

ALDE ASSOCIATION du LOTISSEMENT du DOMAINE de l'ETOILE

Association Syndicale Libre – Loi du 21 Juin 1865
2065 Av Marcel Pagnol – 06610 La Gaude – Tel : 06 50 53 25 39

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 MARS 2026

**le compte rendu est constitué du présent document ainsi que
du document de présentation "AG 12 03 2026 DEF" complété par les échanges en AG.**

Les membres de l'ALDE, colotis de l'ensemble immobilier **DOMAINE DE L'ETOILE – 06610 LA GAUDE**, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le mercredi 12 03 2026 à 19h30, dans la salle municipale sise Bastide Haute, Domaine de l'Etoile à La Gaude, sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndicat dans les délais impartis et méthodes statutaires.

Sur un total de 278 lots, à jour des charges 2025, représentant 372 voix, 226 voix étaient présentes ou représentées (présence physique, votes par correspondance, pouvoirs) soit 60,8 %. Le quorum de 187 voix étant atteint, l'assemblée est tenue et les votes comptabilisés valablement, les majorités étant calculées hors abstentions éventuelles.

M. Christian Sagot, Directeur du syndicat de l'ALDE préside l'Assemblée et Mme Isabelle Chaye en assure le secrétariat.

Il a été dressé une feuille de présence qui collationne les votes par correspondance, les pouvoirs donnés au syndicat et les présents ayant émargé sur le registre prévu à cet effet.

En préambule, le président remercie les colotis présents à l'Assemblée Générale ainsi que ceux qui ont exprimé leur voix via les différentes modalités. Il déplore les 50 % de membres qui n'ont pas participé malgré la diversité des modalités proposées. Cette situation est de nature à remettre en cause le mode de fonctionnement, voire l'existence de l'ALDE

Le président remercie la Municipalité qui a mis la salle équipée à disposition et présente les regrets de Mr le Maire de la Gaude qui, retenu en d'autres instances, n'a pu être présent. La Municipalité est représentée par Mme Blandine Somana qui est ici remerciée pour son action efficace.

La bienvenue est souhaitée aux nouveaux colotis, ainsi qu'aux nouveaux arrivants des différentes copropriétés.

L'ordre du jour est présenté.

Le président remercie les membres du syndicat (bureau), les membres de l'ALDE qui ont apporté leur concours, ainsi que Gaël Bregeot, régisseur, pour le travail accompli et l'esprit participatif développé.

1/ **RAPPORT MORAL DE L'EXERCICE 2025 et bilan des TRAVAUX et ENTRETIEN des OUVRAGES, ESPACES VERTS et FORÊT EFFECTUES en 2025**

Les travaux et actions effectués en 2025 et le rapport moral ont fait l'objet d'un document établi par les membres du syndicat, le détail est publié dans le document "AG 12 03 2026 DEF" sur le site du Domaine rubrique "ALDE / document".

2/ **RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2025**

Dépenses et recettes réalisées en 2025

- **DEPENSES 2025 (y compris dotation aux provisions)**
 - **Budgétées 197 627 €**
 - **Réalisées 195 296 €**
- **RECETTES 2025**
 - **Budgétées 197 627 €**
 - **Réalisées 195 296 €**
- **RESULTAT 2025 (Recettes-Dépenses) = 0 €**
- **Provisions pour renouvellement et investissement :**
 - Dotation aux provisions 2025 : 61 978 €**
 - Reprises sur provisions 2025 : 24 631 €**
 - Variation des provisions 2025 :+ 37 347 €**

Etat des provisions au 31/12/2025

Placements bancaires et Comptes courants : 483 381 €

Le détail des postes figure au document "AG 12 03 2026" publié sur le site du Domaine rubrique "ALDE / document"

Les écarts entre budget et réalisation sont générés par des économies, des travaux supplémentaires nécessaires, une réalisation sur 2 ou 3 ans des opérations conséquentes ainsi que par les charges impayées, en particulier la SCI INDIGO.

Pour information, le montant des provisions est à rapprocher de la valeur à neuf des ouvrages dont l'ALDE assure la gestion qui peut être estimée à 3 M€

Le Quitus est donné à la majorité simple avec : 145 POUR, 81 CONTRE (SCI BASTIDE HAUTE), 0 ABSTENTION au regard des 226 voix présentes ou représentées, soit 64,16% des voix exprimées.

Nota : le vote de la SCI bastide haute est motivé par la non satisfaction de l'exigence du président du conseil syndical de ladite SCI, Mr Yousef Houbala, d'acheter la parcelle propriété de l'ALDE servant de parking aux copropriétaires de cette SCI. Cet usage est formalisé par une convention « ALDE- SCI » qui précise l'usage « exclusif contre indemnité au profit de l'ALDE (7000 € pour 2026) » de la parcelle, permettant sa clôture et son aménagement par la SCI (une vingtaine de parkings individuels loués par la SCI à ses copropriétaires).

Cette exigence ne peut être satisfaite car contraire aux dispositions du statut de l'ALDE (article 3-1c) et aux intérêts des 278 autres colotis.

En conséquence il est annoncé la dénonciation de la convention à effet au 1^{er} janvier 2027 avec restitution de l'usage de la parcelle à l'ALDE. Cette disposition sera assortie d'une possibilité d'établir une nouvelle convention garantissant les intérêts des parties. A ce propos vous trouverez en annexe sur le site de l'ALDE l'échange de courriels entre le Directeur de l'ALDE et le président du conseil syndical de la SCI.

3 / TRAVAUX et ENTRETIEN des OUVRAGES, ESPACES VERTS et FORÊT PREVUS en 2026

Les travaux et actions prévus en 2026 sont précisés et publiés dans le documents " AG 12 03 2026" sur le site du Domaine rubrique "ALDE / document".

PRESENTATION DU BUDGET ET DU PLAN DE RENOUVELLEMENT ET INVESTISSEMENT 2026

- Recettes = 206 016 €
- Dépenses = 206 016 € incluant la dotation aux provisions pour renouvellement et investissement de 49 816 €
- Programme de renouvellement et investissement financé par reprise sur provisions = 103 000 €

Variation nette des provisions : moins (-) 53 184 €

Le détail des postes figure au document "AG 12 03 2026 DEF" publié sur le site du Domaine rubrique "ALDE / document" ainsi que les commentaires associés publiés.

VOTE

Les budget et travaux 2025 sont adoptés à la majorité simple avec : 145 POUR, 0 CONTRE, 81 ABSTENTIONS (SCI BASTIDE HAUTE), au regard des voix présentes ou représentées soit 100% des voix exprimées hors abstentions.

La motivation de l'abstention de la SCI Bastide Haute est identique à celle exprimée pour les votes précédents.

4 /BUDGET ULTERIEUR

L'estimation du budget 2027 est : recettes : 220 000 € // dépenses : 220 000 € comprenant la dotation aux provisions.

Le programme travaux financé par reprise sur provision n'est pas connu à ce jour.

5 / ELECTION des syndicats bénévoles de l'ALDE

*** Gabriel Joulié, Isabelle Chaye, Chantal Samman, Hubert Gambade, Louis Huber, Christian Sagot, Tri Do Khac sont sortants.

La politique menée au sein de l'ASL et les méthodes de gestion et de gouvernance (maîtrise d'ouvrage de l'ASL déléguée au Syndicat) sont réputées approuvées par l'AG. C'est à ces conditions que les membres de l'ASL se présentent ou se représentent

*** Mrs Isabelle Chaye, Hubert Gambade, Louis Huber, Christian Sagot, Tri Do Khac se représentent.

*** Mr Eric Diaz se présente

*** En séance Mr Houam se présente

VOTE à la majorité simple

Compte tenu des modalités de vote

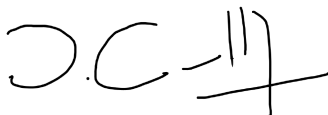
**** Mme Isabelle Chaye, Mrs Hubert Gambade, Louis Huber, Christian Sagot, Tri Do Khac, Eric Diaz sont élus syndicats bénévoles à l'unanimité des voix exprimées, la SCI Bastide haute s'étant abstenue pour les mêmes motivations que précédemment.**

**** Mr Houam, ayant obtenu l'unanimité des voix exprimées présentes, sera « invité permanent » du syndicat jusqu'à la prochaine AG**

Le président et les membres du syndicat remercient vivement les colotis présents ou ayant transmis leur vote ou pouvoir, mais, regrettent à nouveau le faible taux de participation. Ils précisent que cette situation est de nature à remettre en cause la gestion bénévole de l'ASL. Une carence de participation aux votes et / ou de bénévoles livrerait le Domaine aux appétits privés lucratifs..

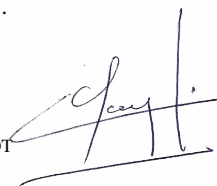
La Secrétaire

Isabelle Chaye



Le Président

Christian SAGOT



PV distribué ou expédié entre les 17 et 26 mars 2026

Le PV d'assemblée ainsi que l'ensemble des documents constitutifs (comptes 2025 et prévisions 2026) sont publiés sur notre site web : www.domaine-etoile.org.

En cas de non accès à internet, un exemplaire papier pourra être fourni sur demande écrite au syndicat.

Pour recevoir les informations relatives à l'ALDE, merci d'envoyer ou de corriger votre @ email à : directeur.alde@gmail.com