

## LE MOT DU PRESIDENT

**Bulletin n° 128**

Cet été, lors de l'assemblée générale, j'ai pris l'engagement de faire du bulletin de convocation, un document d'information qui vous permette d'avoir une connaissance précise de ce qui s'est passé au cours de l'année, et ainsi avoir plus de temps à consacrer à votre écoute.

Pour aller dans ce sens, je souhaite faire en sorte que ce bulletin de Noël soit une présentation à mi-parcours de notre action.

Notre domaine, dont la création remonte à une soixantaine d'années, peut et doit avancer, donc s'adapter. La vie, les gens, les besoins ont changé. On le constate dans les projets de réhabilitation de constructions, de reconstructions. Vous avez exprimé, lors de l'assemblée générale, votre souhait de voir BARBIGOUA rester un domaine à taille humaine, préservé dans son écrin de verdure. A nous de faire en sorte que ces deux volontés soient respectées.

Les premières habitations, malgré la configuration compliquée des terrains, ne se gênaient pas les unes les autres. Le savoir vivre ensemble existait. Les projets qui nous sont désormais présentés ont tendance à ne plus tenir compte de son voisinage et c'est source de conflit. Là aussi, il faut conjuguer intérêt personnel et convivialité.

Autre problème et non le moindre, la désertification. Prenons l'avenue de la Souleïado, ajoutons-y l'impasse Magali, l'avenue des Lucioles, ce ne sont que six maisons habitées à l'année sur 55. Pour les autres, ce sont des résidences secondaires, occupées plus ou moins régulièrement par leurs propriétaires mais aussi, pour un nombre grandissant, par des locataires saisonniers ou de courte durée.

Notre domaine peut-il rester un lieu de vie ou est-il voué à être une source de revenus, devenir un investissement, calqué sur certains centres villes où le coût de l'immobilier causé par les locations temporaires, rend impossible les locations à l'année et entraîne leur désertification ? BARBIGOUA n'a plus d'âme l'hiver et pendant l'été c'est limite invivable : bruit, stationnement incontrôlé, absence de convivialité... Qu'en faisons-nous ? Que sera la solidarité en cas de sinistre ?

C'est dans ce sens que nous voulons faire un rappel par l'intermédiaire de la note jointe.

Sans attendre le point final de ce bulletin, je vous adresse mes meilleurs vœux de bonheur, de santé, de réussite dans votre vie, à vous et vos familles et soyons tous, encore longtemps, à nous retrouver chaque année.

## ESPACES VERTS

La campagne 2021 s'est terminée début décembre avec le nettoyage de la parcelle de la Chapelle et l'abattage de quelques mimosas secs ou à éradiquer.

Au global, elle s'est traduite par la mise aux normes, telles que définies par le décret préfectoral de 2015, d'environ 9 Ha, des parcelles pas encore traitées en 2019 et 2020 dans le cadre du plan triennal.

Parallèlement 17 Ha, autrement dit toutes les parcelles nettoyées au cours des deux années précédentes, ont fait l'objet d'une repasse mécanique au sol et l'élimination des arbres secs ou tombés.

Les dépenses engagées cette année pour ces travaux se montent à environ 135 000 €, soit environ 10 000 € en dessous du budget envisagé initialement.

Pour l'année prochaine un budget de 90 000 € a été voté par le Conseil. Pour ce faire, une contribution de 50 € par lot sera incluse dans les charges de l'année 2022. Ce budget nous permettra d'effectuer une repasse mécanique au sol de l'ensemble du domaine afin d'éliminer les repousses de pestes végétales, les ronces, les mimosas etc., et procéder, comme tous les ans, à l'abattage des arbres morts ou devenus dangereux pour les habitations.

Ces repasses annuelles successives, on le constate, contrarient la repousse de la végétation, ce qui nous permet d'espérer une repasse par endroits une année sur deux, entraînant une diminution du coût.

## HAUTS DE PEYNIÉ



Osons commencer par une bonne nouvelle. Nos deux ASA se sont mises d'accord sur un protocole qui a permis à nos avocats de procéder à un retrait commun, lors d'une ultime plaidoirie devant la Cour d'Appel d'Aix en Provence.

Les termes de l'accord sont du type « chacun chez soi ». Ils mettent fin aux conséquences financières de la servitude, qui imposait une participation des Hauts de Peynié aux travaux d'entretien et de réfection de la voirie qu'ils utilisaient. Frais difficilement quantifiables et systématiquement contestés.

Nous gérons notre voirie, ils gèrent la leur. En ce sens, nous serions perdants mais nous avons obtenu un point pour nous non négociable : ils prennent en charge la bande de roulement des 100 mètres qui relie leur domaine à notre voirie et dont ils sont les principaux utilisateurs. La balance est équilibrée 100% de 100 mètres contre 10% de 700 mètres. Nous restons sur ces 100 mètres responsables du fond, talus et sous route car nous sommes propriétaires du foncier, ces 100 mètres étant sur notre domaine.

Les voiries des deux domaines sont ouvertes pour l'un et l'autre.

Nous avons accepté, pour arriver à ce compromis, de renoncer à la moitié de l'indemnité qu'ils nous devaient soit 4 000 euros.

Sans cet accord, l'arrêt pouvait nous être défavorable auquel cas nous perdions tout et le problème restait entier car pour l'avenir, il aurait fallu présenter chaque année nos factures, qui auraient été contestées, générant de nouveau des frais d'avocats...

Plus de vingt ans de procédure, à peu près 40 000 euros de frais. Il était temps d'y mettre fin. Vous nous aviez envoyé ce message lors des deux dernières assemblées.

La convention, qui va être rédigée, vous sera présentée lors de la prochaine assemblée générale.

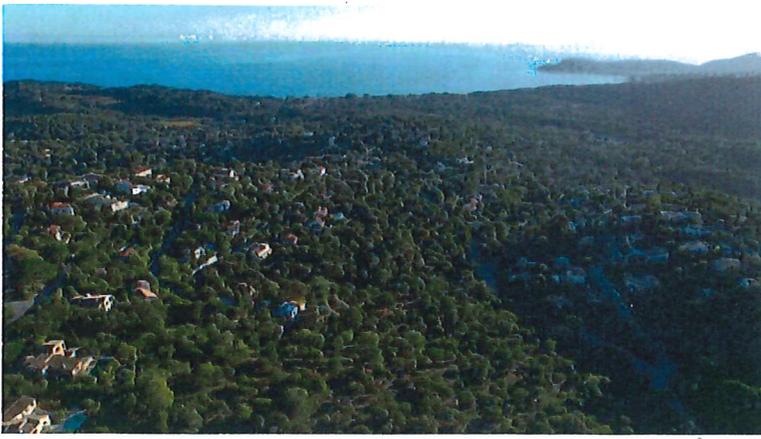
## LA VITESSE DANS LE DOMAINE

Comme décidé à l'assemblée générale, la vitesse dans le domaine va passer à 30 km/h

Une nouvelle signalisation va être mise en place aux entrées du domaine, elle va intégrer une nouveauté qui prend en compte le fait qu'il y a de plus en plus de piétons et de cyclistes sur nos voies, surtout du printemps à l'automne, les vélos à assistance électrique rendant BARBIGOUA plus accessible.

Certaines de nos voies, par leur profil, ne poseront pas de problème pour respecter la limitation, pour les autres nous comptons sur votre civisme.

## ENTRETIEN – SECURITE



Vous avez reçu, il y a quelques temps, une information et nos réflexions sur l'incendie de cet été. Aucun bilan, aucune communication ne nous ayant été transmise par les autorités administratives, nous avons jugé utile de vous informer, pour que ce ne soit pas comme s'il ne s'était rien passé.

Nous avons pensé que ce sinistre et ses conséquences devaient nous faire prendre conscience qu'il y avait des choses, même simples

à faire, pour assurer notre protection et celle de nos propriétés, des réflexes à intégrer.

Dans la continuité de cette action, que certains mettent en œuvre (des propriétaires procèdent à d'importants nettoyages), nous nous sommes penchés, en concertation avec l'UDL (Union des Lotissements) sur les bornes incendie. Des règles définissent leur implantation, elles conditionnent la possibilité de dépôt d'un permis de construire, leur utilisation, leur contrôle, leur entretien.

Un état des lieux est en cours. L'étude de documents officiels nous impose certaines actions et nous allons nous mettre en conformité.

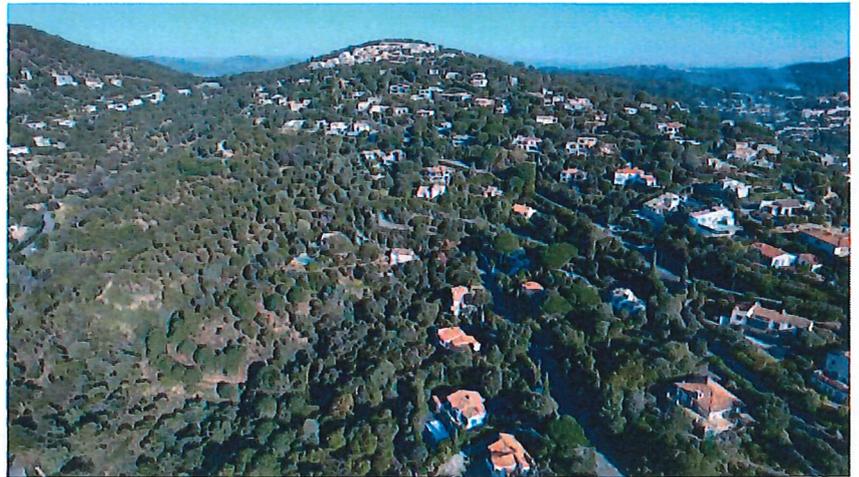
Soyez rassurés. Sur leur nombre, sur leur positionnement, nous sommes comme on dit « dans les clous ».

Nous sommes propriétaires de ces points incendie, nous les avons payés et implantés de nos deniers.

La législation nous impose le contrôle tous les trois ans de leur bon fonctionnement et d'en assurer les réparations, en fonction des observations.

La municipalité n'assure, quant à elle, que la centralisation des informations et leur communication aux services gérant les possibles interventions.

A notre connaissance, elle est aussi responsable du bon approvisionnement en eau de ces points incendie.



## NOTRE PIAGGO

Comme nous l'avons annoncé, là aussi lors de l'assemblée générale, nous allons devoir procéder au remplacement de notre utilitaire qui, pour nous amadouer, tourne comme une horloge depuis qu'il a été indisponible deux mois cet été.

Quatre paramètres nous imposent le choix : un encombrement réduit pour nos routes, un plateau basculant, une hauteur de charge réduite pour les encombrants et un coût le plus minime possible.

Sur six véhicules étudiés, c'est finalement le .... PIAGGO nouvelle génération qui remplit les trois critères techniques et qui est de l'ordre de 10 000 euros moins cher que les autres solutions envisagées.

Les problèmes de réparation, et surtout de changement de pièces que nous avons rencontrés devraient être moindres car ce véhicule est maintenant diffusé par le réseau RENAULT TRUCK, donc avec un volume beaucoup plus important.

Il faudra aussi faire en sorte de le garder moins longtemps, ce qui permettra de limiter le nombre de pannes.

## AUDIT

Suite à la demande d'une syndic, relayée par certains colotis, nous nous sommes engagés à organiser un audit portant sur nos procédures, les comptes étant eux sous le contrôle du Trésor Public.

Six cabinets ont été contactés, cinq se sont déclarés incompétents ou indisponibles, donc seul un a répondu favorablement à notre demande.

Le devis a été signé et renvoyé, pour une somme non négligeable, nous espérons que cette étude se fasse rapidement et s'avère utile.

Vous serez informés du résultat, si possible avant l'assemblée sinon lors de son déroulement.

## RAPPEL

Nous rappelons que le civisme est la première des règles de convivialité. Il s'énumère de multiples façons, nous vous laissons le soin d'y réfléchir par vous-même, vous êtes des adultes responsables. Surtout pensez à dégager les lignes téléphoniques, avenue des Phalènes par exemple. N'hésitez pas à relire le cahier des charges, il vous en apprendra beaucoup sur ce que vous pouvez et ne pouvez pas faire.

Les bords de route, les trottoirs, les espaces verts ne sont pas des dépotoirs à ciel ouvert, ni des lieux d'aisance pour vos animaux domestiques. Il n'y a rien de plus désagréable que de se promener dans le domaine en devant prendre soin d'éviter les déchets abandonnés et les déjections canines. Aussi, prenez soin de déverser vos déchets dans les poubelles appropriées et de ramasser les traces laissées par vos animaux domestiques.



## MESSAGE DE LA CELLULE URBANISME



L'année 2021 a été particulièrement active en matière de demandes de Permis de Construire, tout comme l'avait été 2020.

22 dossiers de permis nous ont été soumis avant dépôt au service de l'urbanisme. Ils concernent essentiellement des travaux de rénovation ou d'extension des bâtiments existants, ou de création de piscine.

Fort heureusement, rares sont les projets qui ne répondent pas aux prescriptions du cahier des charges. Néanmoins, il nous a fallu attirer l'attention de certains colotis concernés, quand cela était possible, sur l'impact visuel de leur projet sur le voisinage. Si cette notion n'est pas une disposition du cahier des charges, il prévoit qu'une information aux riverains doit être donnée.

## CANDIDATURE AU POSTE DE SYNDICS

Chaque année, nous faisons appel à candidature. Comme il l'a été écrit, nous sommes peu à vivre à l'année.

Lorsque l'on est en activité, nous en sommes parfaitement conscient, conjuguer son travail et du temps pour Barbigoua est compliqué.

Pour d'autres, retraités dont certains ont donné nombre d'années à notre association, il fallait passer la main.

En clair, nous recherchons des gens prêts à donner gracieusement de leur temps, sans en espérer autre chose que des remerciements. Oui, il y en a beaucoup au service de notre domaine.

Pour que Barbigoua vive, investissez-vous, on n'est jamais trop vieux pour une bonne cause.

***A tous, le conseil syndical et moi-même, vous présentons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Que le bonheur, la santé et la prospérité vous accompagnent tout au long de cette nouvelle année 2022***

## Informations concernant les locations touristiques dans le domaine de BARBIGOUA

Il ne se passe pas une semaine sans que la presse locale ne relève des troubles de voisinage liés aux locations ponctuelles auprès d'organismes de réservation.

Aussi, sommes nous amenés à préciser quelques points essentiels repris dans le cahier des charges du domaine.

L'utilisation que vous comptez faire de votre logement ne doit pas être contraire à la destination générale de notre Domaine définie par le Cahier des Charges du lotissement en vigueur à ce jour afin de préserver la sécurité et la tranquillité que chaque propriétaire est en droit d'exiger.

Aussi, la gêne occasionnée par le bruit, les stationnements irréguliers et le risque accru d'incendie liés aux locations touristiques (les touristes de passage ignorent la réglementation sur le feu, sur l'usage des barbecues et les risques particuliers et importants qui caractérisent le domaine), engagent la responsabilité du propriétaire des lieux vis-à-vis de ses voisins qui souhaitent comme nous tous profiter du domaine dans un cadre familial et serein.

Nous vous rappelons que l'article 11 du Cahier des charges du lotissement indique : «... **Aucune activité hôtelière, industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou assimilée ne pourra être exercée dans le domaine...** », ne sont donc pas autorisées les locations saisonnières, comme les locations meublées de courte durée, les chambres d'hôtes qui sont considérées comme une activité commerciale (catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux pour les Impôts).

Nous nous devons d'insister sur les conséquences que pourrait entraîner un incendie ou un accident que votre assurance refuserait de couvrir.

De même, pour ceux d'entre vous qui mettent leur résidence à disposition de la famille ou d'amis, il est important de rappeler l'ensemble des consignes de sécurité en vigueur dans le domaine (précaution contre les incendies, règles de stationnement...) afin de les sensibiliser sur les risques existants.

Ceux qui souhaitent des informations complémentaires pourront consulter le site du gouvernement <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175> ainsi que le site de l'ASA de Barbigoua <http://www.asabarbigoua.org> qui rappelle les règles applicables.

## BUDGET PRIMITIF 2022

## SECTION D'INVESTISSEMENT

CPTES	DÉSIGNATION	Budget 2021	Budget 2022
1641	REMBOURSEMENT D'EMPRUNT	0,00	0,00
2182	MATERIEL DE TRANSPORT	0,00	22 500,00
2183	MATERIEL BUREAU ET INFORMATIQUE	900,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>900,00</b>	<b>22 500,00</b>

**TOTAL GÉNÉRAL** 346 237,00 € 293 653,18 €

CPTES	DÉSIGNATION	Budget 2021	Budget 2022
6061	FOURNITURES NON STOCKABLES (EAU)	400,00	300,00
6061	FOURNITURES NON STOCKABLES (EDF)	4 500,00	5 000,00
60622	CARBURANT	2 000,00	2 400,00
60632	FOURNITURES PETIT ÉQUIPEMENT	500,00	600,00
6064	FOURNITURES ADMINISTRATIVES	1 000,00	1 000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>8 400,00</b>	<b>9 300,00</b>
611	CONTRAT PRESTATIONS SERVICES	0,00	700,00
613	LOCATION (SALLE A.G.)	200,00	200,00
613	LOCATION (PHOTOCOPIEUR)	2 800,00	3 200,00
61521	ENTRETIEN TERRAINS	126 736,71	75 000,00
615228	ENTRETIEN AUTRES BATIMENTS	500,00	500,00
615231	ENTRETIEN VOIRIE	47 000,00	13 650,43
615231-2	FONDS DE RESERVE FONDS ROUTIER	78 740,29	78 892,75
615232	ENTRETIEN RESEAUX E.U / E.P.	8 000,00	7 500,00
61551	ENTRETIEN MATERIEL ROULANT	1 000,00	1 000,00
61558	ENTRETIEN BIENS MOBILIERS	600,00	600,00
6161	ASSURANCES MULTIRISQUES	4 300,00	4 500,00
	<b>TOTAL</b>	<b>269 877,00</b>	<b>185 743,18</b>
622	REMU. INTERMEDIAIRES/HONORAIRES	2 000,00	5 000,00
622	REMU. INTERMEDIAIRES/HONORAIRES AVOCATS	5 000,00	3 000,00
623	PUBLICITE - PUBLICATIONS	150,00	150,00
625	DEPLACEMENTS - RECEPTIONS	500,00	500,00
626	FRAIS AFFRANCHISSEMENT	2 000,00	2 000,00
626	FRAIS TELECOMMUNICATION	1 000,00	1 000,00
627	SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES	50,00	50,00
6281	COTISATIONS DIVERSES	200,00	200,00
6283	FRAIS NETTOYAGE DES LOCAUX	1 000,00	1 000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>11 900,00</b>	<b>12 900,00</b>
635	IMPOTS - TAXES (TAXE FONCIERE)	4 700,00	4 700,00
635	IMPOTS - TAXES (TAXE D'HABITATION)	800,00	800,00
	<b>TOTAL</b>	<b>5 500,00</b>	<b>5 500,00</b>
6413	PERSONNEL NON TITULAIRE (SALAIRES)	23 500,00	25 500,00
6413	PERSONNEL NON TITULAIRE (PRIMES)	2 500,00	2 500,00
6450	CHARGES S. SOCIALE - PREVOYANCE (URSSAF)	10 000,00	16 000,00
6450	CHARGES S. SOCIALE - PREVOYANCE (RETRAITE)	3 200,00	3 500,00
6450	CHARGES S. SOCIALE - PREVOYANCE (ASSEDIC)	2 000,00	1 500,00
6470	AUTRES CHARGES SOCIALES (MED. DU TRAVAIL)	200,00	250,00
631	IMPOTS - TAXES (TAXE SUR SALAIRES)	2 500,00	2 700,00
	<b>TOTAL</b>	<b>43 900,00</b>	<b>51 950,00</b>
6532	FRAIS DE MISSION	4 500,00	4 500,00
6558	CONTRIBUTIONS OBLIGATOIRES (TRESOR PUBLIC)	1 000,00	1 000,00
6541	CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	0,00	0,00
65888	CHARGES GESTION COURANTE	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>5 500,00</b>	<b>5 500,00</b>
66111	INTERETS REGLES A L'EACHEANCE	0,00	0,00
6688	AUTRES CHARGES FINANCIERES	10,00	10,00
	<b>TOTAL</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
6713	SECOURS ET DOTS	200,00	200,00
673	TITRES ANNULES SUR EXERCICES ANTERIEURS	0,00	0,00
678	AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	50,00	50,00
	<b>TOTAL</b>	<b>346 337,00</b>	<b>271 153,18</b>