

# Assemblée Générale Extraordinaire

## 28 octobre 2022

### Compte-rendu

Ce jour, vendredi 28 octobre 2022 à 14:00, le Syndicat des propriétaires de la forêt usagère de la Teste de Buch s'est réuni en assemblée générale extraordinaire, en la Mairie, siège du Syndicat.

Des copies des statuts du Syndicat sont mises à disposition de l'assemblée.

---

## Introduction

---

Jean-François Boudigue, adjoint au Maire, accueille les propriétaires présents.

« *Bonjour à toutes et à tous,*

*Je vous souhaite la bienvenue à la mairie de La Teste de Buch et pour ceux qui ne le savent pas dans la salle des mariages qui est aussi la salle du conseil municipal.*

*Monsieur le maire Patrick DAVET a été invité aujourd'hui à l'Elysée et m'a chargé de le représenter. Je ne reviendrais pas sur l'incendie dévastateur de cet été. Nous sommes ici pour construire un avenir à la forêt usagère car plus rien ne sera comme avant.*

*Le 23 aout 2022 madame la Préfète a déclaré le feu de La Teste de Buch éteint et a demandé par courrier aux Syndics Généraux de régler deux points :*

- *Premièrement, exploiter et enlever immédiatement les arbres fragilisés par le feu situés en bordure des route et bordures accessibles de la Forêt Usagère. C'est-à-dire la RD218, la piste 214, les bords du lac de Cazaux, les routes des puits, et à terme les pistes DFCI.*
- *Deuxièmement, à surveiller, exploiter et évacuer les bois incendiés, fragilisés ou appétant pour les scolytes dès que les conditions de sécurités le permettront. C'est-à-dire le reste du massif Forêt Usagère.*

*Pourquoi sommes-nous ici aujourd'hui ?*

*Le 05 septembre, en tant que représentant légal des Usagers de La Teste de Buch, le maire a souhaité réunir les Syndics généraux titulaires, le Président du Syndicat des propriétaires et le représentant légal des Usagers de Gujan-Mestras.*

*Malheureusement les Syndics titulaires des propriétaires Claude TAFFARD et Dominique SAUBOUA ne se sont pas présentés.*

*Le lendemain le 06 septembre 2022, devant cet état de fait inconcevable, le maire de La Teste de Buch a demandé par courrier au Président du Syndicat des Propriétaires Pierre MARZAT de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires en Forêt Usagère afin de doter le Syndicat de représentants responsables.*

*Le Président Pierre MARZAT a convoqué une AG Extraordinaire pour le 28 octobre 2022 au siège du syndicat conformément aux statuts, c'est-à-dire à la Mairie de La Teste de Buch.*

*La mairie en tant que propriétaire a reçu une première convocation le 05 octobre 2022 émise par le président MARZAT. Il a fait de même pour tous les propriétaires référencés au cadastre de La Teste de Buch possédant plus de 10 ha, condition nécessaire pour pouvoir voter, 10 ha =1 voie.*

*Pour résumer, l'ordre du jour de cette convocation est :*

- Motion 1 : démission de leur mandat l'ensemble des représentants actuels, Syndics titulaires et suppléants et membres de la Commission Consultative.*
- Election des Syndics des Propriétaires.*
- Election de la Commission Consultative.*

*Il est à noter qu'une deuxième convocation a été expédié.*

*Pour revenir sur la première réunion, du 05 Septembre 2022, les Syndics présents ont convenu de faire appel au CNPF et CRPF comme conseil pour le diagnostic du massif forestier.*

*L'intervention du CRPF a été validé en séance.*

*A la demande de Patrick DAVET, Maire de La Teste de Buch et en attendant cette AG Extraordinaire, le Syndicat des Propriétaires représenté par Jean Pierre DUPHIL et par Pierre MARZAT, les Syndics Usagers Jean Claude FULON, Patrick DIAZ ont continué a travailler sur le règlement de l'après incendie.*

*Une autre réunion a eu lieu le 19 septembre 2022 avec pour objectifs :*

- De s'organiser collégalement afin d'expertiser, couper, stocker et contrôler les volumes de bois afin de sécuriser notre massif forestier pour répondre à la demande de madame la Préfète.*
- D'avoir l'engagement du CRPF pour accompagner les représentants des Propriétaires et des Usagers à la réalisation d'un diagnostic sanitaire dans un premier temps sur les voies d'accès de la Forêt Usagère à sécuriser et d'ébaucher un mode de fonctionnement pour réaliser ce diagnostic.*

*Depuis d'autre réunions ont eu lieu.*

*Une séance de formation au diagnostic sanitaire avec les personnes désignées par le Syndicat et la mairie, a eu lieu pour le marquage des bois à couper et à conserver sur les zones concernées.*

*Nous pouvons dire qu'aujourd'hui le marquage est terminé sur les zones à sécuriser et la consultation des entreprises est en cours.*

*Je précise bien que cette première phase est la sécurisation des voies d'accès.*

*Concernant la phase 2, qui consiste à surveiller, exploiter et évacuer les bois incendiés, fragilisés ou appétant pour les scolytes sur le reste du massif, elle devra être mise en œuvre dès la fin de la phase 1.*

*J'espère que cette AG Extraordinaire permettra l'élection de représentants, Syndics et Commission Consultative, désireux d'une volonté de travail en commun, désireux de trouver des consensus*

comme il y a bien longtemps que ce n'est plus le cas et d'être capable de faire une différence entre « l'Esprit et la Lettre ».

*Bonne Assemblée Générale Extraordinaire. »*

---

Pascal Combecave, au nom des assesseurs, annonce que 34 propriétaires présents ou représentés ont élargé à l'accueil.

Ils représentent 164 droits de votes sur un total possible de 304.

Le quorum requis de 1/3 des propriétaires étant atteint, l'AG peut délibérer.

Pierre Marzat donne lecture d'un extrait de la lettre adressée par Mme Marie-Hélène des Esgaulx, maire de Gujan-Mestras :

*« (...) La Ville de Gujan-Mestras a bien été convoquée afin de participer à cette élection dans la mesure où il apparaît au cadastre qu'elle est titrée sur plus de 10 ha de Forêt Usagère.*

*Pour autant, il me paraît important de rappeler que toutes les cessions titrant la Ville en l'espèce sont issues du cantonnement amiable du 7 avril 1993. Or, aux termes de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux le 25 janvier 2010, aujourd'hui définitif, il a été jugé que cette transaction était nulle.*

*Pour donner suite à cet arrêt, le conseil municipal a réglementé les modalités d'annulation amiable des ventes de parcelles effectuées par les propriétaires en forêt usagère au titre du rachat des droits d'usage.*

*Concrètement, la solution ainsi dégagée par cet arrêt implique une régularisation par intervention notariale du retour des parcelles concernées dans le patrimoine des propriétaires ayant délivré l'émolument. Cette restitution devra donc être authentifiée par acte notarié et les frais afférents incomberont au propriétaire qui récupère ses parcelles. Dans le cas où un propriétaire souhaiterait délaisser à la Ville les parcelles qu'il aurait cédées dans le cadre du cantonnement amiable la Ville devra alors faire constater par acte notarié la substitution de cause de l'entrée desdites parcelles dans son patrimoine et les frais afférents à l'authentification de cette novation seront pris en charge par la Ville. (...) »*

En conséquence, sur les 320 droits de votes au total, les 16 droits attribués à la Commune de Gujan-Mestras ont été retranchés, à la demande expresse de celle-ci, pour assurer la sécurité juridique des différents votes prévus à l'ordre du jour de la présente assemblée générale extraordinaire.

---

Plusieurs propriétaire exigent de pouvoir assister à l'AGE sans assumer leur participation par l'émargement ; ils n'ont pas souhaité recevoir les bulletins de vote représentatifs de leurs droits. M. Biehler souhaite motiver sa position. Selon lui, l'AGE de ce jour ne serait pas légitime car convoquée en dépit des statuts. Ce à quoi il est répliqué que précisément, l'assemblée des propriétaires présents et représentés ce jour démontre le souhait des propriétaires de se réunir pour statuer sur l'ordre du jour proposé. De plus, le Président Marzat indique qu'il n'a pas pu ni souhaité se soustraire à son obligation de réunir l'AG à la demande de plus de 10 propriétaires reçue le 6 septembre 2022. En effet, les Syndics en poste avaient alors refusé, à l'encontre des prescriptions de

la Commission Consultative, de participer à la réunion de coordination des Syndics généraux organisée à la Mairie le 5 septembre 2022.

---

Le Président Pierre Marzat prononce une allocution introductive :

*« Après l'incendie, le Syndicat doit traiter (avec maintenant trop de temps perdu) le problème immédiat et urgent de la sélection, la coupe et la valorisation des arbres touchés par l'incendie, dans le strict cadre de la transaction de 1917.*

*Certains d'entre vous ont pu être interpellés par l'apparition d'un nouveau "président" en septembre et la tenue d'une assemblée générale la semaine dernière à laquelle quelques propriétaires se sont rendus. Cette faction de propriétaires, qui a cru prendre le pouvoir sur le Syndicat, est minoritaire et illégitime. Je ne rentre pas dans les détails, mais cet épisode particulièrement navrant a porté un coup à la crédibilité des propriétaires vis-à-vis des différents services de l'État. En effet, face à l'ampleur du désastre et de la tâche à accomplir maintenant, il est de l'intérêt des propriétaires de coopérer avec tous les organismes responsables qui imposent leurs exigences (enjeux sécuritaires et sanitaires) et avec la Mairie de la Teste qui nomme son Syndic des usagers et qui est consciente de sa responsabilité sur les coupes à réaliser.*

*Ceci, indépendamment de l'opinion que chacun peut avoir — et j'en ai une, croyez-moi — sur les discours, prises de positions et autres notes émanant de ces institutions.*

*Il y a eu le feu, qui a confisqué notre massif, notre paysage, nos espaces. Nous devons assumer notre rôle aujourd'hui. Autrement, c'est notre autorité qui nous sera confisquée !*

*Entrer en conflit contre nos partenaires à ce moment porterait préjudice à la communauté des propriétaires, et aussi à la population.*

*C'est pourquoi, à la demande de nombreux d'entre nous, j'ai convoqué comme les statuts m'en donnent le pouvoir, mais surtout la responsabilité, cette assemblée générale extraordinaire pour décider ensemble qui va vous représenter dans ces circonstances extraordinaires.*

*C'est l'objectif de notre AG. Et le seul.*

*Je veux vous assurer quand même que les sujets d'intérêt et d'inquiétude des propriétaires seront bien pris en compte par votre Syndicat, qui vous soutiendra — reconstruction des cabanes, responsabilités et relations avec les assurances, future régénération du massif, avenir des droits d'usage, relations avec les chasseurs, protection de la forêt contre l'ensemble des risques, etc. De nombreux chantiers à ouvrir... avec l'aide de tous les propriétaires qui pensent pouvoir se rendre utiles. Toutes les compétences comptent.*

*La refondation de notre massif, sa reconstitution, l'avenir de notre patrimoine, de nos cabanes, de nos traditions et usages, commencent aujourd'hui, en donnant à vos représentants la légitimité pour faire réussir l'étape urgente et prioritaire de gestion des bois incendiés.*

*Merci à tous, tous ensemble, d'être au rendez-vous. »*

---

# Première partie : Information des propriétaires

---

Pascal Combecave expose les articles des statuts qui définissent la gouvernance du Syndicat, notamment dans les circonstances ne relevant pas de l'administration courante. Il est important de bien comprendre **comment les décisions sont prises** et l'importance d'élire les représentants des propriétaires — Syndics et Commission Consultative — connaître leurs rôles, prérogatives et responsabilités respectifs définis par les statuts :

Art 10 : l'AG nomme les membres de la commission consultative et les syndics.

Art 15 : les syndics se conforment aux règles des transactions et aux directives de la commission consultative. Ils s'occupent des affaires courantes. Pour les autres actes, ils doivent demander l'avis de la commission consultative qui décide si c'est un acte courant ou si la décision doit être prise en AG.

Art 21 : les syndics prennent part aux délibérations de la commission consultative mais n'ont pas le droit de vote.

Art 22 : la commission consultative émet son avis sur toutes les affaires soumises par l'AG sauf pour les affaires courantes qui sont du ressort des syndics.

---

Matthieu Cabaussel expose comment la **transaction de 1917** va être appliquée à notre incendie. Il souligne le rôle des Syndics, assistés par des experts, qui sélectionneront les acheteurs et assureront la maîtrise d'œuvre des ventes, abattage, débardage, etc.

La transaction de 1917 prévoit le devenir des "bois sinistrés" en cas d'incendie, de cyclone ou de tout autre fléau.

Points clefs :

- Bois sinistrés = arbres mortellement atteints par l'incendie ;
- Vente immédiate, par adjudication au plus offrant de l'ensemble des bois sinistrés, par les syndics généraux (propriétaires et usagers) ;
- Pas de contrainte territoriale, pas de contrainte d'utilisation des bois ;
- Les arbres non mortellement atteints seront laissés sur place et respectés.

Répartition du fruit de la vente :

- $\frac{1}{2}$  propriétaire ;
- $\frac{1}{6}$  commune de la Teste de Buch ;
- $\frac{1}{6}$  commune de Gujan Mestras ;
- $\frac{1}{6}$  caisse syndicale (pour reconstitution, entretien, surveillance du brûlé).

Un arbre "mortellement atteint par l'incendie" est un arbre mort ou ayant une forte probabilité de mourir des suites de l'incendie :

- Moins d'un tiers du houppier encore vert ; ou
- Plus des  $\frac{2}{3}$  du tronc brûlé sur la hauteur ; ou

- Collet ou racines atteints par l'incendie.

Il expose ensuite un projet de méthodologie.

**Objectifs :**

**Évacuer les bois sinistrés**

**Rechercher les conditions pour une régénération naturelle**

Acteurs clefs : Syndics généraux, expert forestier, propriétaires, entreprises

Les grandes étapes :

1. Les syndics mandatent (et contrôlent) un expert forestier, porteur d'une vision compatible avec une forêt jardinée.
2. L'expert identifie et quantifie les bois sinistrés, procède à l'adjudication et sélectionne les entreprises pour le compte des syndics.
3. Partage des résultats de l'expertise avec les propriétaires.
4. Les bois sont évacués et vendus.
5. Les Syndics répartissent les recettes, notamment aux propriétaires conformément au stérage.

---

Sandrine Darmanin, Directrice du développement durable et des affaires maritimes de la Ville de la Teste de Buch, présente les **démarches administratives** qui encadrent les coupes de bois en forêt.

La situation de crise amène une simplification des procédures.

Au titre du Code forestier, exemption de déclaration de coupe d'urgence au Centre régional de la propriété forestière (CRPF).

Au titre du Code de l'environnement, exemption de l'autorisation au titre des sites (inscrit et classé) et au titre de Natura 2000.

Au titre du Code de l'Urbanisme, exemption de la déclaration préalable.

Il resterait une demande administrative Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) ; celle-ci restant à confirmer par l'administration. Des demandes d'éclaircissement sont en cours.

Toutefois, la Ville souhaite éviter tout abattage abusif. C'est pourquoi, il conviendra de justifier que ces bois sont sinistrés avec une expertise phytosanitaire.

À retenir : Dans le souci de travailler collectivement et en toute transparence, il est envisagé un conventionnement entre les syndics généraux et la mairie pour partager les conclusions du diagnostic phytosanitaire et ainsi apporter les garanties demandées sans avoir à effectuer des déclarations individuelles.

---

Matthieu Cabaussel conclut en présentant les **prochaines étapes** :

- l'élection des syndics (aujourd'hui) ;
- la sélection d'un expert (sous 15 jours) ;
- la préparation des travaux en concertation avec les mairies et les services de l'Etat (dès demain).

---

## Deuxième partie : Votes

---

### Motion 1

François-Xavier Bodin donne lecture du texte de la Motion 1 soumise au vote de l'assemblée :

*"Afin de doter le Syndicat de représentants alignés avec la volonté de la majorité des propriétaires quant à l'application de la transaction de 1917, l'assemblée générale extraordinaire démet de leurs mandats l'ensemble de ses représentants actuels : membres de la Commission Consultative et Syndics (titulaires et suppléants)."*

À la question "Faut-il démettre de leurs mandats l'ensemble des membres représentants actuels ?", il est demandé de voter OUI ou NON avec les bulletins distribués.

Alors que l'assemblée se prépare à passer au vote, les propriétaires qui avaient refusé d'émarger exigent de pouvoir faire valoir leurs droits de vote et ceux des propriétaires dont ils ont réuni les pouvoirs.

Une discussion s'ensuit aux termes de laquelle, dans un souci de cohésion du corps des propriétaires et de l'expression de toutes les sensibilités, l'émargement est réouvert pour permettre d'enregistrer la présence de ces propriétaires et délivrer les droits de vote correspondant aux pouvoirs présentés.

À l'issue de l'enregistrement de ces propriétaires, le nombre de votants s'élève à 59, représentant au total 250 droits de vote sur toujours 304 au maximum.

Sur les 238 bulletins collectés,

- le OUI obtient 193 suffrages
- le NON obtient 44 suffrages
- un bulletin blanc est relevé et n'entre pas dans le décompte des suffrages exprimés.

**La majorité absolue étant de 119, le OUI l'emporte.**

Un PV du scrutin est annexé au présent compte-rendu (PV de vote Démission ensemble des mandats 28-10-2022.pdf).

---

Le Président propose à l'assemblée le principe de l'élection à main levée pour les scrutins suivants puisqu'il n'y a qu'une liste de candidats Syndics et qu'une liste de candidats à la Commission Consultative.

Les membres de l'assemblée acceptent ce principe à l'unanimité.

---

### Élection des Syndics

François-Xavier Bodin propose aux candidats Syndics et à leurs suppléants de se présenter à l'assemblée.

Les candidats sont :

- Combecave Pascal, Titulaire (Trafot) ;
- Barde Loïc, Suppléant (Crabeyron Maris) ;
- Dubrous Jean, Titulaire (La Truque) ;
- Cabaussel Matthieu, Suppléant (Lou Bougès de Haut) ;

Deux membres su Syndicat s'abstiennent.

**Les Syndics candidats sont donc élus à la majorité absolue.**

---

## Élection de la Commission Consultative

Candidatures reçues avant le 15/10/2022 (ordre alphabétique) :

- Bodin François-Xavier (la Gemeyre, lous Nègues, lous Psychounins) ;
- Bourdet Pascal (les Brilleys) ;
- Conservatoire du Littoral (Dulet, la Grave, Hournepeyran) ;
- Duphil Jean-Pierre (Arrouet) ;
- Dupin Didier (Lettot des deux Hourns, Guirauts, Nautes, Montscitrans) ;
- Fonvielle Marc (Batsegrette) ;
- Gousset Pilar, SCPU (Petit Dulet) ;
- Marzat Bénédicte (Maubruc) ;
- Marzat Pierre (Goulugne de Bas, Labat du Porge, Bat de Sahuc, les Baillons, Gangailots, lou Brana, Mouneys, Batlongue) ;
- Ville de la Teste de Buch (Grande Cabane d'Arnaud).

Candidats déclarés en séance le 28/10/2022 :

- Delaytermoz Alain (Broustics Lestouts) ;
- Demarty Christophe (la Bat du Loup) ;
- Lachaise Laurent (Batcoude) ;
- Rivière Vianney (Lauga...).

**La liste unique n'enregistre aucune opposition ni abstention, elle est élue à l'unanimité.**

---

L'ordre du jour étant épuisé et toutes les questions diverses ayant été posées en cours de séance, l'assemblée générale extraordinaire est clôturée à 16:45.

Pour validation : le Secrétaire de la Commission Consultative

Diffusion :

- sur le site du Syndicat (avec un préambule synthétique sur les nouveaux représentants)
- par e-mail aux adresses connues.

**Assemblée générale extraordinaire du Syndicat des propriétaires de la forêt usagère**  
**Motion « Faut-il démettre de leur mandat l'ensemble des membres représentants actuels ? »**

**Procès-verbal des opérations de vote**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-huit du mois d'octobre à seize heures trente minutes, dans la commune de La Teste de Buch s'est réuni l'assemblée générale extraordinaire du Syndicat des propriétaires de la forêt usagère pour procéder au vote de la motion suivante :  
 « Faut-il démettre de leur mandat l'ensemble des membres représentants actuels ? »

A seize heures quarante-cinq, le président a déclaré publiquement le scrutin clos.

Le bureau a ouvert l'urne et a compté les bulletins qui y étaient enfermés.

Le nombre des bulletins était de deux cent trente-huit.

MM WOLF Marc, BARDE Loïc, FUR Philippe Pascal, DUPIN Didier et Mme DENOYEL Catherine ont été désignés comme scrutateurs et répartis en une table.

Un scrutateur a lu le bulletin à haute voix ; les noms des membres du binôme de candidats portés sur les bulletins ont été relevés par deux scrutateurs sur les feuilles de pointage préparées à cet effet.

Les membres du bureau ont surveillé ces opérations.

Les feuilles de pointage ont été arrêtées et signées par les scrutateurs de la table.

Le bureau a ensuite statué sur la validité des bulletins et enveloppes réservés et arrêté, ainsi qu'il suit, les résultats du scrutin :

<b>Nombre de votants (bulletins trouvés dans l'urne) .....</b>	<b>238</b>
<i>N'entrent pas en compte dans les suffrages exprimés :</i>	
<b>I. Les bulletins nuls</b>	
<b>Total I des bulletins annulés .....</b>	<b>0</b>
<b>II. Les bulletins blancs</b>	
<b>Total II des bulletins blancs.....</b>	<b>1</b>
<b>Nombre de suffrages exprimés (soit le nombre de votants – I – II).....</b>	<b>237</b>

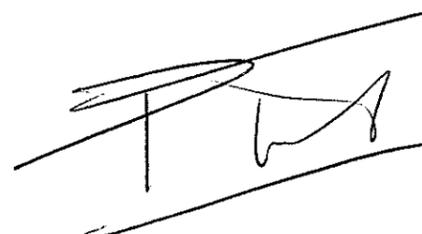
**NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS PAR CHAQUE BINÔME DE CANDIDATS**

CHOIX	NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS	
	En chiffres	En toutes lettres
<b>OUI</b>	193	Cent quatre-vingt-treize
<b>NON</b>	44	Quarante-quatre
<b>Total</b>	237	Deux cent trente-sept

Majorité absolue<sup>1</sup> ..... **119**

Le bureau a constaté que c'est le OUI qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En conséquence, le président a proclamé la motion adoptée par les membres de l'association, à savoir la fin de tous les mandats l'ensemble des membres représentants actuels



<sup>1</sup> La majorité absolue est égale à la moitié plus un des suffrages exprimés. Si le nombre des suffrages exprimés est pair, la majorité absolue est égale à la moitié plus un des suffrages exprimés. Si le nombre des suffrages exprimés est impair, la majorité absolue est égale à la moitié du nombre pair immédiatement supérieur. S'il s'agit du second tour de scrutin, il n'y a pas lieu de faire le calcul de la majorité absolue.

## OBSERVATIONS ET RÉCLAMATIONS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

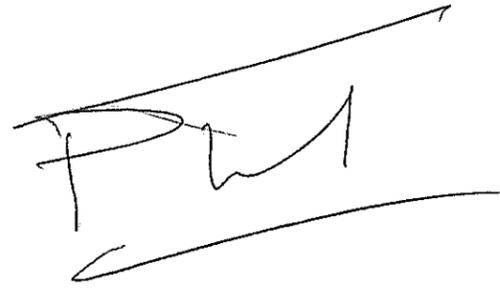
.....

.....

## CLÔTURE DU PROCÈS-VERBAL

Le présent procès-verbal, dressé et clos, le 28 octobre 2022, à dix-sept heures, vingt minutes, en double exemplaire a été, après lecture, signé par le président et le secrétaire.

**Le président,**



Assemblée générale extraordinaire du Syndicat des propriétaires

Motion – scrutin du 28 octobre 2022

N° ordre	Binômes de candidats	40	80	120	160	200	240	250	290	320	Totaux
1	OUI	||||| ||||| ||||| |||||	||||| ||||| ||||| |||||	||||| ||||| ||||| |||||	||||| ||||| ||||| |||||	||||| ||||| ||||| |||||	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	193
2	NON	||||| ||||| ||||| |||||	||||| ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	44
	Bulletins nuls	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	0
	Bulletins blancs	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	1
	Totaux										238

Catherine Denoyel

Marie Wolff

BARDE LOIC

*(Signature)*

*(Signature)*

Philippe Pascal FUR

*(Signature)*

Stéphanie DIDIÈRE