

Compte rendu réunion du bureau du 04/11/2021

Le bureau s'est réuni ce jeudi 4 novembre afin de faire le point sur les différents dossiers en cours depuis l'AG. Voici ce qu'il en ressort :

1) La rétrocession

Grâce à une colotis (merci Aurélie) nous avons pu rencontrer Mr Petitfrère et Mr Perez chargés de l'urbanisme à la mairie de Guipavas. Ceux-ci ont été très à l'écoute et concernés par les problématiques du lotissement. Actuellement le lotissement est achevé, c'est-à-dire qu'aucune modification ne peut plus avoir lieu et BMO examine si l'ensemble des réseaux est conforme au permis d'aménager. A noter que le délai d'instruction légal est dépassé, aussi la réponse ne devrait plus tarder.

Ensuite nous aurons rdv chez le notaire pour que la FIMA rétrocède le lotissement à l'ASL, à cette occasion le notaire reversa à l'ASL la somme restante des cautions (article XXII de l'ASL). **Après discussion, le bureau a décidé à l'unanimité que la somme serait conservée par l'ASL afin de faire face aux dépenses d'entretien à venir et ainsi retarder au maximum un éventuel appel de fonds.**

L'étape suivante sera la demande par l'ASL de la prise en charge du lotissement par BMO, il en suivra 3 options :

- a) BMO reprend les parties communes
- b) BMO reprend quelques parties communes et laisse les autres à la charge des colotis.
- c) BMO ne reprend pas les parties communes.

Il s'agit d'une commission composée d'agents de BMO et de la mairie, qui viendront inspecter chaque éléments afin de déterminer s'ils seront repris ou non. L'option B est la plus probable à ce stade, notamment en raison de la coulée verte. C'est pourquoi le bureau anticipe et prépare cette solution.

2) L'entretien des espaces verts.

Le cahier des charges joint à nos actes de vente précise bien à l'article 2-4 page 22, que l'entretien incombe à l'ASL, ainsi la FIMA n'a aucune obligation.

Afin de faire au mieux, nous avons divisé en 3 les espaces verts : la partie plate près de l'aire de jeu et à l'entrée nord du lotissement / la coulée verte / les arbres. Le but étant de maximiser la propreté du quartier tout en limitant les coûts au regard des fonds dont nous disposons actuellement (18.000€).

Les parties plates : un devis a été demandé pour les parties plates + 1 m de chaque côté du chemin de la coulée verte soit un total de 5616€ annuel. De plus le paysagiste préconise une remise en état initiale de 1497.60€.

Le bureau a décidé d'engager une remise en état pour l'hiver de 1497.60€.

La coulée verte : plusieurs entreprises d'éco-pâturage ainsi que BMO (qui ne nous a pas répondu) ont été contactés, le meilleur contact est venu des Tontons Tondeurs de Crozon. Il serait possible de mettre en place un éco-pâturage avec une présence à l'année de moutons.

La zone d'éco-pâturage commencerait à partir du chemin en pierre entre les 2 tranches jusqu'à 1m avant le 2^{ème} pont. Le coût initial est de 4500€ (installation des clôtures + abri et abreuvoir) puis ensuite 2500€ par an. Nous attendons la réponse de BMO sur la reprise avant tout engagement.

Les arbres : le lotissement compte 53 arbres. L'élagage et l'entretien des parterres représentent un cout trop important. Il est demandé à chaque colotis d'entretenir le/ les arbre(s) devant leur maison pour le moment, comme précisé dans le cahier des charges.

3) Divers

Les statuts de l'ASL tel que préparés par la FIMA sont en pratique impossibles à modifier. En effet la présence de la moitié des colotis représentant les 2/3 des surfaces habitables est exigée, donc sans la présence des syndics d'immeubles nous ne pourrons rien faire.

Par contre les mêmes statuts accordent une large autonomie de décision au bureau, cependant ce n'est pas dans la philosophie de ses membres de prendre des décisions à 3. Nous proposons d'organiser début 2022, non pas une AG mais une réunion, évitant ainsi le formalisme des convocations et le cout des recommandés, pour décider ensemble de la suite des actions à mener.