.

L'association « FORUM DES ARTS » à qui nous confions la gestion du cinéma nous a versé une commission nette de 282€, contre 6000€ en 2023 due à une légère baisse de fréquentation mais également à l'augmentation du coût des distributeurs des films et du prix des confiseries.

Le solde des créances des associés restant dû au 31 décembre 2023 est de 554 361€.

Dans ce montant est inclus le montant des associés en contentieux au nombre de 12 pour un montant de 193 270€.

Le plus ancien dossier date de 2014 et concerne + de 10 indivisaires. Ces contentieux concernent majoritairement les successions liées notamment aux problèmes d'indivision. Des procédures d'assignation auprès du TGI de Draguignan sont en cours et des démarches sont engagées régulièrement pour recouvrer ces créances afin d'en réduire le délai de perception.

Pour éviter que le montant des dettes ne dépasse la valeur de vente des parts sociales, l'adoption de la résolution n°10 par l'Assemblée Générale 2023 permet au Conseil d'Administration de racheter, s'il le juge opportun, la ou les parcelles concernées. Cela concernera en 2024, 3 parcelles représentant 1410 parts sociales pour un montant d'environ 115 000€ frais inclus. Parcelles qui seront ensuite vendues après une remise au norme éventuelle, si cela s'avérait nécessaire. 3 dossiers ont été soldés pour 31 690€.

Les créances d'associé(e)s dans le cadre de nouvelles successions représentent un montant de 14 356€.

Le solde des comptes des parcelles rachetées par la S.C.I., ou cédées à la S.C.I., dans le cadre des travaux du Gonfaron, représente un montant de 57 527€. Montant qui sera purgé lors de la vente de celles-ci. A l'ensemble de ces dossiers en contentieux, s'ajouteront les charges 2024. Des relances ont été faites auprès d'autres associés dont le solde cumulé au 31 décembre était de 86 783€. Au 31 juillet, un montant de 46 166€ avait été payé et 6 nouveaux dossiers seront transmis (35 079€), après relance et non-paiement à notre avocat. Les montants des autres créances restants dues sont non significatives. Conformément aux statuts, le conseil d'administration a maintenu la suspension du droit de jouissance à 12 associés et l'a suspendu également pour les 6 nouveaux dossiers pour non-paiement des charges au 31 juillet 2024.

Le Conseil d'Administration a également décidé de porter à la connaissance des associés la liste des associés défaillants qui sera jointe au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

### **Trésorerie de la S.C.I. :**

Celle-ci s'élève, à la clôture de l'exercice 2023, à 2 609 446€.

Sur ces montants des placements ont été fait sur des comptes de dépôts à terme pour un montant de 1 845 164€, placements rémunérés avec un taux nominal moyen annuel brut de +/-4%.

Elle est gérée dans 3 comptes-courants séparés et individualisés, ouverts auprès de la Société Générale, qui ne peuvent être utilisés que conformément à leur objet.

Ceux-ci se répartissent comme suit :

#### **1°) Compte courant de la S.C.I. : 674 801 €**

La S.C.I. a soldé la totalité des emprunts bancaires restants et a donc retrouvé sa capacité d'endettement prévue par nos statuts.

Le Conseil d'Administration considère toujours que le recours à l'emprunt doit être réservé pour la réalisation de travaux d'importance ou pour faire face à des dépenses urgentes et imprévisibles.

Les créances dues par les associés figurant à l'actif du bilan s'élèvent à 849 502€ comprend le solde des créances dont je viens de vous parler précédemment auquel s'ajoutent les factures à émettre pour la consommation d'eau individuelle et le gardiennage des motos (295 141€).

Je vous avais indiqué, dès 2020, que la S.C.I. paye d'avance l'eau que nous consommons et qui vous est refacturée l'année suivante. Tout cela étant réglé l'année suivante sur une période +/- longue.

À la suite du changement du logiciel de gestion, le futur Conseil d'Administration devra réfléchir à la facturation d'une avance de la consommation d'eau pour l'année en cours, qui pourrait être de l'ordre de 80% et à la possibilité pour les associés de transmettre leur relevé de consommation lorsqu'ils quittent le Domaine pour rentrer chez eux.

Cela devrait permettre de ne pas mobiliser le personnel technique sur une tâche longue et fastidieuse.

#### **2°) Compte courant des provisions engagements statutaires : 1 156 232€**

Je vous rappelle, que les engagements pour provisions statutaires, représentent le montant que verse chaque nouvel associé qui achète au Pin ou devient associé lors de succession ou donation.

Celui-ci paye une caution égale à une année de charges qui lui sera restituée lorsqu'il cessera d'être associé de la S.C.I.

Cela ne s'est traduit comptablement et financièrement dans les comptes de la SCI qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012. C'est pourquoi une provision de 1 037 558€ a été comptabilisée dans les comptes 2020 pour les versements antérieurs à cette date.

En effet, il est fait obligation à la S.C.I. de constater la dette envers les tiers afin de donner une image fidèle des comptes aux associés et au tiers. Un montant de 2 222 819€ est donc comptabilisé au passif du bilan. Ce montant est actualisé en fonction des transferts de parts sociales de l'année.

La différence entre le solde de banque et le montant que je viens de vous indiquer devra être obligatoirement reconstitué soit par incorporation de l'excédent budgétaire qui serait dégagé annuellement soit par un appel de charges supplémentaire qui est actuellement inclus dans les budgets qui vous sont présentés pour un montant de 50 000€ et ce jusqu'à totale compensation. Tout dépassement de ce montant de 50 000€ est puisé dans la trésorerie de la S.C.I. puisque nous n'avons pas reconstitué le montant que je viens de vous indiquer.

Le montant remboursé pour l'année 2023 est de 42 606€, soit un montant inférieur à ce qui était budgété.

#### **3°) Compte courant inondations 2019 : 773 334€**

En octobre 2020 et en janvier 2021, un appel exceptionnel pour les travaux du Gonfaron de 1€ et de 2€ par part sociales a été fait pour un montant cumulé de 1 727 510€ pour lequel nous avons déjà reversé la TVA (287 918€) et avons dépensé au 31 décembre 2023, 666 258€.

Le Conseil d'Administration considère que le montant dont nous disposons actuellement est suffisant pour faire face aux déménagements des associés concernés par les travaux du Gonfaron, après adoption de la résolution 17 « rachat et déplacement des parcelles » adoptée par l'Assemblée Générale 2023 qui concernera 9 parcelles pour un montant prévisionnel d'environ 690 000€.

Le montant des travaux initialement prévu de 3 000 000€ est maintenu dans l'attente du chiffrage des travaux à intervenir. Philippe BOUTTEAU vous parlera de l'avancement de ce dossier lors de son intervention.

Sur cette base, il reste donc à percevoir un appel de charges d'un montant de 2,20€ par part sociale TVA comprise mais il appartiendra au Conseil d'Administration d'étudier la possibilité d'étaler ce montant sur 2 années, si cela est possible financièrement.

#### **M. BARON poursuit avec LE BUDGET 2024 :**

Le budget de gestion courante 2024 a été recalculé en prenant en compte différents paramètres énoncés dans le rapport de gestion de l'exercice 2023.

Sont inclus le plan pluri- annuel des travaux et le Plan de Prévention des Incendie des Feux de Forêts (PPRIF) financés dans le cadre des résolutions 5 et 6 adoptées par l'Assemblée Générale Ordinaire 2022.

#### **M. BARON poursuit avec LE BUDGET 2025 :**

Le budget 2025 qui vous est présenté a été établi, comme chaque année depuis ma prise de fonction, avec prudence.

Vous constaterez, que cela nous a permis d'autofinancer les investissements de renouvellement de matériel sans devoir puiser dans la trésorerie ni devoir faire un appel de charges complémentaire.

Tous les postes de charges ont été revus en incluant la renégociation des appels d'offre, le plan pluriannuel de travaux et du PPRIF et d'une évolution éventuelle de la masse salariale.

Les recettes ont été calculées à minima car celles-ci peuvent fluctuer de façon plus ou moins importante en fonction de la fréquentation du Domaine ou du taux de rémunération des comptes de dépôts qui reste à un niveau élevé au moment où je vous parle.

Dans ce budget, il est toujours prévu le montant de 50 000€ visant à reconstituer le montant des engagements provisions statutaires d'avant juin 2012 dont je vous ai parlé précédemment. Le budget, sensiblement constant d'une année sur l'autre, que vous votez chaque année en Assemblée Générale correspond à des charges d'exploitation qui sont incompressibles. Celui-ci ne permet d'assurer que le fonctionnement normal du Domaine à savoir son entretien et/ou son amélioration.

La problématique que nous connaissons et subissons est la poursuite de l'inflation auquel s'est ajoutée l'augmentation du coût de l'électricité. C'est pourquoi, le Conseil d'Administration a décidé une revalorisation de la part sociale de 5% en espérant que nos dépenses ne subiront pas une hausse supérieure.

Soyez certains que nous aimerions pouvoir ne pas augmenter celle-ci mais cela se ferait au détriment de l'entretien de notre Domaine et vous le savez.

Nous nous devons de maintenir le Domaine dans un degré d'exigence pour le bien de tous afin de maintenir la valeur de nos investissements personnels.

La part sociale est donc portée à 7,03€ taxes comprises auquel s'ajoute l'appel de charges pour le plan pluriannuel des travaux (0,68€) et du PPRIF (0,42€), soit un montant total de 8,14€ TVA incluse.

Dans le Flash de décembre 2024, nous vous avons indiqué que la résolution numéro 4 sur l'approbation du budget prévisionnel 2024 avait été approuvée par l'Assemblée Générale 2023 à 59% contre 73% l'année précédente, soit une baisse de 14%. Cela était certainement dû au fait que le Conseil d'Administration avait augmenté la valeur de la part sociale de 5%, afin d'équilibrer le budget qui vous a été proposé. De nouveau, cette année la part sociale est revalorisée de 5%. En ma qualité d'associé mais aussi de cogérant en charge des finances de la S.C.I. et dans un souci de transparence, je vous rappelle que vous votez pour un budget annuel qui ne dégagera des marges financières et donc de la trésorerie disponible, qu'à la double condition de réaliser une économie sur les dépenses et/ou une augmentation de nos recettes.

Conscient que certains associés peuvent rencontrer des difficultés pour s'acquitter de leurs charges, nous vous rappelons qu'ils ont la possibilité d'étaler celle-ci sur 7 mois par prélèvement bancaire car accepter le prélèvement, c'est aussi faciliter le traitement comptable. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, vous êtes plus de 1000 associés ayant accepté le prélèvement bancaire. Les associés intéressés sont priés de se rapprocher du service administratif.

Nous vous rappelons :

\* que les frais liés au rejet des prélèvements et des chèques ceux-ci sont refacturés aux associés ainsi que le coût du recouvrement contentieux si celui-ci s'avère nécessaire.

\*que les associés qui louent, ces derniers ne doivent avoir aucun contentieux financier. Sinon, le prix demandé pour la location auquel s'ajoutera la participation « occupants » devra être versé avant l'arrivée des locataires. Faute de quoi, l'entrée du domaine leur sera refusée.

\* qu'en cas d'indivision, il revient au mandataire désigné de régler les charges pour l'ensemble de l'indivision. Faute de quoi le droit de jouissance est suspendu pour l'ensemble des indivisaires.

À la suite de la réclamation d'associés qui a généré l'émission d'un grand nombre d'avoir représentant 15 622€, le Conseil d'Administration a décidé, en 2021, l'instauration d'une pénalité de 30€ pour l'établissement de l'avoir annulant la facturation de la participation occupants.

Cela ne devrait plus arriver puisque dorénavant l'associé devra satisfaire à ces démarches depuis son espace personnel.

Vous avez la possibilité également de vérifier avant la facturation si les renseignements concernant vos invités sont justes.

Le nombre d'associés qui possède une adresse électronique et qui aurait pu opter pour la L.R.E. (lettre recommandée électronique) est de 2059 sur 2238 associés. Seul 1367 ont accepté la L.R.E.

A la suite de l'adoption de la résolution numéro 15 par l'Assemblée Générale 2022, les associés qui n'ont pas accepté la L.R.E. pour 2024 se verront facturer le coût de l'envoi pour un montant forfaitaire de 25€, montant qui leur sera facturé sur l'appel de charges 2025. Nous demandons donc aux associés : n'ayant pas encore opté pour la dématérialisation de la lettre recommandée et pour ceux qui reçoivent leur appel de charges par mail mais qui ne reçoivent pas le mail pour la Lettre Recommandée Electronique, de se rapprocher du mas administratif pour donner leur accord et compléter le coupon d'adhésion à la L.R.E. disponible au mas administratif ou sur simple demande.

Pour conclure, je vous rappelle que vous disposez d'un droit de consultation de l'ensemble des documents comptables et je me tiens personnellement à la disposition des associés pour répondre aux questions qu'ils se posent sur ce qui vient d'être dit ou sur simple rendez-vous. Merci pour votre écoute ».

### *Applaudissements*

### **M. BARON poursuit avec le RAPPORT JURIDIQUE.**

« Concernant les contentieux, je vais faire le point de manière tout à fait factuelle, sans aucun commentaire sur les dossiers en cours. Ceux-ci sont de plusieurs natures :

Contentieux financiers : Ils représentent une somme globale de **272 476 €** dont environ 90 % sont dus au titre des dettes liées à des questions de successions et/ou d'indivisions. Le Conseil d'Administration devra, je le dis à titre personnel, se saisir de ce problème de l'indivision. Toutes les affaires sont entre les mains d'un avocat de Toulon et suivis rigoureusement par Benjamin. J'en profite pour le remercier de nouveau chaleureusement.

### Contentieux en matière sociale :

\*Mme Sylvie MAYER : Elle a saisi le Conseil de Prud'hommes de Fréjus d'une demande de condamnation globale d'un montant de 90.000 €. Par jugement prudhommal du 2 décembre 2021, la S.C.I. a été condamnée à payer une somme de 3.565,25 €. Elle a interjeté appel de la décision et a sollicité la condamnation aux mêmes sommes que lors de la première instance. Une provision pour risques a été comptabilisée en 2022 à hauteur de 45 000€.

L'affaire est en cours mais cette affaire n'est pas encore appelée devant la Cour d'Appel d'Aix en Provence et ne le sera sans doute pas avant 2025/2026.

\* M. Thierry MAYER : Par jugement du Conseil de Prud'hommes de Fréjus en date du 17 décembre 2021, la S.C.I. a été condamnée à payer à M. MAYER une somme globale de 360.000€. La condamnation a été notamment basée sur le fait qu'en cours de procédure M. MAYER a évoqué des faits de harcèlement qui avaient été portés à la connaissance de l'ancien président-gérant, lequel n'a jamais fait état de cette situation auprès des administrateurs. Naturellement, nous avons interjeté appel et au titre de l'exécution provisoire une somme brute de 64.760 € à laquelle s'ajoute les charges patronales ont été payées.

Le solde du montant de la condamnation a été versé et a été séquestré sur le compte CARPA de l'ordre des avocats en attendant le prononcé de la décision à intervenir de la cour d'appel d'Aix-en-Provence. Compte tenu des délais très longs devant cette cour, l'affaire ne sera sans doute pas jugée non plus avant 2025/2026.

\* Un salarié saisonnier : Un salarié saisonnier a été engagé en qualité de maître-nageur sauveteur sur plusieurs saisons et son contrat n'a pas été renouvelé pour la saison 2023. Ce dernier a saisi le Conseil de Prud'hommes de Fréjus en date du 12 juillet 2023 et il sollicite le paiement d'une somme de 45.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral et financier de la non-reconduction de son CDD saisonnier et 10.000 € au titre du prétendu harcèlement moral subi au cours de la saison 2022. Une provision pour risques a été comptabilisée en 2023 à hauteur de 25 000€.

L'affaire sera appelée au bureau de jugement le 10 octobre prochain. Aucun commentaire ne sera fait sur cette affaire. Les provisions de 45 000€ et de 25 000€ dont je viens de vous parler ne sont que des actes comptables et ne sont en aucun cas une reconnaissance du montant à payer.

Contentieux en matière de construction : Sur la route menant au haut du Domaine, il est apparu qu'un mobil-home risquait de s'effondrer entraînant, d'une part, un risque important pour le couple qui y réside mais aussi, d'autre part, pour toute personne passant sur la route. Nous avons donc été contraints de saisir le tribunal judiciaire aux fins de solliciter la désignation d'un expert judiciaire en mars 2023 et une première réunion d'expertise a été organisée le 5 mai 2023. L'expert a constaté que les risques de chute étaient réels et probables et que la sécurité des personnes était menacée. Il a demandé la mise en place des gabions afin de sécuriser la route et a demandé à l'associé d'effectuer les travaux par toute une série de mesures. Des travaux ont été effectués mais cela ne correspond pas aux recommandations préconisées par l'expert. Nous n'enlèverons les gabions qu'à partir du moment où nous serons sûrs que les travaux sont conformes aux recommandations de l'expert.

Philippe BOUTTEAU vous parlera plus précisément tout à l'heure de ce dossier.

Nous vous rappelons ce qui a été dit l'année dernière à savoir qu'une attention particulière sera apportée lors des transferts de parts sur les murs de soutènement lesquels devront être confortés avant toute cession si le service technique l'estime nécessaire.

Contentieux en matière d'assurance : À la suite d'un désaccord avec la compagnie d'assurance AXA sur le montant proposé à la suite de l'inondation du 1<sup>er</sup> décembre 2019, une procédure judiciaire a été initiée fin 2021 contre ce dernier et contre notre ancien courtier IDO Assurances, pour obtenir une indemnisation d'environ 285.000 € pour violation du devoir d'information et de conseil dans la couverture de notre contrat d'assurance.

Un jugement a été rendu en faveur de la SCI le 11 mars 2024 condamnant AXA à nous payer respectivement la somme de 52 969€, montant déjà comptabilisé dans l'exercice 2019, et IDO Assurances à nous payer la somme de 58 438€.

Ce dernier a interjeté appel du jugement rendu. L'affaire devrait être appelée en fin d'année 2024 voire en 2025.

Contentieux fiscaux :

Dossier de la TVA : Deux demandes de remboursement d'un trop-payé de TVA ont été initiés depuis 2020. Ils sont pendant devant la cour d'appel administrative de Marseille pour la période de janvier 2018 à octobre 2020 et devant le tribunal administratif de Toulon pour la période de novembre 2020 à décembre 2021, pour lesquels nous ne connaissons pas encore les dates où ces 2 affaires seront appelées. Le montant global de nos réclamations est de 1 397 894€. Le but de ces recours devant les tribunaux est de savoir si la SCI doit être ou pas assujettie à la TVA au taux de 20% ou peut bénéficier d'un taux réduit de 10% sur nos appels de charges annuels. Quelles que soient les décisions rendues, nous continuons la réflexion avec notre conseil, spécialiste en fiscalité, sur la création d'une société commerciale car les recettes accessoires de la SCI ne doivent pas dépasser 10% de ses recettes totales pour ne pas être assimilé à une société commerciale et ce pour éviter toute nouvelles incidences fiscales. Le rôle du Conseil d'administration est d'étudier toutes les possibilités visant à alléger les charges des associés.

Dossier de la taxe de séjour : Un recours devant le tribunal judiciaire de Fréjus a été déposé pour contester le paiement de celle-ci pour la période 2019 à 2022 pour un montant global de 795 786€.

Concernant ces 2 dossiers, un point précis avait été fait lors de l'Assemblée Générale 2022 et je ne peux que conseiller aux associés de prendre connaissance du procès-verbal de celle-ci s'ils souhaitent avoir toutes les informations nécessaires pour plus de compréhension. Je vous remercie de votre écoute ».

*Applaudissements*

**M.BARON donne la parole à M. BAUQUIS, membre du conseil de surveillance pour la présentation de son rapport.**

### **3.2 Rapport du conseil de surveillance : ( M. BAUQUIS)**

« Bonjour à tous.

Je vais commencer par une note positive après l'examen d'un certain nombre de sujets, pour vous dire qu'aujourd'hui, le Domaine va bien et se porte bien.

Vous venez d'entendre notre président, Christian BARON et vous voyez bien que les finances sont tenues avec une grande rigueur malgré l'augmentation des coûts de l'énergie, l'augmentation des coûts des contrats comme le ramassage des ordures ménagères, la sécurité, l'entretien des blocs sanitaires et tous les contrats détaillés tout à l'heure par notre président.

Aujourd'hui, les finances sont complètement à l'équilibre. Le budget a été validé par le Commissaire aux Comptes. Aujourd'hui, on ne dépense pas un euro de trop. J'ai vu la précision du détail avec laquelle le président vous a expliqué chaque poste de dépenses. Il y a également un autre aspect positif : aujourd'hui, nous n'avons pas de dettes ni d'emprunts et le budget est à l'équilibre.

J'ai également regardé cette année la partie loisirs et animations. Les prestations des activités ludiques et sportives depuis 2 ans ont été nettement améliorées. Le Conseil d'Administration a été très investi sur ce sujet.

On a construit des courts de Padel. On a aujourd'hui des séances qui sont proposées à toutes les catégories de public : les seniors, les adolescents, pour les dames, les cours d'aquagym et pour les enfants, Les Petits Loups.

On a aujourd'hui, une offre ludique et sportive qui n'a jamais été aussi élevée depuis 3,4 ans. Je pense également à la garderie des Petits Loups, qui permet aux jeunes parents de souffler un peu et qui connaît un véritable succès.

N'oublions pas les 3 associations majeures dans le Domaine qui animent ces activités. Je pense à Intermède, au Club de boules et au Forum des Arts, très actifs dans l'organisation d'activités ludiques.

Quelques mots sur la sécurité. Pour la sécurité des personnes et des biens, l'objectif pendant la saison, vous avez pu le voir, c'est de garantir que des personnes étrangères au Domaine ne s'introduisent pas au Pin pour profiter des installations et semer du désordre. C'est la raison pour laquelle des contrôles aléatoires peuvent être effectués, soit à l'entrée du Domaine, soit à l'entrée de la piscine. Vous avez pu le découvrir.

Je rappelle également que la sécurité, ce n'est pas que l'affaire du responsable de la sécurité, c'est l'affaire de tous.

Il ne faut pas hésiter, si vous êtes témoin d'une situation anormale, à appeler la loge de l'entrée principal, au numéro que vous connaissez.

S'agissant du risque incendie, qui reste le risque majeur du Domaine, les anciens le savent bien, le Plan de Prévention des Risques Incendie en Forêt (P.P.R.I.F) appliqué au Domaine est bien engagé. En effet, le Domaine a procédé avant l'été, à la première tranche des travaux du P.P.R.I.F pour répondre à ces obligations de plan.

Un petit mot sur les travaux en cours. Cela concerne principalement le Gonfaron et je pense que le Conseil d'Administration va vous faire un point précis sur la question, je n'y reviens pas.

Enfin, je voudrais conclure sur le sujet de la modernisation du Domaine. C'est un sujet dont on parle beaucoup et qu'il est important d'évoquer. La mise en place du nouveau logiciel informatique permet aujourd'hui à chacun d'avoir un espace personnel, un compte personnel, comme l'a dit Christian BARON, que chacun doit mettre à jour.

Ce nouveau logiciel va faciliter aussi bien les démarches de préenregistrement que les traitements des dossiers par le personnel administratif. Vous voyez, je termine sur la note positive.

Je sais, bien sûr, qu'il y a toujours des petits sujets, en cours de traitement. Comme le sujet des sangliers qui ne donnent pas toujours satisfaction. Il y a également la couverture internet dans le Domaine, les problèmes rencontrés cette année avec l'accueil à la loge avec des élongations anormales, le problème des horaires de la piscine.

Tout cela, ce sont des petits sujets et c'est le rôle du Conseil d'Administration d'y travailler et d'y réfléchir pour améliorer les choses. Dans l'ensemble, cela se passe plutôt bien.

Simplement un mot de conclusion sur le budget, car c'est tout de même le cœur du sujet. Effectivement, on a eu une augmentation de charges l'année dernière. Cette année, on va encore demander une petite augmentation de charges de 5% liée à l'augmentation des coûts de l'énergie et des coûts des contrats.

Il faut que vous sachiez que ce que l'on demande comme charges aujourd'hui, ne couvre que le fonctionnement du Domaine.

Dans un budget équilibré, vous avez normalement d'un côté, le fonctionnement, c'est-à-dire le coût des salaires du personnel, le coût des contrats, le coût de l'électricité, de l'énergie, des sommes qui sont engagées pour faire tourner le Domaine, la partie fonctionnement. Et vous avez, de l'autre côté, la partie investissement, c'est-à-dire le renouvellement de nos installations qui sont vieillissantes.

Aujourd'hui, il faut savoir que ce que l'on demande comme charges ne couvre que le fonctionnement. Aujourd'hui, on est sur un budget qui *passé la rampe* mais clairement, 99 % de ce budget ne couvre que le fonctionnement courant du Domaine. Pourtant, on sait qu'il va falloir renouveler les installations de la piscine qui sont vieillissantes et il va falloir refaire les réseaux, tous les réseaux.

Il y a derrière des coûts d'investissements importants et il faut avoir conscience que le budget actuel ne couvre que les coûts de fonctionnement. On ne va pas beaucoup plus loin.

Merci de votre attention. Je rends le micro aux administrateurs. Je vous remercie ».

### *Applaudissements*

**M. BARON remercie M. BAUQUIS pour son intervention.**

**M. BARON donne la parole à Philippe BOUTTEAU, Administrateur cogérant en charge des travaux.**

### ***3.2 Rapporteur TRAVAUX : (M. BOUTTEAU)***

« Bonjour à toutes et à tous.

Je vais donc vous parler des travaux et des aménagements dans le Domaine et je remercie Jean-Robert de sa dernière intervention parce que je vais en profiter pour la développer.

Je vais tout d'abord vous parler du **plan pluriannuel des travaux**. Vous avez accepté un plan pluriannuel il y a 3 ans. Ce plan correspond à financer sans avoir recours à l'emprunt, comme le disait Christian BARON, avec un montant de charges annuelles qui ne bouge pas, un certain nombre de travaux ou de remplacement de matériels, qui nous paraissent être les priorités pour les 6 ans à venir. On en est à peu près à la moitié de ce plan qui permet, comme le disait Jean-Robert, de maintenir le Domaine à son niveau, de remplacer du matériel, de boucher les trous, de faire vraiment du curatif mais ne permet pas d'investir.

Nous poursuivons donc ce plan pluriannuel depuis 3 ans pour un montant de 1 980 000 € divisé par 6 années, donc de mémoire, un peu plus de 330 000 euros par an.

Cette année, nous avons fait 355 000 € de dépenses sur le plan initial qui étaient essentiellement :

*La mise en place d'un réseau de caméras de surveillance.* Notre réseau de caméras était hors service (HS) à beaucoup d'endroits, ne permettait pas une centralisation et un enregistrement de ce qui était filmé et n'était pas suffisant en termes de nombres de caméras.

Cette mise en place de caméras de surveillance a coûté 66 000 €.

Nous avons financé également une partie de la *refonte du système informatique* puisque notre logiciel de gestion était inadapté et il a fallu le changer.

Nous avons *remplacé des extincteurs* qui avaient plus de 10 ans.

Nous avons *remplacé des ballons d'eau chaude* dans les blocs sanitaires. Nous avons refait *le revêtement du dernier court de tennis* qui nécessitait d'être refait.

Nous avons *racheté une mini-pelle* pour les services techniques ainsi *qu'un véhicule utilitaire*. Nous avons mis en route *l'éclairage des boulevards* non éclairés le soir. Cet éclairage va se faire progressivement avant la fin de l'année (commencé et financé sur 2024). Il s'agit d'un éclairage solaire et pas filaire mais je reviendrai tout à l'heure sur les économies d'énergie.

Nous avons également financé *un plan de recollement des réseaux* du Domaine. Nous n'avons pas de plans de réseaux à jour pour permettre aux services techniques de travailler et pour le bureau d'études du projet Gonfaron qui a besoin de plans fiables. A l'occasion de ce recollement des réseaux, on s'est aperçu qu'il y avait des câbles ou des tuyauteries qui existaient sans être branchés sur quoique ce soit. Ce plan de récolement a permis d'avoir des plans à jour et opérationnels. Nous avons également financé *le réagencement de l'entrée du Domaine* qui va se terminer très prochainement avec le changement des barrières et la mise en place des caméras de lecture de plaques qui est en cours de test.

C'est ce que l'on peut dire sur le budget prévu dans le cadre du plan pluriannuel.

Il se trouve que compte tenu du bon résultat de l'année 2023, il nous a été possible de faire quelques petits travaux supplémentaires non prévus dans le cadre du résultat mais que l'on pouvait autofinancer.

Il s'agit de *la réfection du pourtour des terrains de volley* et *la réfection du terrain de beach-volley* car nous avons eu beaucoup d'accidents sur ces 2 postes très fréquentés et très importants pour l'animation de tous les jours. On a eu des chevilles tordues, on a eu des chutes car il n'y avait pas d'aménagement autour de ces terrains et on passait directement d'un sol sportif à une zone en cailloux et en sable.

Nous avons également *mis en sécurité une partie de la plage de la piscine*. En effet, nous avons plusieurs problèmes sur l'espace aquatique, en particulier avec les pins dont les racines soulèvent les plaques et les tuyauteries. Des plaques ont été soulevées de plusieurs centimètres l'année dernière et il a fallu les raboter et refaire des zones plates de façon à ce que les personnes circulant autour des bassins ne choppent pas dans les plaques qui étaient soulevées.

Nous avons également acheté *du matériel pour le géomètre*, Jean-Claude DUSNASIO qui s'occupe des travaux et qui est géomètre de métier. Ce matériel informatique va permettre d'établir des plans progressivement. Actuellement les plans sur lesquels on travaille ont une quarantaine d'années. On les manipule avec des pincettes car ce sont presque des papyrus. Il nous fallait absolument avoir quelque chose de moderne et du matériel permettant de refaire une topographie complète du Domaine. C'est la raison pour laquelle nous avons acheté ce matériel en complément du budget.

Je voudrais également en profiter pour vous parler des **économies d'énergie**.

Dans ce plan pluriannuel, il n'y avait rien de prévu en termes d'investissements relatifs aux économies d'énergie. Il se trouve, comme le disait Christian BARON, que le budget électricité a explosé dans les 2 dernières années. On a été interpellé, à juste titre, dans les réunions publiques préalables sur le fait que rien n'était prévu pour trouver des économies d'énergie.

Nous allons donc mettre la priorité pour 2025 sur ce thème et on va tellement y mettre la priorité que le Conseil d'Administration a décidé de créer un poste spécifique d'administrateur sur les économies d'énergie et le développement durable, de façon à traiter ce thème de façon efficace. Voilà ce que je pouvais vous dire sur le plan pluriannuel de travaux. Je vais maintenant vous parler d'un dossier très compliqué et très long. Il s'agit du **dossier Gonfaron**.

Je rappelle que le problème du *recalibrage du Gonfaron* est apparu à la suite des inondations de l'hiver 2019/2020 où il y a eu 147 mobiles homes détruits complètement ou partiellement. Dès 2020, on a missionné un bureau d'études pour regarder ce qu'il était possible de faire techniquement, de façon que, si nous avions à nouveau une crue similaire à 2019/2020, nous ne nous retrouvions plus dans la même situation de destruction de nombreuses installations.

Ce bureau d'études nous a proposé dans un premier temps, une solution, qui consistait à faire *un endiguement du Gonfaron*, c'est-à-dire en créant des murs de chaque côté, comme dans le Reyran ou à certains endroits. Cette solution avait l'intérêt de ne pas toucher aux parcelles voisines. Cette solution a été proposée aux administrations, en particulier à la communauté de communes qui est compétente sur tous les travaux d'endiguement sur les ruisseaux.

Cette solution a finalement été refusée par l'administration. Cette dernière a considéré qu'un endiguement en charge en cas de crue pouvait provoquer une rupture de la digue et produirait des effets encore plus importants. Cette solution a donc été refusée et nous avons demandé au bureau d'études de travailler sur une autre solution afin d'éviter ce type d'accident. Le bureau d'études nous a donc proposé un *recalibrage complet du Gonfaron*, qui consiste à élargir les rives dans les endroits où cela est possible ainsi que les passages des ponts. Cette solution, selon les données hydrauliques, permet d'obtenir un résultat similaire à l'endiguement mais avec pour conséquence la suppression d'un certain nombre de parcelles à différents endroits. Lorsque vous avez un mobil home de chaque côté, si vous voulez permettre l'élargissement des rives, il faut sacrifier un côté pour protéger l'autre.

Nous avons finalement abouti à un projet optimisé, déposé en février de cette année pour autorisation auprès des administrations. Au passage, les 13 riverains dont les parcelles ont été supprimées, ont fait l'objet de discussions avec le

Conseil d'Administration pour trouver des solutions. Il leur a été proposé soit un reclassement sur un autre terrain du Domaine, soit l'abandon de leurs parcelles, rachetées par la S.C.I.

Je reviens sur la procédure. En février 2024, nous avons déposé la demande d'autorisation de travaux qui a été reçue et acceptée par les administrations. Ces dernières ont demandé un certain nombre de compléments qui sont en cours ou déjà transmis. Il se pourrait qu'une autorisation nous parvienne dans le courant de l'hiver 2024/2025, au mieux en novembre-décembre, au pire, en février, Mars.

Parallèlement à cette procédure, nous avons voulu obtenir un chiffrage fiable des travaux à venir, sachant que depuis le début, le bureau d'études avait annoncé un budget de l'ordre de 3000 000 €. C'est sur ce budget, accepté par l'Assemblée Générale, que vous avez déjà eu deux appels de cotisations en 2020 et 2021. Il restait, pour arriver à ce montant un appel de cotisations à lancer, autour de 2 € HT par part sociale.

Le dossier technique a été donné à six grandes entreprises en leur demandant un pré-chiffrage pour une enveloppe fiable sachant que l'appel d'offres sera fait lorsque nous aurons de bonnes chances d'obtenir l'autorisation administrative.

Sur les six entreprises, seules deux ont répondu. Les 2 réponses que nous avons obtenues, c'est 4 000 000 €HT pour la meilleure et 6 000 000 €HT pour la deuxième. Cela signifie - en regardant ce que nous avons déjà dépensé, ce qui reste et ce que nous voulions appeler pour compléter - que l'on serait presque à un doublement du budget vis-à-vis de ce qui était prévu.

Nous nous étions toujours engagés à vous informer de l'avancement de ce dossier.

En tout état de cause, les 3 000 000 € qui ont été acceptés représentaient la somme maximale, proposée à l'Assemblée Générale et nous ne pouvons pas aujourd'hui mettre en œuvre un budget de 5 000 000€ alors que l'on ne vous a demandé que 3 000 000 €.

Que va-t-on faire ? Dès le mois de septembre, avec le nouveau Conseil d'Administration en place, on va se rapprocher du bureau d'études pour comprendre les raisons de cette augmentation par rapport à l'estimation initiale.

Pourquoi le budget a-t-il été doublé ? Une partie de la réponse est connue puisque le coût des travaux, le coût des matériaux et des carburants ont énormément augmenté depuis 2/3 ans. Les travaux coûtent beaucoup plus chers et nous subissons cette inflation sur ce projet. On va voir avec le bureau d'études s'il y a d'autres raisons à cette augmentation et s'il est possible de trouver ensemble *une solution alternative*.

Est-il possible de ne faire qu'une partie des travaux ? Quel serait l'impact réel en ne faisant qu'une partie des travaux ? On va travailler techniquement pour voir si on peut revenir dans le budget initial et trouver une solution acceptable, en regardant quels sont les impacts, parcelle par parcelle. On en est là. On n'aura pas la réponse de l'administration avant la fin de l'hiver 2024/2025.

En conséquence, on ne pourra pas faire de travaux cet hiver mais plutôt pendant l'hiver 2025/2026. Nous aurons donc le temps nécessaire pour travailler *ces solutions alternatives* afin de vous faire un bilan complet au fur et à mesure de l'évolution et vous proposer une décision à la prochaine Assemblée Générale 2025.

Voilà ce que l'on peut dire pour le Gonfaron.

Je voulais vous parler également du **règlement constructif**.

Vous savez que dans le Domaine, nous avons un règlement constructif avec l'application du PLU (plan local d'urbanisme) de Fréjus, du règlement des PRL (parc résidentiel de loisirs) et du PPRIF (plan de prévention des risques incendie en forêt). Ces 3 règlements nous imposent des normes qui sont reprises dans notre règlement constructif en plus d'un certain nombre de dispositions internes au Domaine.

Je rappelle que le Domaine peut être plus restrictif que les règlements mais pas moins.

Il se trouve que le PLU de Fréjus évolue en permanence, que les personnes qui s'occupent de l'urbanisme à Fréjus ont changé et qu'en début d'année, nous avons eu une discussion avec la ville de Fréjus. Dans cette discussion, la ville de Fréjus remettait en cause des choses qui étaient auparavant acquises et la responsable actuelle de l'urbanisme nous a dit que « *de toute façon, mon avis n'est que consultatif et il vous appartient de bâtir un règlement constructif en vous appuyant sur les textes en vigueur et sur la jurisprudence. C'est de votre responsabilité d'avoir un règlement qui soit conforme* ».

Nous avons donc pris un avocat spécialisé dans le droit de l'urbanisme, comme elle nous le préconisait, pour lui soumettre notre règlement actuel. Nous lui avons expliqué les discussions que nous avons eues avec la ville de Fréjus. Nous avons eu deux consultations avec cet avocat pour nous donner les éléments législatifs nécessaires et nous sommes en train de terminer, avec les services techniques, la nouvelle version du règlement constructif qui sera l'application stricte des nouveaux textes et de ce que la jurisprudence a décidé concernant un certain nombre d'équipements.

Il n'y aura pas de révolution dans les modifications du règlement constructif mais plutôt des *ajustements*. Je vais vous citer rapidement quelques points. On va différencier les normes constructives d'une terrasse lorsqu'elle est accolée au mobile home ou non accolée au mobile home. Il y a des petites précisions dans les textes qui permettent maintenant de les traiter différemment.

Le plus gros changement concerne le remplacement à l'identique de votre installation, non conforme aux textes actuels. Jusqu'à maintenant, on avait accepté, avec l'accord de la commune de Fréjus de l'époque, que, si vous aviez une installation non conforme aux textes actuels mais qui avait été antérieurement autorisée par le Domaine, vous pouviez conserver cette installation et vous pouviez la remplacer à l'identique.

Je prends un exemple : si vous aviez un mobile home de 40 m<sup>2</sup> non mobile et que vous vouliez remplacer ce mobile home là, vous pouviez l'enlever et en remettre un de 40 m<sup>2</sup> identique à la place. Ce ne sera plus possible maintenant puisque la jurisprudence considère que : enlever un bâtiment ou une installation et en remettre un autre à la place, ce n'est pas de l'entretien, c'est de la construction.

En conséquence, vous ne pourrez plus remplacer à l'identique. En revanche, vous pourrez faire tous les travaux de réparation et d'entretien que vous voulez, à savoir : remettre un bardage, changer les menuiseries, changer votre toiture, à condition que vous restiez dans le même volume et dans la mesure où la structure elle-même du mobile home ne soit pas détruit ou enlevé. Ce sont les grosses différences, après il y a aura un certain nombre de points de détails.

Ce nouveau règlement de construction est actuellement à la relecture. Pour le mois de septembre, on pourra le diffuser sur le site du Domaine car il sera complètement bouclé.

Je vais en venir à ce dont parlait Jean-Robert BAUQUIS tout à l'heure, ce que nous appelons *un plan d'investissement structurel ou de modernisation du Domaine*. Je le disais tout à l'heure, le budget alloué aujourd'hui aux travaux permet juste de maintenir en état. Il permet de boucher les trous, de remplacer des équipements, de compléter un certain nombre de choses qui s'avèrent nécessaires, mais certainement pas d'investir sur des projets, soit de refonte complète de certains ensembles, soit de création de nouveaux équipements.

On parlait de la piscine tout à l'heure et à juste titre. La piscine, c'est le poumon du Domaine, l'endroit où tous les jours, vous avez le plus de fréquentation de personnes. C'était une très belle installation il y a 15/20 ans. Aujourd'hui les toboggans sont vieillissants et ne sont plus aux normes. On a des problèmes avec les pins qui nous soulèvent, non seulement les dalles périphériques, mais aussi les tuyauteries et qui provoquent des fuites en permanence dans les bassins. On a également des problèmes avec la partie des pataugeoires pour les enfants avec un système qui ne permet pas de faire des vidanges rapides de ces bassins et un revêtement de sol autour des pataugeoires qui n'est pas adapté, extrêmement rugueux et les enfants se rappent les pieds et les genoux sur ce revêtement.

On a des problèmes d'ombrage puisque qu'on va être dans l'obligation de couper, à terme, tous les pins qui soulèvent les plaques et les tuyauteries. Lorsqu'on aura coupé ces pins, il n'y aura plus d'ombre et il va falloir organiser un nouveau système d'ombrage sur la piscine.

Nous avons en projet une *refonte complète de l'espace aquatique*. Je vais vous donner un ordre de grandeur, c'est 2 000 000 €. Jean-Robert parlait tout à l'heure des réseaux, à juste titre. Il y a aussi les routes, l'assainissement, les réseaux électriques, eux aussi sont vieillissants car certains tronçons ont 40 ans. On a par exemple sur l'assainissement des tuyauteries tantôt en PVC, tantôt en fonte, des choses hétéroclites, donc, il faudra bien un jour ou l'autre, refaire ces réseaux et en profiter pour les améliorer. Aujourd'hui, par exemple, sur le système d'approvisionnement en eau, il n'y a pas de système de sectionnement qui permette d'isoler hameau par hameau ou secteur par secteur. On a aussi des idées pour faire monter le niveau d'équipements du Domaine.

Pour tout cela, on parle de plusieurs millions d'euros. Je parle à titre personnel et certains de mes collègues sont d'accord sur le sujet qui va être débattu dans le prochain Conseil d'Administration avec les nouvelles personnes élues. Je considère que ce que l'on paye comme charges dans le Domaine n'est pas suffisant vis-à-vis de tout ce qu'il y a à traiter et vis-à-vis des investissements qui sont nécessaires.

Je vais vous donner quelques chiffres pour fixer un peu le débat. Nous payons un montant de charges dans le Domaine qui est 3 à 4 fois moins élevé que dans d'autres établissements similaires. Les personnes qui sont propriétaires de mobile homes, à la Baume, la Palmeraie, la Pierre Verte, ou des campings comme ceux-là, payent au moins trois fois plus de charges que nous.

Je ne suis pas en train de vous dire qu'il faut que l'on arrive à ce niveau de charges là, il n'en est pas question, mais je vous ai dit que l'on consacrait 300 000 € chaque année, pour des rachats, des mises à niveau, quelques petits investissements.

Si nous augmentons les charges de 15 %, cela n'est pas trois fois, 15 %, c'est un budget supplémentaire de 600 000€ par an. On en a 300 000€ aujourd'hui, si on augmente de 15 %, on obtient 900 000 €. Cela vous situe le niveau de la réflexion.

Encore une fois, ce n'est ni une proposition du Conseil d'Administration, ni un plan élaboré que je commence à vous présenter tranquillement. C'est une réflexion pour fixer des ordres de grandeur.

Je considère et nous sommes beaucoup à considérer que notre niveau de charges actuel n'est pas suffisant. Il est suffisant pour maintenir mais il n'est pas suffisant pour renouveler et améliorer.

Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez nous poser des questions à ce sujet tout à l'heure.

Je change de sujet, on a parlé tout à l'heure du *mobile home de Mounacan* qui menaçait de tomber sur la voie. Comme vous l'a dit Christian BARON, on a eu des discussions avec le propriétaire de ce mobile home. On a été obligé de faire appel à un expert judiciaire. L'expert judiciaire a conclu à la nécessité absolue d'effectuer des travaux conformes aux normes constructives, à savoir avec des calculs, avec des plans de ferrailage et des fondations profondes etc... Aujourd'hui, les propriétaires ne sont pas d'accord pour faire cela, ils doivent nous proposer pour le mois d'août de cette année, un projet de travaux que nous examinerons et que nous soumettrons à l'expert judiciaire.

Si ce projet de travaux est accepté, ils le feront. Si l'expert judiciaire estime que cela n'est pas suffisant, on leur dira et on ne pourra pas exclure d'aller vers un contentieux dans ce dossier puisque cette situation dure maintenant depuis plus d'un an et demi et on n'en voit pas le bout.

Tant que ce projet ne sera pas réglé, comme le disait Christian BARON tout à l'heure, nous n'enlèverons pas les gabions. Les gabions sont là pour protéger la route et les gens qui passent dessus en cas d'éboulement, qui, d'après l'expert judiciaire, peut arriver à tout moment.

Il n'est donc pas question qu'on laisse un risque comme celui-là et qu'une partie de la terrasse et du talus s'effondre sur des enfants en train de passer à vélo sur la route. Nous laisserons les gabions et les feux tant qu'on n'aura pas trouvé la bonne solution et que les travaux ne seront pas faits conformément à ce que l'expert judiciaire a préconisé.

Je voudrais vous parler un peu *des poubelles, de la déchetterie et des ordures ménagères*.

Le budget annuel du ramassage des ordures ménagères, c'est 150 000 € par an. C'est un budget qui évolue chaque année dans le sens de l'augmentation pour différentes raisons et en particulier les incivilités.

Dans les containers pour les ordures ménagères, on trouve du bois, des matelas, des fauteuils, des micro-ondes ou quelquefois posés à côté des blocs poubelles. Les services techniques passent un temps relativement important pour récupérer tout ce qui n'est pas dans les bacs.

Au mois de Juillet, nous avons reçu un avis de la Communauté de commune qui gère les ordures ménagères et qui nous a dit : « *et bien maintenant, les non-conformités dans les poubelles vont vous coûter beaucoup plus chers* ».

Je vais vous donner quelques chiffres avec l'exemple d'une benne qui arrive en étant « polluée » par des choses qui ne doivent pas y être. C'est un forfait de 230 € la tonne, pour commencer. Ensuite, il y a ce qu'ils appellent une gestion des non-conformités. C'est une taxe supplémentaire de 75 € par container. A l'intérieur de ce container, ils font un tri et tout ce qui n'est pas conforme, comme par exemple, un pot de peinture, c'est 1 € pièce, une bombe aérosol, c'est 2 € pièce, une pile c'est 0.20 € pièce, un produit sanitaire c'est 2 € pièce. Avec les gravats, les morceaux d'agglomérés, de carrelage, c'est 1,15 € le kilo.

Vous pouvez constater par vous-même l'augmentation du coût par benne qui va avoisiner 800/900 € à chaque voyage si rien n'est fait. Notre coût va exploser car les bennes vont être toutes déclassées. J'attire l'attention sur cette situation.

On va essayer de mettre des caméras. C'est compliqué car lorsque les gens voient une caméra, ils vont dans le bloc à côté. On ne peut pas faire autrement que de sensibiliser et de sanctionner si cela est nécessaire. Il faut savoir tout de même que nous payons tous ces incivilités et on va les payer de plus en plus. C'est un sujet compliqué car les incivilités ne concernent pas que les poubelles mais c'est vraiment problématique.

J'en profite pour vous annoncer, si vous ne l'avez pas lu, la mise en place cette année de *deux bacs à compost* sur la déchetterie. On a l'obligation, même si on n'y est pas réellement contraints, de faire un tri supplémentaire sur les matières organiques. On a pensé que mettre un bac à compost par hameau ce n'est pas une bonne solution car on va y retrouver des choses qui ne devraient pas y être. C'est la raison pour laquelle deux bacs à compost ont été installés à la déchetterie. Je rappelle que l'été, la déchetterie est ouverte trois demi-journées par semaine : le lundi, le mercredi et le vendredi. La déchetterie du Domaine est sous la surveillance d'un agent et vous pouvez vous y rendre pour déposer vos déchets organiques dans le bac à compost. Ce sont des ordures ménagères en moins à payer et du terreau, à terme, que l'on va utiliser pour les espaces verts. Cette mesure va dans le bon sens et permet le respect de la réglementation.

Pour terminer et pour détendre l'atmosphère, je vais vous parler *des sangliers*.

Je sais que c'est un sujet que tout le monde adore ! Les sangliers ne font pas partie des travaux. Je vous en parle simplement parce qu'avant de recruter Pierre MOMET, responsable de la sécurité, il fallait s'occuper des sangliers. Je m'en suis occupé, étant chasseur moi-même. On a mis en place un système de piégeage. Réglementairement, c'est la seule solution que l'on nous a proposé jusqu'à maintenant. J'avais contacté, il y a un an et demi, le lieutenant de louveterie, seul autorisé à faire des tirs sélectifs. On a eu beaucoup de mal à le contacter. J'ai fini par l'avoir au téléphone et il m'a dit : « *je suis débordé, je n'ai pas le temps, j'ai plein de choses à faire et je ne viendrai jamais chez vous faire du tir sélectif* ». Pierre MOMET a essayé de le contacter, en vain. Ne pouvant pas faire de tirs sélectifs dans le Domaine, je me suis adressé à la fédération de chasse et à la préfecture qui ont répondu que la seule solution c'était le piégeage. Pour faire du piégeage, il faut avoir un piégeur agréé, c'est-à-dire une personne qui va relever les pièges (les cages) tous les jours et s'il trouve un sanglier dedans il tue l'animal. Les sangliers sont des animaux classés nuisibles. En France, on n'a pas le droit d'attraper des animaux nuisibles et de les relâcher dans la nature, il faut donc les tuer. On a eu un piégeur agréé, prêté par la société de chasse de Fréjus. Cela a fonctionné pendant quelques mois puis à plusieurs reprises, il y a eu des captures dans les cages et la personne qui surveillait les cages a appelé le piégeur agréé qui n'était pas disponible. Il a fallu donc relâcher les animaux car il n'est pas question de les laisser pendant deux ou trois jours dans les cages.

Nous avons décidé de voir avec notre personnel technique si une personne était intéressée à passer un diplôme de piégeur agréé. Dans le personnel se trouve un chasseur qui a accepté de suivre les sessions de piégeur agréé qui se déroulent une fois par an au mois de mars. Il a fallu attendre le mois de mars de cette année pour que cette personne passe l'examen avec succès.

Depuis le mois de mars, nous avons nos propres cages et nous avons notre piégeur agréé dans le Domaine. Les cages ont été placées dès le mois d'avril/ mai, le temps d'acheter des cages supplémentaires et seize sangliers ont été attrapés à aujourd'hui. Il s'avère que les petits s'attrapent plus facilement que les gros. On rencontre des difficultés à attraper les grosses mères et les gros mâles. Ils sont de plus en plus méfiants. On peut l'observer par des caméras qui surveillent les cages. Les sangliers tournent autour des cages mais n'y entrent pas.

Parlons aussi des gens qui s'amuse à ouvrir les cages, à bloquer les trappes et qui nourrissent les sangliers.

Ces sangliers sont des animaux sauvages au départ et pour la plupart, ils sont nés dans le Domaine puisque pendant les inondations de 2019/2020 de nombreuses entrées de sangliers ont été constatées. Les grilles sont restées ouvertes et aujourd'hui nous avons une population de sangliers nés dans le Domaine qui ne sont plus des animaux sauvages. Ils s'approchent et vous pouvez leur donner à manger à la main pour la plupart. C'est amusant quelquefois mais c'est extrêmement dangereux, si vous avez un chien, si vous avez des petits enfants, si vous possédez une voiture, une moto ou une trottinette, les réactions de ces animaux ne sont pas prévisibles. Il est arrivé à certaines personnes de prendre un sanglier dans la calanque de la voiture, je peux vous dire que cela fait des dégâts. Je n'ose pas imaginer un scooter ou un vélo qui percute un sanglier, cela va être dramatique.

On ne peut pas ne pas gérer ce problème et aujourd'hui, seul le piégeage est autorisé et autorisable dans notre Domaine parce qu'il n'est pas question de faire des battues de chasse quand tout le monde est dans le Domaine, vous comprenez aisément le problème ; et donc il reste une solution, ce sont des battues et des tirs lors de la fermeture du Domaine.

Il y a des personnes qui ne seront pas d'accord, j'accepte les avis de tout le monde mais je vous dis que réglementairement et techniquement, c'est la seule solution qui nous reste si l'on veut éradiquer les sangliers dans le Domaine.

Voilà, j'en ai terminé, je vous remercie et vous souhaite une bonne journée ».

*Applaudissements*

**M. BARON remercie M. BOUTTEAU pour toutes ces précisions dans le cadre des travaux.**

*Applaudissements*

**M. BARON remercie M. BOUTTEAU pour toutes ces précisions dans le cadre des travaux.**

**M. BARON donne maintenant la parole à Caroline VIENNET, Administratrice cogérante en charge de l'animation et de la sécurité.**

### ***3.4 Rapporteur LOISIRS ET SECURITE : ( Mme VIENNET en binôme avec Mme RADCLIFFE)***

« Bonjour mesdames, bonjour messieurs, je vais être très rapide car je ne suis pas la seule.

Depuis un an, j'ai pris mes fonctions en tant qu'administratrice cogérante, chargée des loisirs et animations, en binôme avec Jane RADCLIFFE et chargée de la sécurité des biens et des personnes avec Pascal TEITE.

Je tenais tout d'abord à remercier mes collègues du Conseil d'Administration pour leur accueil et leur aide précieuse durant toute cette année. Pour les loisirs et les animations, je laisserai Jane parler de notre travail, du bilan 2023 et du travail effectué jusqu'à la saison estivale.

Concernant la sécurité des biens et des personnes, nous avons recruté en mars dernier, Pierre MOMET, notre contrôleur sécurité. Ensemble, nous avons travaillé à l'application de notre règlement intérieur avec la mise en place de protocoles. Nous espérons que toutes ces mesures porteront leurs fruits et que notre Domaine sera un havre de tranquillité. Pascal TEITE vous expliquera plus en détail, le bilan 2023.

Merci à notre personnel des services administratifs et techniques pour leur travail, leur disponibilité et leurs compétences. Leur rôle est essentiel au bon fonctionnement du Domaine. Je tiens à remercier particulièrement Christian BARON, pour son investissement tout au long de ces années, à son compagnonnage, à sa confiance et à sa bonne humeur communicative. Je vous remercie et je vous souhaite de bonnes vacances ».

*Applaudissements*

**M. BARON remercie Mme VIENNET pour son intervention**

**M. BARON donne la parole à Pascal TEITE, Administrateur cogérant en charge des délégués de Hameaux et de la sécurité.**

### ***3.5 Rapporteur SECURITE et DELEGUES DE HAMEAUX : (M. TEITE)***

« Bonjour à toutes et à tous. Je vous remercie pour votre patience et votre résistance.

Je vais faire de manière synthétique, la rétrospective de 2023 en termes de sécurité et j'aborderai ensuite les délégués de hameaux et la commission avenir du Domaine et je terminerai par un petit mot personnel.

En 2023, la société PRESSUR a remporté l'appel d'offres pour la sécurité, pour une durée de 3 ans. Il faut savoir qu'un appel d'offres est lancé puis une commission se réunit, la commission ad hoc qui propose au Conseil d'Administration, la société PRESSUR dirigée par M. HOARAU que je remercie pour son extrême professionnalisme.

Concernant les faits pour la saison estivale 2024. Nous en avons 164 qui se décomposent en différentes rubriques. Je vous en donne quelques-unes : nuisances sonores, insultes, rixes, tentatives d'intrusion. Les ayants-droits ont participé à hauteur

de 78 faits, les locataires et invités à hauteur de 61 faits, les associés 13, et 12 faits par des inconnues dont l'identité n'est pas connue.

Si l'on regarde de plus près ces chiffres, on constate que les ayants-droits et les associés représentent à eux-seuls 55 % des faits. Ce sont des gens qui connaissent et qui habitent au Domaine et qui produisent la majorité des faits. Pour juillet et août, si j'avais comptabilisé 2023 dans son intégralité, je serais bien au-delà de 55 %.

Je vous laisse à votre commentaire.

Concernant la vidéo-surveillance, il faut savoir qu'actuellement, 51 caméras sont maintenant toutes opérationnelles et l'une dernièrement installée va couvrir la partie où l'on centralise les containers durant la saison hivernale. Cela nous a déjà permis de résoudre des vols comme un vol de vélo et de trottinette. Il faut savoir que le coût global pour 2023, comme l'a rappelé Christian BARON, représente 263 000 €. Ce n'est donc pas anodin.

Concernant les délégués de hameaux pour qui je suis nommé avec Michel MONSAURET, je remercie tous les délégués de hameaux, 1/3 des hameaux ne sont pas pourvus et n'ont pas de représentant. Comme je suis sur la fin de mon mandat, je l'ai annoncé l'année dernière, je tenais à remercier tous les gens qui œuvrent pour les délégués de hameaux et qui donnent un peu de leur temps.

J'aimerais personnellement mettre à l'honneur l'un d'entre-deux, il s'agit du hameau de l'Oustalet et je remercie Frédéric MOUCHELET dont le travail est exceptionnel.

Concernant la Commission Avenir du Domaine dans laquelle je suis nommé avec Jane, mes remerciements au comité et je rassure François (LEGRAND) qui aura l'occasion de s'exprimer pendant son intervention.

Je vais terminer par la petite note personnelle. Après 5 ans comme administrateur, je rends mon tablier. Il y a 5 ans, le travail d'administrateur et l'attente des associés étaient différentes. La société change. Les réseaux sociaux sont sûrement passés par là.

Ces dernières 5 années, j'ai eu plaisir à travailler avec les administrateurs et les 3 présidents : Christiane BOUHABEN, Philippe LECAUDE et Christian BARON. Des associés au caractère affirmé dont le seul but était la pérennité du Domaine et l'intérêt des associés, quoiqu'on dise, quoiqu'on pense, leur but est celui-là.

Je remercie également les collaborateurs qui œuvrent au quotidien pour le bien de toutes et tous, l'administration et les services techniques.

Je n'oublie pas M. HOARAU que je viens précédemment de remercier.

Merci de votre confiance, la relève est là ».

**M. BARON remercie M. TEITE pour son intervention.**

**M.BARON donne la parole à Mme RADCLIFFE, administratrice cogérante en charge de l'animation et des relations avec les anglophones.**

### **3.6 Rapporteur LOISIRS (Mme RADCLIFFE en binôme avec Mme VIENNET)**

« Bonjour Mesdames et Messieurs. Ne vous inquiétez pas, je reste en français... Je tiens à vous remercier pour votre disponibilité et participation à cette matinée et votre implication dans la gestion de notre Domaine. Tout d'abord, je tiens à vous informer que je vais tenter de terminer ma dernière année de mandat en restant avec mes collègues. La différence de travailler avec mon Binôme Caroline VIENNET, a considérablement allégé la charge de travail et je peux honnêtement dire qu'elle est une véritable force de la nature, ah oui...on l'a bien choisie par les votes, l'année dernière...et bien sûr Valérie MERLOT qui m'ont toutes deux encouragée à rester. J'espère également qu'après l'annonce des résultats du vote, nous aurons davantage de femmes administrateurs parmi nous, qui, par leur nature même, apportent une perspective différente et importante au Conseil d'Administration. Je veux continuer à participer à ce changement, car pendant trop longtemps, désolé les gars..., ce sont les hommes qui ont été aux commandes.

Concernant les animations : l'expérience consistant à prolonger la période d'activités cette année s'est avérée un grand succès et l'ouverture du complexe aquatique en mai pour tenir compte des périodes de vacances précoces a été appréciée par tous. La fréquentation de toutes les activités a été énorme cette année, y compris la discothèque pour enfants, l'atelier d'apiculture et d'autres activités diverses qui vous sont proposées. Nous avons été extrêmement déçus de ne pas pouvoir obtenir les services d'un médecin cette année, bien que nous ayons préparé un cabinet et malgré un effort considérable, surtout de la part de Mme VIENNET, encore... Nous continuerons évidemment à essayer d'avoir quelqu'un l'année prochaine. En revanche, les services d'un ostéopathe sont en place et semblent être appréciés.

Je vous demande maintenant et je ne suis pas la seule à le dire, s'il vous plait, applaudissez bien fort notre équipe permanente qui assure, par son travail infatigable le bon fonctionnement de notre Domaine et surtout Christian BARON, président sortant et cher ami.

Merci pour votre temps et votre patience dans la chaleur. Bonne journée et un peu en avance, bon appétit ».

*Applaudissements*

*Good morning, ladies and gentlemen,*

*I would like to thank you for your participation this morning and your implication in the gestion of our Domaine.*

*Firstly, I would like to inform you that I will be attempting to finish my mandate after all and staying with my colleagues.*

*The difference in working on binôme avec Caroline, Mme VIENNET, lightened the load considerably, I can honestly say she is a true force of nature and of course Valerie, Mme MERLOT who have both encouraged me to stay.*

*It is also my hope that after the results of vote are announced that we will have more female administrators in our midst, who, by their very nature bring a different, important, perspective to the table.*

*I want to remain part of this change. For too long, sorry guys, men have been in charge.*

*All that being said the experiment to prolong the period of activities this year has proven a great success and the opening of the pool complex in May to accommodate the early holiday periods was appreciated by all.*

*The frequentation of all the activities has been tremendous this year, including the Kids Disco the Atelier Apiculture and others. We were extremely disappointed that we could not obtain the services of a doctor this year, despite having prepared a Cabinet, in spite of a huge effort.*

*We will keep trying. On the other hand the services of an osteopath are in place. Thank you for your time and patience in the heat.*

**M.BARON remercie Mme RADCLIFFE pour son intervention.**

**M.BARON donne la parole à Michel HOLLE, Administrateur cogérant en charge de la sécurité incendie et des secours à la personne.**

### **3.7 Rapporteur SECURITE INCENDIE ET SECOURS A PERSONNES (M.HOLLE)**

« Bonjour chers associés et chers amis. Depuis l'an dernier tout s'est très bien passé (tant mieux pour nous) en ce qui concerne la sécurité incendie et secours à personne. Depuis mars 2024, nous avons un nouveau contrôleur de sécurité en la personne de Pierre MOMET à qui nous souhaitons la bienvenue. Bienvenu Pierre.

Comme chaque saison, nous avons organisé avec l'aide de Pierre MOMET, plusieurs exercices de sauvetage et de secours à la personne avec les maîtres-nageurs sauveteurs et les BNSSA de la piscine. Ces exercices, comme à l'habitude se sont très bien déroulés. Le 24 juillet et le 07 août, nous avons également organisé des formations sur l'utilisation du défibrillateur cardiaque, accompagné du massage cardiaque externe car l'un ne va pas sans l'autre. Je tiens à remercier très sincèrement toutes les personnes présentes à ces deux formations.

N'oubliez pas que ces gestes de secours peuvent sauver une vie et peut-être la vôtre. En juin dernier, nous avons participé comme chaque année à une réunion en mairie de Fréjus qui regroupe les différents campings de Fréjus. Au cours de cette réunion, nous avons reçu les félicitations de la mairie pour avoir organisé un exercice d'évacuation du Domaine le 14 juin 2023, ce qui a permis de prendre en compte et de rectifier les problèmes rencontrés. Je vous rappelle qu'il est impératif que vous preniez connaissance du livret d'accueil du Domaine qui comporte les consignes à appliquer en cas d'incendie, d'évacuation et secours à personnes. Nous demandons aux personnes qui louent de bien vouloir informer leurs locataires de prendre connaissance du livret d'accueil car on s'est aperçu que beaucoup de locataires ne savent pas quoi faire en cas d'évacuation. Nous demandons également aux personnes ayant un handicap ou ayant un problème médical important ou rencontrant des difficultés à se déplacer d'en informer l'administration, dès leur inscription préalable sur le site du Domaine pour une prise en charge si nécessaire, lors d'un incendie ou d'une évacuation. Il y a des personnes qui n'ont personne pour les prendre en charge et il faut que l'on pense à elles. Je vous rappelle comme chaque année qu'il faut être très vigilant sur les risques d'incendie compte tenu de la sécheresse actuelle. Je tiens à remercier personnellement Christian BARON pour son investissement et son excellent travail. Merci Christian. Je vous remercie de votre attention et vous souhaite un agréable séjour au Pin de la Lègue. Merci à vous et bonne journée ».

*Applaudissements*

**M.BARON :**

« Dernière information importante que vous trouverez dans le Flash spécial Elections, un numéro d'urgence a été mis en place pour que vous puissiez contacter la loge en cas d'incendie ou d'incident. Je vous rappelle le numéro car même si c'est inscrit dans le livret d'accueil, tout le monde ne le lit pas. Il s'agit du 07.78.48.54.55 et c'est un numéro utile. Dès que vous voyez un accident ou un début d'incendie, pensez à faire ce numéro et à le mémoriser dans votre téléphone ».

**M.BARON remercie M. HOLLE pour son intervention.**

**M. BARON donne la parole à Michel MONSAURET, Administrateur cogérant en charge des délégués de hameaux qui souhaite dire quelques mots sur la communication.**

**M. MONSAURET :**

« Ecoutez, je pense que je vous ai déjà tout dit précédemment. L'idée c'est que l'on soit le plus transparent possible et que l'on partage le mieux possible les informations dont nous sommes détenteurs parce que nous siégeons au Conseil d'Administration, cela nous permettra d'avoir des débats.

Je faisais par ailleurs allusion à une agora où les gens peuvent parler en étant chacun détenteur d'une information importante, ce qui leur permet de fonder leur appréciation et leur jugement et ensuite l'orientation de leur vote.

C'est un processus démocratique, somme toute, simple mais on ne s'est pas beaucoup organisés autour de cela ces dernières années. On peut comprendre aussi qu'il y avait d'autres priorités.

Cela peut se faire dans la simplicité et nous avons beaucoup d'outils informatiques que l'on peut utiliser. Je pense au site, géré majoritairement par Benjamin BLOUIN pour des questions de gestion, moins pour des questions de communication, et qui devra évoluer, en lien avec d'anciens responsables du Conseil d'Administration qui viendront réactiver d'autres réseaux.

Il y a aussi les associations Avenir du Pin de la Lègue, je vois François (LEGRAND) qui est sur le starting-block, il peut déjà venir, cela va être son tour et qui fait des remue-méninges et avec lequel j'échange beaucoup.

Par ailleurs, j'ai aussi la charge de seconder Jane (RADCLIFFE) dans nos relations avec les anglophones ».

« *What I said in French I could have said in English as I act as batsman to Jane. Should you wish to get further information, don't hesitate to turn to me* ».

*Applaudissements*

**M. BARON remercie M. MONSAURET pour son intervention.**

**M. BARON donne la parole à François LEGRAND, Président de la commission Avenir du Domaine.**

« Bonjour, à toutes et à tous. Effectivement, je vais juste prononcer quelques mots au sujet de cette Commission Avenir du Domaine du Pin de la Lègue. L'année dernière le Conseil d'Administration avait souhaité la création de plusieurs commissions et avait demandé à des volontaires de siéger au sein de chacune d'elle. La Commission Avenir du Domaine a donc été constituée et aujourd'hui, nous sommes une dizaine de membres à y travailler régulièrement. Je remercie en tout premier lieu toutes ces personnes qui travaillent à l'avenir du Domaine dont certains sont ici présents à cette réunion. L'objectif c'est d'être force de propositions structurantes pour le Domaine. Concrètement, l'idée est donc de répondre à des demandes émanant du Conseil ou alors de travailler en autonomie sur différents sujets que nous estimons être importants pour l'avenir du Domaine. Afin de ne pas travailler qu'à 10 personnes, nous avons mis en place un système de formulaire pour que les différents sociétaires puissent contribuer à ces appels à projet. Il faut reconnaître que c'est un succès très mitigé puisque nous avons eu à peine 10 formulaires, dont 5 étaient réellement des projets et d'autres qui étaient des souhaits ou des réprimandes, pas tout à fait dans l'objectif de travail de cette commission. Quoiqu'il en soit, 10 projets ont été identifiés. Je précise bien que ce sont des projets, ils ne vont pas être nécessairement mis en place. Ce sont des projets sur lesquels nous travaillons, nous constituons des dossiers qui sont remis au Conseil d'Administration qui jugera de leur pertinence ou non et qui pourraient amener à des résolutions.

Concrètement, 10 projets ont été listés, dont un demandé par le Conseil d'Administration : *reboisement et ombrage* associé au dossier de réaménagement de la piscine. Nous avons également un autre projet : *énergie solaire et économie d'énergie*. C'est un projet qui est en cours et qui se met en place progressivement. La construction d'un Pump track (piste pour VTT et BMX), qui est un sujet à l'étude et d'autres sujets qui sont identifiés mais pas encore qualifiés : une exposition permanente à l'entrée du mas administratif, une carte interactive du Pin de la Lègue qui vient d'être lancée avec l'aide de Benjamin pour voir comment on pourrait associer au nouveau site web le fait de mettre une carte du Pin de la Lègue qui permettrait de s'y retrouver, de déclarer des chemins, des points d'intérêts, etc. Ensuite un autre sujet qui serait la mise en place d'un système de *transports par navette* sur l'ensemble des grands axes, les grands boulevards du Domaine, *le parc à chiens, l'embellissement des hameaux et la modernisation de la piscine*.

Je remercie une nouvelle fois les participants à cette commission, j'écoute des membres du Conseil et j'invite une fois encore les sociétaires à nous faire part de leurs idées en essayant de les étayer un petit peu, sans critiques gratuites de l'existant car ce n'est pas très constructif. Pour cela, il y a une adresse électronique qui sera mise à jour sur le site du Domaine ou dans le prochain flash d'informations : [caddomaine@gmail.com](mailto:caddomaine@gmail.com).

On compte sur vous car à 10 on peut faire beaucoup mais à 2500 on peut faire encore beaucoup plus. Merci à vous et merci de votre écoute ».

*Applaudissements*

**M. BARON remercie M. LEGRAND.**

**Mme VIENNET prend la parole pour une information.**

**Mme VIENNET :**

« Nous venons juste d'avoir une information de dernière minute, le bassin aquatique est à nouveau fermé aujourd'hui pour un problème de déjections.

Hier, c'était le bassin sportif. Nous avons fermé pendant une heure le bassin aquatique comme il est prévu habituellement. Cela a posé beaucoup de problèmes car de nombreuses personnes ne voulaient pas sortir.

Pourquoi faisons-nous malgré tout cette fermeture habituelle des bassins alors que l'autre est fermé ?

Notre eau est relativement « limite » et à surveiller même si nous pouvons nous baigner. L'ARS vient faire régulièrement des contrôles inopinés.

Le jour où l'ARS ordonnera une fermeture obligatoire de nos bassins, cela pourrait durer 48 heures. Donc, aujourd'hui, l'aquatique est fermé et le bassin sportif sera tout de même fermé une heure pour la régénération de l'eau.

Nous ne fermons pas quotidiennement le bassin car nous mettons plein de produits dedans. Cela permet de mettre la filtration un peu en pause pendant ce temps-là ; de plus, avec la chaleur, l'eau peut également tourner. Voilà, je ne sais pas si cela est volontaire, si ce sont les enfants, si ce sont les adultes. On a entendu plein de choses, des concours de déjections pour rigoler...franchement, ce n'est vraiment pas amusant. En tout cas, aujourd'hui, nous n'avons plus de piscine à nouveau. Merci ».

**M.BARON donne la parole aux associés et ayants droits qui souhaitent poser des questions. Il rappelle que les questions posées doivent concerner l'ensemble des associés et qu'aucune réponse ne sera apportée à des questions concernant des dossiers ou problèmes personnels.**

#### **4 – Interventions des associés – Questions/réponses :**

##### **4.1. Mme Lynne COX (Acassi 04- NG436) :**

**Mme COX :**

« C'est concernant les clôtures du Domaine pour les sangliers. Nous pensons, mon mari et moi que c'est très dommage que vous trouviez bon d'attirer un sanglier dans un piège pour lui mettre une balle dans la tête, à bout portant. Ce Domaine se trouve en pleine campagne donc il y aura des faunes dites sauvages. Mieux vaut prévenir que guérir. Donc, nous devons corriger nos clôtures afin que ces animaux n'arrivent pas entrer. Point. L'installation idéale est une clôture barreaudée métallique ou du grillage rigide avec plaque de soubassement en béton. Leur résistance inébranlable permettra de tenir les sangliers en dehors de notre espace, durablement. On voit ceci autour du camp militaire, très près d'ici. A l'entrée, il faudrait installer des grillages à bétail dans le sol, avec clôtures sur les deux côtés et des portails pour la nuit que le gardien ouvrira et fermera à distance, sans quitter son bureau. Ne me dites pas que ceci coûte trop cher, parce que, comme on peut lire dans les comptes, vous n'avez pas peur de dépenser notre argent. Chaque année, vous trouvez un moyen de tout dépenser. En fait, les parties de terrains du Domaine qui sont communes peuvent être abimés sans que vous vous en souciez, tant que personne ne s'en plaint. Mais nos îlots, c'est différent, car ils détruisent nos petits jardins, nos haies, nos plantations. Ils montent même sur les tables s'ils sentent des traces de nourriture, y laissant des traces sales. Si vous avez une pataugeoire pour les petits enfants, le sanglier s'amusera dans l'eau, il adore cela, j'en ai vu faire. Ils mordillent et cassent les jouets d'enfants. Ils renversent les pots à fleurs etc...en un mot, ils font des dégâts. Alors maintenant, les sangliers, on en a marre et on vous demande de les combattre avec une clôture durable comme il faut, notre armure, sans arme. Et à propos, les visiteurs non désirés sur nos îlots, il n'y a pas que des sauvages à quatre pattes, les sangliers ne sont pas les seules bipèdes autour de nous, il y a aussi des bipèdes vauriens. Personnellement, mon terrain a été visité 7 fois, avec des résultats. Et à propos, que se passe-t-il avec les dépouilles pour les pièges ? Qu'elle est la procédure pour la suite de la mort ? ».

**M. BARON :**

« Merci Madame, nous allons essayer de répondre à votre question qui est multiple. Je vais d'abord vous répondre sur l'aspect financier. Je ne peux pas accepter votre terme quand vous dites qu'on s'arrange pour tout dépenser dans l'année. Peut-être avez-vous entendu mes propos en liminaire de l'Assemblée Générale. Je peux vous assurer que nous faisons très attention au budget et aux sommes que nous dépensons. Concernant les clôtures, j'attends votre proposition pour la pose d'un soubassement mais je suppose que cela aura un coût. Concernant les sangliers, je vous rappelle qu'on essaye d'éradiquer la population existante et je rappelle également qu'il y a des associés qui coupent le grillage pour sortir, vous avez également des trous d'hommes qui doivent permettre aux sangliers de sortir et qui sont bloqués avec des bâtons car des joggers ne veulent pas faire le tour. Donc, le Conseil d'Administration est conscient du problème, la seule solution que nous avons, Madame, c'est de pouvoir les éradiquer du Domaine même si nous aimons beaucoup les animaux, je suis vraiment désolé, c'est la seule réponse que le Conseil d'Administration peut vous apporter ».

**M. BOUTTEAU :**

« Les animaux abattus sont pris en charge par un boucher qui les sort, qui les débite et les donne aux personnes qui souhaitent avoir un morceau de sanglier à l'intérieur ou à l'extérieur du Domaine.

Vous pouvez demander à en avoir, il n'y a pas de souci, mais ils ne sont ni enfouis ni vendus sur le marché parallèle, ils sont débités et distribués aux personnes qui souhaitent en avoir.

Je voulais tout de même préciser que la population de sangliers du Domaine est très majoritairement née dans le Domaine. Il y a beaucoup de marcassins ce qui montre bien que c'est une reproduction en interne. Ces sangliers-là, on pense qu'ils sont rentrés majoritairement lors de crue de 2019/2020 et si vous partez avec 5 sangliers au départ, vous en avez 150, 3 ans après. Les femelles font deux portées par an de 5, 6, 7 marcassins, alors faites le calcul, ils sont mûres au bout d'un an et demi. Vous voyez à quelle vitesse ils se reproduisent. Dans le Domaine, c'est une population sédentaire et comme je le disais tout à l'heure, on le voit bien à leur comportement. On n'a pas affaire à des animaux sauvages, on a affaire à des animaux qui sont nés sur place et qui n'ont pas peur de nous. Alors, si en plus, on les nourrit !».

**M. BARON** : en réponse à l'assistance

« ...les dépouilles ? Ce n'est pas fait dans le Domaine, c'est le boucher qui s'en occupe ».

**M. BARON remercie Mme COX pour son intervention et donne la parole à l'intervenante suivante Mme CARPENTIER.**

#### **4.2. Mme Isabelle CARPENTIER (Tapurlet 01/02-NG557/558)**

**Mme CARPENTIER :**

« Bonjour à tous, moi j'avais une petite question parce que mon mari est décédé au mois d'avril et du coup, on a envoyé le 29 juin une lettre recommandée à son nom que la postière a bien voulu me donner et c'est comme cela que j'ai eu la convocation pour le 10 Août et je n'ai rien eu avant. Sur cette convocation, il y a quelque chose qui m'a interpellé en partie, on m'a répondu mais...la suppression des parts sociales, cela m'a interpellé sur ce courrier qui n'était pas à mon nom et que je viens de recevoir. Donc, en partie ça été répondu, mais ça m'a interpellé car je me suis demandé ce qu'on faisait des parts sociales puisqu'on les avait payés individuellement Donc là, c'est pour le Gonfaron, c'est ça ? ».

**M. BARON :**

« Oui, oui, c'est ça. C'est ce qu'on vous a dit en Assemblée Générale 2022 puisqu'on avait présenté une résolution qui disait que les parcelles étant supprimées, il fallait donc réduire le capital social à concurrence du nombre de parts sociales supprimées lors des transferts des associés dans le cadre des travaux du Gonfaron ».

**Mme CARPENTIER :**

« D'accord. Il y a aussi des frais qui ont été faits pour le Gonfaron car j'étais à la réunion qui avait eu lieu pour le Gonfaron et malheureusement, quand vous avez fait le trou au-dessus du Tapurlet, il a déversé, en plus de ce qu'il déversait du haut, car, ce qui évacue l'eau des parcelles plus hautes n'est pas adapté aux gros orages qu'il y a maintenant et tous les ans depuis 2013, j'ai été inondée, mais là j'ai eu 50 cm dans le mobile home de mon mari. Heureusement, il était handicapé et il était à l'hôpital à ce moment-là et moi j'étais à Paris, heureusement, sinon je me demande ce que j'aurai fait »

**M. BOUTTEAU :**

« Alors Madame, là je vais répondre, c'est un cas personnel et l'Assemblée Générale n'est pas faite pour cela. Je ne connais pas le trou du Tapurlet. Je vous conseille de vous adresser directement à l'administration, au service technique. S'il y a un problème à régler là-bas, on va le régler. Je n'en ai pas eu connaissance mais faites le signalement sur le site du Domaine, dans la rubrique main courante. Cette rubrique permet, je le rappelle, à chacun, de signaler quelque chose qui paraît anormal. Cette main courante est regardée régulièrement par les services techniques et de sécurité qui traitent les problèmes. Je vous invite à passer par ce système très efficace. En ce qui vous concerne Madame, je ne connais pas le trou du Tapurlet mais on va s'en occuper, je vous le garantis ».

**Mme CARPENTIER :**

« Mais il n'y a pas que cela, il y a les charges et moi personnellement, j'ai payé pour le Gonfaron ».

**M. BARON :**

« Madame, il n'y a pas deux poids, deux mesures car moi aussi, j'ai tout perdu, comme Michel HOLLE. Je peux vous assurer que l'on s'est débrouillé avec nos assurances, sans l'aide de personne. Madame, je rappelle que la S.C.I. est propriétaire du sol et non de vos installations. Il appartient à chaque associé d'avoir une assurance qui couvre ses installations. Sur les 147 parcelles impactées, il y en a qui ont été bien remboursées car ils avaient tout bien déclaré, en dehors de l'assureur AXA qui ne rembourse pas les vérandas. En fonction de votre contrat d'assurances, vous êtes remboursé à hauteur de la vétusté de votre mobil home et éventuellement ce que vous avez à l'intérieur de votre mobile home. Madame, vous n'avez pas suivi mon propos tout à l'heure et je rappelle que nous sommes en contentieux avec AXA car le contrat d'AXA que nous avons souscrits avec notre courtier IDEO, n'avait pas prévu les VRD. Actuellement, le contrat que nous avons souscrit, le prévoit mais à l'époque ce n'était pas le cas. Merci beaucoup Madame ».

**M. BARON remercie Mme CARPENTIER et donne la parole à l'intervenant suivant, M. DELRUE.**

**4.3. M. Michel DELRUE (Valengo 07-NG388) :**

« Bonjour, je voudrais remercier et féliciter les gens qui s'investissent pour le Domaine, aussi bien les administrateurs qui continuent que ceux qui abandonnent. Pardon, pas abandonner avec Christian BARON ou Pascal TEITE. Certains continuent quand même alors que l'année passée, ils souhaitaient arrêter leur mandat mais ils sont encore là. Je suis Michel DELRUE, je suis à la Valengo 07 et j'ai le plaisir et l'honneur de faire partie de la commission Avenir du Domaine avec François qui vient de la présenter. Cette commission me permet de m'investir car il y a trois, quatre ans, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'âge limite d'un mandat d'administrateur à 75 ans. Je le regrette car si on veut garder l'esprit du Domaine, il faut garder les personnes anciennes qui ont l'esprit du Domaine et qui vont le répercuter.

On parle de moderniser, c'est bien mais il faut que ce soit à l'avantage des associés, il ne faut pas moderniser pour moderniser. Il faut bien garder l'esprit du Domaine, c'est très important. Et d'ailleurs, mon propos c'était surtout pour parler de la modernisation de l'entrée de l'accueil.

Ma fille est arrivée un samedi matin et elle a eu de la chance d'arriver à 7 heures et demie du matin et elle a pu passer directement à l'agent d'accueil qui lui a fait son macaron et elle est rentrée. Elle avait roulée toute la nuit, elle a pu se reposer dans le mobile home où je me trouvais. Puis, samedi à 10 heures, je me suis présenté pour les formalités à sa place. Il y avait une queue de vingt à trente personnes et j'ai commencé à attendre puis j'ai abandonné au bout d'un quart d'heure. L'agent d'accueil m'avait dit qu'il y aurait moins de monde vers 14 heures. Donc à 14 heures, toujours vingt à trente personnes, j'ai attendu un quart d'heure et je suis reparti. A 17 heures, encore 20/30 personnes, je repars. Dimanche 14 heures, 20/30 personnes qui attendaient en plein soleil bien sûr...et à 17 heures, j'ai essayé de rester jusqu'à 18 heures 30 et j'ai fait 1 heure et demie la queue.

Tout cela pour dire que ce modernisme n'a pas été maîtrisé pour l'arrivée des gens qui ont roulé toute la nuit et qui devaient encore attendre à l'entrée pour avoir leurs papiers, leurs cartes alors qu'ils avaient été pré-enregistrés. J'aurai aimé qu'on ne balaye pas le sujet d'un revers de main, Christian BARON en a parlé en 30 secondes Une étude doit être faite pour éviter les week-ends qu'on ait cette file d'attente, insupportable pour les arrivants. Je pense que je vais m'arrêter là. Je vous remercie ».

*Applaudissements*

**M. BARON :**

« Ce dysfonctionnement, comme nous l'avons évoqué lundi dernier lors la dernière réunion publique avec les administrateurs, nous avons tout d'abord essayé de comprendre pourquoi il y a eu un dysfonctionnement. Le problème c'est qu'il y a eu un glissement dans les arrivées entre 2023 et 2024 et le delta fait qu'il y a 545 arrivants ce week-end-là. Le deuxième problème, pourquoi y avait-il autant de gens qui attendaient ? Beaucoup de gens avaient loué et les associés ou les agences de location n'avaient pas fait de préenregistrement. Quelqu'un qui arrive, une famille de 4 personnes, il faut prendre les photos, il faut les scanner, vérifier les documents et les imprimer, cela prend du temps. 90 % des dysfonctionnements constatés le sont, au titre des locations. Le conseil d'Administration va donc réfléchir pour mettre en place une nouvelle formalité, au titre des locations pour éviter que ce type de dysfonctionnement ne se reproduise pas l'année prochaine. D'ores et déjà, on a renforcé les équipes pour ce week-end, d'un point de vue administratif. Voilà ce que je pouvais vous dire ».

**M.DELRUE :**

« En plus, il y avait une seule personne pour l'accueil ce dimanche et c'était d'autant plus long. Anticiper cela permet d'éviter les attentes surtout si l'on sait que pour les personnes qui louent, cela peut prendre du temps. Avant pour le préenregistrement et pour faciliter les formalités d'entrée, le gardien avait des enveloppes préparées avec le nom des gens et en quelques secondes, les personnes repartaient avec leur voiture et allaient faire les formalités complémentaires au mas administratif. L'attente pouvait se faire à l'abri du soleil alors que maintenant, c'est quasiment impossible. J'arrête là-dessus. Une seule question encore, même si Nathalie a commencé à me l'expliquer tout à l'heure pour le panneau lumineux qui est à l'entrée de la piscine, apparemment on a des soucis avec lui ».

**M.BARON :**

« Effectivement, le panneau lumineux est hors service (HS) les pièces détachées ne sont plus en vente et son renouvellement est prévu ».

**M.DELRUE :**

« Lorsque je suis arrivé le 02 juillet, j'ai regardé ce panneau lumineux qui me sert beaucoup. Apparemment il est difficile d'utilisation car il y avait seulement trois informations qui tournaient : la piscine est ouverte de 9 heures à 19 heures mais

on ne parlait pas des nocturnes. J'ai dû aller chercher dans les papiers et ensuite il y avait les Arts de la Lègue, très intéressant et le marché provençal. Il n'y avait que ces informations qui tournaient sur le tableau lumineux. A cause de cela, j'ai loupé le pique-nique du 24 (rires), vous vous rendez compte de ma désolation (sourires) et malheureusement, je n'ai pas pu faire *un petit madison*, et j'en suis navré (sourire) ! ».

**M.BARON :**

« Vous avez une séance de rattrapage le 13 août, lundi prochain car il y a un deuxième pique-nique organisé. En ce qui concerne les animations, je vous rappelle que vous n'êtes pas obligé de vous connecter sur le site internet du Domaine avec vos identifiants, vous descendez dans le menu et il y a une touche animations qui déroule la totalité des animations. De plus, les plannings sont mis au point information et devant la piscine ».

**M.DELRUE :**

« D'accord sur ce que vous dites mais l'avantage du panneau lumineux, c'est qu'on le regarde car je ne vais pas systématiquement au chalet. On n'a pas internet facilement et je ne vais pas forcément sur internet chercher les informations. Merci ».

**M. BARON remercie M. DELRUE et donne la parole à l'intervenant suivant M. GUIGUIN.**

**4.4. M. Benoit GUIGUIN (Calabrun 55-NG1577) :**

« Bonjour, Je suis au Calabrun 55, j'ai 48 ans et cela fait 48 ans que je viens au Pin.

J'ai quatre questions. Sur les quatre questions, une a été résolue, c'est celle des sangliers et je n'y reviendrai pas.

Une autre question, c'est sur les jeunes. Depuis 2 ans, il y a eu des efforts pour les jeunes. La discothèque a réouvert de façon partielle et il manque des ouvertures car les jeunes continuent à s'ennuyer le soir.

Lorsque j'étais jeune, on avait un club des jeunes avec un DJ à l'extérieur. Serait-il possible de le remettre pour les jeunes qui ont moins de 14 ans et qui peuvent sortir jusqu'à 10 heures et demie/ 11 heures, selon la volonté des parents. Je pense que cela manque.

J'ai une autre question sur la réglementation des panneaux solaires. Je ne trouve pas normal de ne pas avoir le droit de mettre des panneaux solaires car cet équipement évolue. Aujourd'hui, on a une simple prise à brancher et un panneau solaire, ce n'est pas plus dangereux qu'une voiture électrique. Si vous mettez une prise aux normes pour les voitures électriques, ce n'est pas plus dangereux et cela ne prend pas plus le feu qu'une voiture à essence. Il faut arrêter les polémiques. Aujourd'hui pour les panneaux solaires, on est sur un problème d'écologie.

Le Pin se plaint que les dépenses d'EDF ont augmenté alors nous, on devrait avoir le droit de mettre des panneaux solaires avec une réglementation et un changement de règlement. C'était ma question, pourquoi ne peut-on pas mettre de panneaux solaires.

Et ma dernière question, c'était sur l'entretien des pins parasols. Le Pin de la Lègue s'appelle le Pin de la Lègue. Je veux bien qu'il y ait des distances et qu'il faut les entretenir. Cela fait 48 ans que je viens. J'ai connu des arbres petits, mes grands-parents, les ont connus encore plus petits avec des tentes en face. Les pins ont grandi. Il faut les entretenir et les couper. C'est bien de les couper. Je suis au Calabrun 55 et sur 50 m<sup>2</sup> de ma parcelle, 8 pins ont été coupés sans que j'en ai vu un de replanté. Si on ne replante pas de pins, on aura plus de pins parasols. Le Pin de la Lègue, à la base, c'était un coin frais. Aujourd'hui, on met des climatisations et on crame. On reste enfermé pour la plupart avec des climatisations Recommencez à planter les pins, on aura de nouveau de l'ombre naturelle et on gagnera en température. Voilà, je voudrais avoir des réponses. Pourquoi le Pin ne plante-t-il pas de temps en temps des pins ? Merci ».

*Applaudissements*

**M.BARON :**

« Philippe BOUTTEAU va vous répondre pour les panneaux solaires. Non, c'est Michel HOLLE qui va vous répondre ».

**M.HOLLE :**

« Je vais vous répondre. Au sujet des panneaux photovoltaïques, il faut savoir que le Domaine est classé en zone rouge pour les risques d'incendie et également soumis à la réglementation du PPRIF. J'ai contacté mes collègues sapeurs-pompiers de Fréjus qui m'ont dit de contacter directement le SDIS, le service départemental d'incendie et de secours du Var, ce que j'ai fait plusieurs fois. Après plusieurs appels téléphoniques, on m'a conseillé d'envoyer un mail. J'ai envoyé un mail à une personne du SDIS dont on m'avait donné le nom. Après plusieurs semaines, je n'avais pas de réponse. J'ai téléphoné à nouveau à plusieurs reprises au SDIS du Var et j'ai réussi à avoir une personne, la secrétaire, à qui j'ai demandé le nom de la personne qui recevait les mails. Cette secrétaire qui m'a répondu « j'ai tellement de mails que je ne peux pas répondre à tous les mails » Alors j'ai donné la date à laquelle j'ai envoyé le mail. Elle a retrouvé mon mail et elle m'a dit « d'accord, je vais transmettre votre mail à la personne concernée ».

J'attends toujours une réponse et je ne peux pas vous répondre car seuls les sapeurs-pompiers du Var peuvent nous dire s'il est possible de poser des panneaux photovoltaïques ou non car vous dites qu'il y a des panneaux photovoltaïques qui se branchent sur une prise de courant et d'autres avec des batteries mais les batteries prennent feu ».

**M.GUIGUIN :**

« Pour information, aujourd'hui en France, officiellement les batteries sont interdites. Tesla est le leader aux Etats Unis mais en France c'est interdit. C'est toujours pareil, aujourd'hui vous avez un règlement qui peut être modifié ».

**M.BARON :**

« On va continuer sur la réponse de M. HOLLE. Si aujourd'hui, on avait la confirmation écrite que les panneaux solaires sont autorisés, le règlement constructif serait modifié en conséquence. Tant que l'on n'a pas la réponse écrite, le Conseil d'Administration ne pourra pas répondre à votre question. Votre deuxième question concernait l'animation et les jeunes et Caroline VIENNET va vous répondre ».

**Mme VIENNET :**

« Concernant les animations pour les jeunes, c'est vrai que c'est un souci et nous nous sommes beaucoup penchés sur la question avec Jane.

C'est un problème récurrent depuis quelques années. La Sirène est gérée par l'Aquarius. Cette année, il a été décidé de faire trois soirées dans la semaine. Ouvrir tous les soirs ce n'était pas possible, M. CONTAMINE ne le voulait pas. Il valait mieux faire deux belles soirées plutôt qu'une « petite » soirée tous les jours. C'était la décision prise avec M. CONTAMINE.

Nous avons instauré une chose cette année et je vous avoue que c'est un échec. Nous allons faire le point et en parler avec M. CONTAMINE. Le mercredi et le vendredi, la discothèque est ouverte pour les mineurs jusqu'à minuit ou minuit et demi. A partir de minuit et demi, c'est ouvert aux plus de 18 ans car il y a de la vente d'alcool. Pour celui qui a 17 ans et qui ne peut pas rentrer à la Sirène avec ses amis, c'est compliqué.

Nous avons donc décidé, en accord avec M. CONTAMINE, d'essayer, un soir par semaine, d'accepter les jeunes à partir de 16 ans, à partir de minuit et demi, sans vente d'alcool. Nous ne disons pas qu'ils n'ont pas le droit de boire car c'est de la responsabilité de chaque parent. Nous savons très bien que les jeunes sont dehors, à la poste par exemple et qu'ils boivent, mais à l'intérieur de la Sirène il n'y a pas de vente d'alcool ce soir-là et cela permet de retirer toute responsabilité à M. CONTAMINE.

Je vous avoue que je suis allée personnellement un samedi soir - je n'ai d'ailleurs pas relaté mon ressenti et mes constatations à mes collègues du Conseil d'Administration- et j'ai trouvé que ce n'est pas une bonne idée. Il y avait beaucoup de jeunes jusqu'à 3 heures et demie du matin mais ils étaient tous dehors. Personne ne voulait rentrer dans la discothèque. Et pourtant, il y avait de la musique, un disc-jockey (DJ) -excellent par ailleurs - et à partir de 16 ans, tout le monde pouvait rentrer. C'est dommage. Nous allons en discuter et retravailler sur ce sujet car oui, c'est un problème. Nos jeunes de 14/17 ans et demi semblent préférer se mettre de côté ensemble. On a essayé mais sans succès. Nous allons revoir cela avec M. CONTAMINE ».

**M.TEITE :**

« C'est vrai que les années précédentes, on a également essayé d'occuper les jeunes. Il faut vraiment intégrer cette demande dans les animations nocturnes car je ne suis pas certain que les personnes qui habitent à proximité des extérieurs supporteraient longtemps d'avoir de la musique jusqu'à 23 heures/30 minuit. Il faut voir cela dans la globalité ».

**M.GUIGUIN :**

« En termes d'acceptation, jusqu'à 23 heures 30, je suis au Calabrun et on entend les animations d'Holiday Green comme si on y était et même pendant les animations de l'Aquarius. Honnêtement, je pense que 23 heures 30 c'est acceptable ».

**M.BARON :**

« M. LEGRAND va vous répondre sur les arbres et les espèces ».

**M.LEGRAND :**

« Un travail a été fait par la commission Avenir du Domaine. Un dossier a été transmis au Conseil d'Administration qui est en train de l'étudier. Ce dossier reprend toutes les espèces possibles à replanter dans le cadre d'un PPRIF et répond à un certain nombre de normes incendie.

Une demande a été faite auprès de l'ONF et du préfet pour avoir confirmation que cette liste d'essences est plantable. Une réponse devrait nous parvenir incessamment et on communiquera via le site web ou par d'autres moyens sur ces essences qui peuvent être plantées à la place des pins. ».

**M.BOUTTEAU :**

« Je profite de votre intervention pour vous parler des véhicules électriques ou hybrides sur les parcelles. Il est possible de brancher ces véhicules sur une prise domestique ou une prise renforcée ou sur une borne de recharge. Cela fonctionne

sur les prises domestiques mais il y a un risque important de surchauffe, en particulier sur les installations de mobile home où souvent les réseaux ont été bricolés avec la pose de prises sans forcément se préoccuper de la section du fil utilisé. Dans le nouveau règlement qui va paraître très prochainement, nous imposerons pour la recharge des voitures sur parcelle, la pose au minimum d'une prise renforcée, à mettre directement sur le potelet avec un disjoncteur associé, c'est la norme. On imposera cela car sinon, on aura des surchauffes et des incendies.

On ne va pas imposer des bornes de recharge complètes et rapides mais la prise renforcée, au minimum, sera obligatoire pour recharger les véhicules hybrides et électriques. ».

**M.BARON :**

« Dernière information importante, la piscine est fermée. Des déjections ont été faites dans le bassin sportif également et il n'y aura pas de piscine aujourd'hui. ».

**Intervention d'un résident :**

« On est bien sur un concours de déjections ! ».

**Intervention d'une résidente :**

« On peut tout de même remarquer que la surveillance de la piscine laisse beaucoup à désirer. J'ai remarqué beaucoup de gens qui marchaient avec leurs chaussures et on ne les rappelle pas à l'ordre. ».

**M.BARON :**

« On a déjà fait des réunions avec l'ensemble du personnel en leur rappelant les normes et je pense qu'on va devoir le refaire ».

**Intervention d'un résident :**

« Lorsqu'on entend la sirène d'évacuation, on entend qu'on doit se rendre au point de rassemblement, on y va mais il n'y a personne ».

**M.BARON :**

« Vous parlez de la sirène qui a retenti mercredi ? Je n'ai pas connaissance d'un autre jour mais tous les 1ers mercredis du mois, la sirène est contrôlée. Michel HOLLE va vous répondre ».

**M.HOLLE :**

« En ce qui concerne les essais de sirène et de sonorisation que l'on a installé il y a 2/3 ans, tous les 1ers mercredis du mois, comme dans chaque ville de France, il y a des essais de sirène qui sont effectués. Au Domaine du Pin de La Lègue, on a essayé de faire la même chose. Tous les 1<sup>ers</sup> mercredis du mois, on fait des essais et on vous dit d'aller au point de rassemblement. Je vais faire modifier le message car s'il y a une évacuation dans le Domaine, ce n'est pas au point de rassemblement qu'il faut aller mais vers les issues de secours. Merci ».

**Intervention d'un résident :**

« Bonjour, je voulais poser une question. Pourquoi n'y a-t-il pas de point d'accès wifi en plus grand nombre alors que dans n'importe quel hôtel une étoile ou une chambre d'hôtes, on trouve du wifi gratuit et là on est un PRL et je trouve que le minimum, c'est qu'il y ait beaucoup plus de points d'accès wifi gratuit sur le Domaine. Concernant la piscine, effectivement, je voulais surenchérir car j'ai remarqué que dans le bassin principal, ce sont souvent des petits enfants qui ne savent pas nager, qui ont des bouées ou des brassards et on ne leur dit rien. C'est peut-être un risque de déjections. Il me semble qu'il y a un manque de regard et de sévérité de la part des surveillants. Je pense qu'il faut vite réagir ».

**M.BARON :**

« La piscine j'y vais de temps en temps et je peux vous assurer qu'il y a des parents qui y laissent leurs enfants, à 14 heures, tout seuls à 6 et 7 ans. Il y a un problème de responsabilisation des parents. Concernant l'accès wifi, deux spots sont prévus Je vous ai répondu sur la situation financière puisqu'on a payé 70 000 euros par an pour un réseau qui n'était pas fiable. Un troisième spot wifi va être installé au niveau des espaces de jeux. Je vous remercie. ».

## **B/ Fin de l'Assemblée Générale**

**M. BARON :**

« Mesdames et Messieurs, si vous n'avez plus de questions, je vous remercie pour votre patience et votre confiance. Je vous rappelle que vous avez jusqu'à demain soir, 23 heures 59 pour voter.

Pour ceux qui ont du mal à maîtriser l'outil informatique, les salariés du Domaine sont là pour vous accompagner. Merci encore et bonne journée. Bon match pour ceux qui vont voir le volley-ball en finale. Merci beaucoup. ».

*Applaudissements*