

DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT DE BARBIGOUA

1, Allée des Éphémères – 83420 LA CROIX VALMER ☎ 04 94 79 74 91
E-mail : asabarbigoua@gmail.com – Site : www.asabarbigoua.org



PROCES-VERBAL ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2025

L'assemblée générale extraordinaire est déclarée ouverte à 9h40.

Nous remercions tous les colotis présents et représentés qui ont contribué, par leur implication personnelle lors de l'assemblée, à obtenir le quorum.

**LE QUORUM EST ATTEINT : 111 présents – 164 représentés, soit 275 voix
pour une majorité requise de 227.**

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Après avoir sollicité la participation de deux assesseurs (Madame RICHARD et Monsieur DETAILLE) pour le dépouillement du point 4, et remercié l'assemblée pour sa participation active par ses présents et représentés, le Président ouvre l'Assemblée Générale Extraordinaire, avec l'unique point à l'ordre du jour : la refonte de nos Statuts.

Nos actuels statuts ne comptent que 10 articles succincts, de sorte qu'ils donnent peu d'informations aux colotis, qui ne sont pas nécessairement sensés lire les dispositions légales concernant les Associations syndicales autorisées. Nous proposons donc une refonte des statuts, sur base du texte joint à la convocation de notre Assemblée Générale Extraordinaire, envoyé par mail, affiché au bureau de l'ASA.

Le Président indique à l'assemblée les changements importants.

Pour établir le projet de statuts, nous avons travaillé de concert d'une part avec Maître Emmanuel Wormser, avocat spécialisé pour les ASA, d'autre part avec la Sous-préfecture de Brignoles.

Nous avons renoncé à modifier l'objet social car cela aurait entraîné une procédure lourde et onéreuse. Cette modification n'était par ailleurs pas indispensable.

Nous avons ajouté que toute modification de la limite de deux ou plusieurs lots adjacents doit faire l'objet d'un vote à une majorité qualifiée (ou d'une consultation écrite de l'ensemble des colotis et adoptée par la moitié des votants avec les 2/3 des surfaces ou 2/3 des votants avec la moitié des surfaces).

L'actuel article 7.3 se limite à mentionner que tout propriétaire peut se faire représenter par un autre propriétaire. Dans l'article 5.3 proposé nous avons indiqué les solutions en cas d'usufruit, de lot divisé en copropriété et en cas de lot détenu en indivision.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

L'article 5.7 proposé prévoit que, sauf cas de force majeure, l'assemblée des propriétaires se réunit au moins une fois par année civile, en le 15 juin et le 30 septembre et non plus une fois par année civile. Une assemblée annuelle, qui se réunirait en janvier pourrait poser un problème de représentativité.

L'article 5.10 proposé dispose, pour une gestion pratique, qu'un délai de 10 jours plutôt que 30 pour que les membres de l'assemblée expriment leur vote par écrit auprès du syndicat, ce après avoir reçu les documents requis.

L'article 5-11 proposé dispose que, si le quorum de présence n'est pas atteint, une seconde assemblée doit être convoquée dans un délai de 15 jours calendaires, plutôt que dans un délai au moins égal à 20 jours et au plus égal à 60 jours.

L'article 6-3 proposé dispose que les actes de candidature pour les postes de syndics auprès du syndicat doivent être introduits jusqu'à 7 jours calendaires avant l'assemblée, plutôt que 5.

L'article 6-6 proposé dispose que le syndicat est convoqué par le président aussi souvent que nécessaire et au moins tous les 2 mois.

En ce qui concerne les dispositions relatives au Président et au Vice-président il a été ajouté « Dans le cadre de l'objet l'Association peut agir en justice, représentée par son Président ou en cas d'empêchement par son Vice-président, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par l'ordonnance n° 2004 - 632 du 1er juillet 2004 et le Décret n° 2006 - 504 du 03 mai 2006, ainsi que tous textes qui viendraient à les compléter ou à s'y substituer ».

Des observations ayant été émises par quelques colotis, concernant la rédaction de l'article 7-3, le Président expose qu'il est parfaitement conforme à l'article 5 de l'ordonnance n° 2004 - 632 du 1er juillet 2004, qui stipule : « Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 ».

Je rappelle que notre projet de statuts a été approuvé par mail par la sous-préfecture et qu'il est bien stipulé que c'est dans le cadre de l'objet social que le président peut agir.

Je pense que ceux qui ont émis des critiques font une interprétation erronée car il ne faut pas confondre pouvoir de décision (c'est la capacité de prendre des décisions engageant l'association, comme celle d'intenter une action en justice) et pouvoir de représentation (c'est la capacité d'agir au nom de l'association, par exemple en la représentant devant un tribunal). Le président ne peut jamais décider seul car il doit respecter les articles 23 et 27 du décret n° 2006 - 504 du 03 mai 2006, d'où il ressort que le syndicat est appelé à délibérer sur toutes les décisions conformes à l'objet et à l'intérêt de l'association (repris dans l'article 6-9 de notre projet de statuts).

Il a été ajouté un article 8 concernant les ressources de l'Association Syndicale Autorisée, conforme à l'Ordonnance et au Décret, qui prévoient notamment que les prestations de services en faveur de membres de l'Association seront refacturées à l'euro près.

Il a été ajouté un article 9 concernant les Marchés passés par l'Association Syndicale Autorisée. Un article 10, concernant les modifications statutaires, de périmètre et dissolution, a été ajouté sur la suggestion de la Sous-préfecture.

Il a été ajouté que les modifications apportées au règlement intérieur sont soumises pour approbation à l'assemblée des propriétaires.

Il est procédé au vote - RESOLUTION 1.

**L'Assemblée Générale Extraordinaire accepte la refonte des Statuts, à la majorité des présents et représentés, avec 11 voix CONTRE sur 276 voix.
ARBOUSIERS / CAMPANA / CESANA / CONTERIO MICHELINE / DAUMER /
DE BIGAULT / JUNGKEIT / MOSACI / OKULICZ / RIECK (2).**

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

Le Président clôt la séance de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Président de l'ASA,

Gérard MICHAUX.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(Déclarée ouverte immédiatement après l'assemblée extraordinaire)

LE QUORUM EST ATTEINT : 111 présents – 164 représentés, soit 275 voix pour une majorité requise de 227.

Le Président rappelle que tous nos syndics sont bénévoles et qu'ils œuvrent au mieux. Nous tenons compte des avis des colotis, mais il est impossible de les satisfaire tous, et c'est au syndicat qu'il appartient juridiquement de prendre les décisions.

Composition du bureau : il est composé de 12 membres, 6 titulaires et 6 suppléants. Il n'y a à ce jour que :

- 6 titulaires : Messieurs BILLION – CHAMUSSY – DARNIS – ERARIO - MICHAUX, PARADIS.
- 5 suppléants : Messieurs BONNANT - DE BROUWER – CROZAT – RIHET- PERRET, Monsieur LEDER ayant démissionné de son mandat de syndic suppléant pour raisons personnelles.

1 - RAPPORT D'ACTIVITES 2024

ESPACES VERTS - CAMPAGNE 2024.

En 2024, la totalité des espaces verts, soit un peu plus de 26 hectares, a fait l'objet d'un débroussaillage manuel.

Comme tous les ans, les arbres secs, tombés ou dangereux pour les habitations et/ou la circulation ont été éliminés.

Pour la première fois, une deuxième repasse au sol a pu être réalisée à l'automne, sur environ 7 Ha, en fonction de la repousse de végétaux, tout en restant dans les limites du budget initial prévu pour l'entretien des espaces verts. Nous sommes même restés très largement en dessous.

En effet, le budget initial prévu était de 70 000 euros et les dépenses réalisées de 55 993,72 euros.

CAMPAGNE 2025

L'année en cours se situe dans la continuité de 2024. La campagne de débroussaillage a débuté mi-avril, au plus près de l'été, pour éviter une repousse de végétaux conséquente avant la saison estivale. Et la totalité des parcelles a été débroussaillée.

Nous ferons un bilan à la fin de l'été pour identifier les parcelles qui nécessiteraient une

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la Justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

deuxième repasse, car nous constatons déjà par endroits (en particulier le long des ruisseaux) une repousse importante de la végétation (cannes, mimosas, ronces) liée aux conditions climatiques et aux pluies du printemps.

Cette année marque également la fin du contrat triennal signé avec la société SERPE, suite à l'appel d'offre lancé début 2023. Nous serons par conséquent, obligé de lancer un nouvel appel d'offre pour les années 2026/2027/2028.

Il est à noter que Monsieur BOURGOIN, policier municipal, mandaté par l'ONF pour vérifier le respect des obligations de débroussaillage, a confirmé par mail que notre ASA est en ordre au niveau de ses Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Pour terminer, je voudrais faire un rappel concernant les interventions des colotis dans les espaces communs.

Il avait été convenu, lors de l'AG en 2021 que lorsque des arbres situés dans les espaces verts obstruent la vue mer, les colotis peuvent intervenir, après l'accord de l'ASA, pour les élaguer. Et il avait été acté que les frais d'élagage et l'enlèvement des rémanents sont à la charge des demandeurs. **Nous constatons, hélas, que des coupes sont effectuées sans que l'ASA soit mis au courant et surtout que des rémanents sont laissés sur place**

VOIES – RESEAUX

Concernant la partie voies et réseaux, le budget global affecté a été de 91 974.94 euros. La liste des travaux réalisés est présentée à l'assemblée

L'entretien d'un cinquième du réseau eaux usées a été réalisé avec deux interventions sur des canalisations cassées.

Une intervention pour la remise en état de l'éclairage a été réalisée. Nous n'avons plus de contrat d'entretien, le contrôle des points lumineux est fait régulièrement par nos soins et nous déclenchons une intervention lorsque cela s'avère nécessaire, par l'entreprise CITELUM.

L'éclairage de l'intersection BELVEDERE/GABIERS a été réalisé en solaire, n'ayant pas de possibilité de branchement électrique. L'entreprise DEGREANE, qui a réalisé notre éclairage à l'origine, ne répond plus à nos demandes.

Il faudra envisager, pour le futur, le remplacement des optiques des lampadaires, qui vieillissent et ne sont plus adaptées. Une réflexion est d'ores et déjà en cours.

Le réseau pluvial fait l'objet d'aménagement et la consolidation de talus, rendue souvent nécessaire, par le passage des sangliers, a commencé.

Pour rester sur les sangliers, qui défoncent le bord de nos voies, nous avons réalisé un ouvrage dans un virage de l'avenue Souleïado particulièrement visité. Nous avons testé la pose d'un revêtement spécial, fixé au sol par des fers à béton. L'efficacité est prouvée, l'an prochain nous compléterons le virage, mais c'est assez onéreux. Nous allons faire la même chose avec du grillage qui permettra à l'herbe de pousser. Il faut en fait les empêcher de fouiller avec leurs groins.

Dernier point, le poste de dépenses dues à notre cantonnier.

Nombreux ont été ceux qui se sont plaints de son efficacité. Il nous a fallu un peu de temps, à Monsieur CROZAT, comme à moi-même, pour nous rendre compte que notre cantonnier avait un problème de santé qui influait sur sa motivation et son rendement.

Pour l'avoir aidé à réaliser certaines tâches, Monsieur CROZAT pourrait vous le confirmer, il n'était plus en état de remplir ses fonctions, d'où la décision d'une rupture conventionnelle, qui nous a évité une procédure de licenciement qui nous a coûté très cher par le passé.

Le Président reviendra sur ce sujet.

Pour pallier à ses manquements, nous avons donc dû faire appel à une entreprise, MAGNETTO, engageant ainsi une part importante du budget.

Coût total des interventions réalisées sur les voies et réseaux : 9 0901,99 €.

ENTRETIEN DU DOMAINE

Il faut à nouveau rappeler la difficulté de maintenir notre domaine en bon état est le non-respect de notre cahier des charges par certains colotis en matière d'entretien de leurs talus en bordure de route, de végétation débordante etc.

URBANISME

En 2024, 9 ventes ont été réalisées et 14 permis de construire ou autorisations de travaux déposés.

Conformément aux règlements du domaine de Barbigoua, nous vous rappelons que toute demande de travaux / permis de construire, doivent impérativement être soumise à L'ASA pour validation préalablement à leur dépôt en Mairie.

Travaux : suite à de trop nombreuses irrégularités, dorénavant les cautions devront être versées à la remise des permis de construire validés par l'ASA (avant transmission à la commune). Rappel des montants : caution 5 000,00 € - participation usure voirie 500,00 €.

Rappel : Chaque coloti est tenu d'entretenir ses abords et ses clôtures et de veiller à ce qu'aucun végétal ne puisse constituer une gêne pour la circulation (visibilité, passage des fils téléphoniques). Par ailleurs, veuillez à ne pas gêner le passage de la balayeuse tous les deuxièmes lundis de chaque mois.

Incivilités : Trop d'usagers de nos routes ne respectent pas les règles élémentaires de circulation dans notre domaine (stationnements, vitesses, bruits ... etc.) bien que notre domaine soit un domaine privé, la police municipale a toutes les compétences pour dresser des procès-verbaux

Encombrants :

 Rappel : les encombrants doivent être déposés par vos soins aux déchetteries de Cavalaire (chemin de Provence) ou La Croix Valmer (route du Brost) ces services sont **gratuits pour les particuliers**. Idem pour les déchets verts. Horaires d'été : de 7h00 à 14h00, ou vous inscrire à la Communauté de Communes de Cogolin pour un enlèvement à votre domicile.

Malheureusement, nous constatons toujours que de nombreux encombrants sont déposés au niveau des enclos poubelles. C'est pourquoi, nous sommes contraints de faire appel à une société qui intervient tous les vendredis pour leur ramassage, ce qui entraîne des coûts supplémentaires pour l'ensemble des colotis.

Monsieur MOUTARLIER MARCHAIS regrette que les encombrants soient déposés, dans l'attente d'être pris en charge par PIZZORNO, près du bureau de l'ASA, ce qui entraîne une nuisance visuelle, en ce qui le concerne. Une solution sera recherchée pour résoudre ce problème.

Il est procédé au vote du quitus - RESOLUTION 1.

**L'Assemblée Générale donne quitus du rapport d'activités au conseil syndical, à la majorité des présents et représentés,
CONTRE 2 : CONTERIO MICHELINE – CONTERIO BAHIA
ABSTENTIONS 4 : ARBOUSIERS – DAUMER – RIECK (2).**

2 - RAPPORT FINANCIER 2024

Les ressources pour l'année 2024 en section de fonctionnement ont été de 295 480,52 € et les dépenses de 224 800,71 €, d'où un solde positif de 70 679,81 €.

Les ressources pour l'année 2024, en section d'investissement, et **concernant le versement ou le remboursement des cautions travaux**, ont été de 70 000 € et les dépenses de 42 500 €, d'où un solde positif de 27 500 €.

Au 31 décembre 2024, notre résultat de clôture fait apparaître un excédent de **553 006,45 €** (années antérieures comprises) et dont 72 500 € euros de cautions à restituer.

Les principaux postes de dépenses en 2024 ont été :

- Entretien des espaces verts pour 55 993,72 €, soit 19 006,28 € en moins que dans les prévisions. Cela s'explique par le recours à l'entreprise SERPE retenue après appel d'offres.
- Entretien voies et réseaux pour 70 947,73 € soit 21 027,21 € en moins que dans les prévisions.
- Le poste salaires s'élève à 56 020,55 € soit 229,45 € en moins que dans les prévisions.

Pour ces 3 postes, nous sommes à des dépenses, d'un montant de : 182 962 €

Le solde des dépenses par rapport à ces principaux postes (Espaces verts, Voie et réseaux, Salaires) est de 40 262,94 €

Vous avez pu constater le résultat de l'exercice avec le bulletin de convocation.

**L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au conseil syndical
du rapport financier 2024– RESOLUTION 2, à la majorité des présents et
représentés.**

**CONTRE 2 : CONTERIO MICHELINE / CONTERIO BAHIA /
ABSTENTIONS 5 : ARBOUSIERS – DAUMER – PELOSSE – RIECK (2).**

3 – PRESENTATION BUDGET 2025

Cette année 2025, le budget a été élaboré sur base d'une cotisation au m² de 0,364 €, ce qui donne une recette totale pour l'exercice 2025 d'un montant de 304 862,39 €.

Ce montant est de 18 105,66 € supérieur à celui de l'année précédente parce que le fonds routier est augmenté, de sorte qu'il passe de 152,45 € (2024) à 175 €.

Il convient de rappeler que le fonds routier n'a pas été augmenté depuis sa création et que votre Président estime cette augmentation insuffisante vu l'augmentation des coûts pour la réfection des routes, ce d'autant que les banques rechignent à tout le moins pour prêter aux ASA en vue de la réfection des routes.

Pour le budget 2026, compte tenu de ce qui est observé cette année en matière de repousse accélérée de la végétation, il conviendra probablement de revoir le budget pour les espaces verts à la hausse.

Notre budget 2025 donne donc in fine :

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

- Redevance au mètre carré de terrain de 0,364 €
- Fonds routier est de 175 € par lot et 87,50 € pour le second lot contigu.

Concernant notre budget 2025, la situation au 1^{er} juillet 2025.

Nos dépenses s'élèvent à 128 703,25 € et le total de nos recettes à 891 961, 89 €, en ce compris le report de 553 006,45 € de l'exercice 2025, soit un solde de l'exercice présentement de 210 252, 19 € et un solde disponible de 763 258, 64 € en tenant compte du report précité de 553 006,45 €.

Si l'on tient compte des prélèvements sur le fonds réserve voirie, de 2017 à 2025, de 532 510,93 € le solde en trésorerie est de 230 747,71 € dont 90 000 € de cautions.

Chaque année, pour ménager vos deniers, nous essayons de limiter la cotisation syndicale à la stricte augmentation du coût de la vie mais si nous voulons assurer la bonne gestion du domaine il faut notamment une augmentation plus conséquente du fonds routier.

Je rappelle que notre cotisation syndicale est peu élevée comparée à la plupart des autres lotissements de notre commune et nous ferons en sorte qu'elle puisse le rester.

4 - ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

Sont à pourvoir : 1 poste de syndic titulaire : (Monsieur Alain Paradis terminait le mandat de Monsieur Robert Duchatel démissionnaire) et 1 poste de syndic suppléant.

Pour le poste de syndic titulaire, nous avons un candidat, Monsieur Alain PARADIS, qui se représente.

Pour le poste de syndic suppléant, se présente en tant que candidat, Monsieur BUFFOT Jean-Yves.

RESULTATS DES ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL – RESOLUTION 4 **Scrutateurs : Madame RICHARD – Monsieur DETAILLE - VOTANTS : 275**

PARADIS Alain	258 voix	élu
BUFFOT Jean-Yves	269 voix	élu

5 – INDEMNITES DES SYNDICS

Pour rappel, le Président est indemnisé à hauteur de 1 500.00 €, le Vice-président à hauteur de 1 000.00 €. Le reste est réparti entre les syndics en fonction des tâches qu'ils exercent et des dépenses qu'ils assument.

En 2022 l'indemnité globale a été augmentée de 3 % passant de 4 500.00 € à 4 635.00 € Nous vous proposons de la reconduire telle qu'elle.

VOTE – RESOLUTION 4

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, la reconduction de l'indemnité versée aux syndics.

CONTRE 14 : ARBOUSIERS – CONTERIO MICHELINE – CROIX ROUGE – DAUMER – DE GASQUET – PFEIL – RICHARD NICOLE – RICHON – RIECK (2) – TESDESCHI – TERRASSES BARBIGOUA – WOLF - WUNENBURGER

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

6 – AUTORISATION D'UTILISER, EN CAS DE NECESSITE, LE FONDS ROUTIER POUR FINANCER LES TRAVAUX A REALISER SUR LES CANALISATIONS D'EAU POTABLE, AFIN DE PERMETTRE UNE ALIMENTATION AUX NORMES DE NOS POTEAUX INCENDIE.

Nous avons le besoin d'implanter sept poteaux incendie (PEI) sur le domaine de BARBIGOUA nécessitant un renforcement de six canalisations. Deux canalisations intégreront deux PEI chacune.

Cas particuliers :

- Avenue CANTO CIGALOUN où il faut renforcer la canalisation sur BARBIGOUA pour alimenter un PEI à implanter sur le territoire des ROCHERS BLANCS.
- Boulevard des FIFRES (déjà réalisé) où 95% de la canalisation est sur le territoire des ROCHERS BLANCS et le PEI sur BARBIGOUA.
- Avenue des GABIERES où notre réseau est conforme mais alimenté par une canalisation en provenance des ROCHES BLANCS qui, elle, ne l'est pas.

DETERMINATION DU COUT

Le réseau eau potable et le réseau affecté à la DECI (Défense Extérieure contre l'incendie) ne font qu'un, il n'y a qu'une seule canalisation.

La communauté de communes prend à sa charge le réseau eau potable soit le coût d'une canalisation de diamètre 75 avec la commune au prorata de l'ancienneté de cette canalisation.

La commune responsable de la DECI « devrait » prendre à sa charge le coût de l'extension à une canalisation de diamètre 125.

Le domaine de BARBIGOUA, privé, prend à sa charge l'achat, la pose et le raccordement du PEI.

La commune nous a d'ores et déjà fourni cinq études. Au vu des coûts indiqués on peut penser que ce sont des estimations

Pour les autres études nous avons fait notre propre estimation en se basant sur celles déjà fournies et les distances mesurées sur le terrain. S'agissant de l'ancienneté des canalisations qui détermine les parts affectées à la communauté de communes et celles communales nous avons arbitrairement pris 60% CCGST et 40% commune.

Pour les PEI, en ayant déjà fait poser trois et un quatrième en cours, nous avons majoré les couts pris dans les études fournies.

COÛTS ESTIMATIFS

Canalisations : 227 416,80 € TTC

Points incendie : 61 200 € TTC

Précision de taille : même si vous validez le transfert du fonds routier, cela ne veut pas dire que les travaux seront immédiatement réalisés.

C'est la Communauté de Communes qui est maître d'ouvrage et qui finance la plus grande part des travaux. A noter que nous ne sommes pas les seuls sur ce dossier.

Enfin, si nous gagnons notre procès, la commune sera tenue de nous rembourser les sommes que nous aurons engagées et ce dans les quatre ans maximums.

Malheureusement, le recours aux fins d'annulation de la décision du conseil municipal de septembre 2022, qui fait porter la charge de la part communale des travaux de dilatation des canalisations à nos lotissements est toujours en cours. On parle d'une charge non négligeable de l'ordre de 300 000 €.

Nous ne pouvons probablement pas attendre un jugement du Tribunal Administratif de Toulon avant fin 2025, sachant qu'il faudra peut-être faire appel de la décision comme l'a fait le Domaine de la Vallée dans un dossier similaire.

Pour rappel, dans le dossier du Domaine de la Vallée le rapporteur public avait pourtant, dans ses conclusions, recommandé au Juge de 1^{ère} instance « d'enjoindre au Maire de la Croix Valmer qu'il prenne toutes dispositions pour moderniser et/ou compléter les canalisations extérieures et intérieures du lotissement du Domaine de la Vallée ». Il n'a malheureusement pas été suivi puisque le Tribunal de Toulon, dans un jugement mal motivé mais manifestement inspiré par la crainte de faire jurisprudence, a donné raison au Maire.

Il faut observer que la commune de Cavalaire n'applique pas la même politique puisqu'elle a pris en charge les travaux de mises aux normes en faveur de l'ASA Parc de Cavalaire.

Nous pouvons espérer que l'approche des élections municipales de 2026 inspirera certains candidats quant à l'appréciation de notre dossier. Nous vous précisons que les colotis étrangers (faisant partie de la CEE), domiciliés à La Croix Valmer, peuvent participer aux élections municipales. Il faut ajouter que suffit une résidence secondaire (comme une maison par exemple), à condition d'être inscrit au rôle des contributions directes (taxe foncière ou taxe d'habitation). Une inscription sur les listes électorales de la commune est nécessaire, ce qui implique de démontrer un lien avec elle.

L'ASA, de son côté, contactera les différents candidats, afin de connaître leur position en la matière.

La lenteur de la justice a pour effet que certains colotis n'obtiennent pas ou ne pourront pas obtenir de permis de construire ou de rénovation en raison du fait qu'ils ne sont pas aux normes.

Par précaution cela nous a mené à mettre à l'ordre du jour de la présente assemblée annuelle : Autorisation d'utiliser, en cas de nécessité, le fonds routier pour financer les travaux à réaliser sur les canalisations d'eau potable afin de permettre une alimentation aux normes de nos poteaux eau incendie (PEI).

VOTE – RESOLUTION 5

L'Assemblée Générale accepte, à la majorité des présents et représentés, l'utilisation du fonds routier, pour financer les travaux sur les canalisations d'eau potable, afin de permettre une alimentation aux normes de nos points incendie.

**CONTRE 16 : ARBOUSIERS – CONTERIO MICHELINE – CONTERIO BAHIA
DAUMER – DURANDEAU – GILON - INDIVISION FRAIOLI – MAGNE JEAN
MICHEL – OLIVIER – PERRUSSOT – POURRIEUX – RIECK (2) – SCHNEIDER
LAURENT – TISSERANT MICHEL – VOINOT.**

7 – DECISION DE L'ENFOUISSEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LE DOMAINE, SANS RECOURS A L'EMPRUNT, AVEC UN BUDGET PREVISIONNEL DE 2 000 000 D'EUROS, CE QUI AMENERAIT UNE PARTICIPATION SUPPLEMENTAIRE SPECIALE DE 2 200 EUROS ANNUELS SUR DEUX ANS

Suite à la demande d'un grand nombre de colotis, depuis la dernière assemblée générale, ce qui est un fait nouveau, nous avons à nouveau poursuivi des contacts pour obtenir, le cas échéant, un emprunt en vue de l'enfouissement de la fibre.

Après un refus de plusieurs autres banques, la Banque des Territoires semblait disposée à prêter 2 000 000 € sur 25 ans minimum au taux du livret A (2.5% en mars 2025) majoré de 40% soit 2.9 %.

Toutefois après examen de notre compte de gestion de l'exercice 2024 elle a estimé qu'il est insuffisant pour pouvoir subvenir au paiement des échéances. Elle ne tient compte de l'excédent de trésorerie de 503 006,45 au 31 décembre 2024.

Nous avons demandé à la Banque des Territoires si notre compte de gestion de l'exercice 2025, faisait apparaître un solde d'exercice suffisant, après augmentation de la cotisation syndicale à due concurrence acceptée par les colotis (un minimum de 112 000 €), si elle consentirait le prêt sans exigence d'une garantie bancaire. La réponse écrite a été négative.

Pour rappel, toutes les banques contactées (notamment LCL Banque, Société Générale, Empruntis, Crédit agricole) n'ont pas accepté de nous accompagner et il est plus que probable qu'elles refuseraient de se porter garante.

De toutes façons à l'examen il apparaît qu'un emprunt sur une si longue période n'est pas avantageux puisqu'il entraînerait des intérêts de l'ordre de 936 000 €.

L'enfouissement de la fibre ne signifierait pas l'enlèvement des poteaux et des lignes en cuivre, lequel n'interviendrait pas probablement avant 2030.

Après discussion, le Syndicat a estimé qu'il faut demander l'avis des colotis afin de savoir comment ils se positionnent, de sorte que dans l'ordre du jour il est prévu : Décision de l'enfouissement de la fibre dans le Domaine, sans recours à l'emprunt, avec un budget prévisionnel de 2 000 000 euros, qui amènerait à une participation supplémentaire spéciale de 2 200 euros annuelle par lot sur 2 ans.

Si cette résolution est adoptée elle n'exonérera pas les colotis, qui ont déjà supporté les frais d'enfouissement de la fibre dans la zone les concernant, car cet enfouissement, en raison de son avantage esthétique, valorisera notre domaine et donc chaque propriété. D'autre part, pour ces propriétaires ayant déjà enfoui la fibre, seuls les fourreaux et les fils ont été passés, l'enfouissement global entrainera la mise en place de boîtiers et donc un coût supplémentaire.

Il est fait remarquer que l'ordre du jour est mal rédigé. Le Président répond qu'on peut toujours en discuter (étalement sur 3 ans plutôt que 2 ans etc...) mais il fallait une proposition claire.

Si l'enfouissement est voté, chaque coloti devra, s'il le souhaite, prendre en charge les frais de raccordement de son logement.

Monsieur TOUZEAU estime qu'il faut une estimation plus précise du coût de l'enfouissement de la fibre. Il lui est répondu qu'une étude d'actualisation de l'estimation, basée sur un rapport d'ORANGE et un rapport de la société DALL'ERTA aurait été onéreuse et inutile en cas de refus de l'enfouissement.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la Justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

Monsieur DETAILLE estime qu'il n'y avait pas à remettre à l'ordre du jour l'enfouissement de la fibre, puisque l'assemblée avait déjà précédemment refusé.

Le Président précise que le refus de l'enfouissement ne résultait pas d'une résolution mise à l'ordre du jour, mais d'une décision du syndicat.

Il y avait eu une consultation à l'AGO 2019, à la demande d'un coloti. Il ne s'agissait que d'un sondage à mains levées, qui était favorable.

VOTE – RESOLUTION 6

L'Assemblée Générale REFUSE, à la majorité des présents et représentés, l'enfouissement de la fibre optique, sans recours à l'emprunt, avec une participation supplémentaire de 2 200 euros annuels sur deux ans.

**POUR : 62/276 voix
ABSTENTIONS : 4/376 voix**



8 - VIE DU DOMAINE

Suite au départ de notre cantonnier, au 31 mars 2025, qui a coûté à l'ASA 16 286 €, le conseil syndical a décidé de tenter pendant une année de faire appel à des entreprises indépendantes plutôt qu'à un cantonnier salarié, qui peut tomber malade, créer des soucis en cas d'insatisfaction.

Le conseil syndical a confié :

- A la SARL « MAGNETTO PAYSAGES » pour un an : Nettoyage du réseau pluvial et des regards, avaloirs et grilles, entretien des bords de route, l'entretien des petits piétonniers.

Nous sommes moyennement satisfaits du résultat mais essayons de l'améliorer. A toutes fins utiles nous avons conservé le véhicule de l'ASA au cas où il faudrait en revenir à engager un cantonnier. Coût annuel sauf prestations exceptionnelles : 9 750 €.

- A la société PIZZORNO le passage d'une balayeuse le 2^{ème} lundi du mois. Nous sommes satisfaits du résultat sachant qu'un coup de mistral peut le réduire à néant. Contrat résiliable sans préavis. Coût annuel : 10 656 €. A noter que l'ensemble des voies faisait l'objet d'un nettoyage par le cantonnier, une fois tous les deux mois.

Madame PASCASE demande à ce que la balayeuse respecte les plantes. Dans ce cas, il est nécessaire de veiller à ce que les végétaux n'empiètent pas sur la voie, comme nous le rappelons si souvent.

- A la micro entreprise MARCELLINO TOUS SERVICES l'enlèvement des encombrants 1 fois par semaine le vendredi, sur simple facturation. Coût annuel prévu : 3 840 €

Le coût de l'intervention de ces entreprises ne devrait pas sensiblement dépasser le coût du précédent cantonnier.

Il convient de rappeler que la difficulté de maintenir notre domaine en bon état est, malgré de nombreux rappels, le non-respect de notre cahier des charges par certains colotis en matière d'entretien de leurs talus en bordure de route, de végétation débordante etc.

Nous rappelons également que chaque propriétaire est tenu de respecter les obligations en matière de débroussaillage. Malgré les demandes réitérées, des propriétaires continuent à enfreindre ces obligations. Il faut savoir que la commune, après mise en demeure, peut faire procéder au débroussaillage aux frais des propriétaires en infraction.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

Une photo est diffusée où apparaît un terrain ravagé, après que la mairie soit intervenue sur un terrain d'un propriétaire en infraction, en espérant que cela pourra inciter à respecter les obligations en la matière.

Portails des enclos poubelles

Nous avons fait poser en urgence 18 portes en bois pour sécuriser les enclos poubelles contre l'invasion des sangliers.

Depuis, il a été constaté différentes malfaçons pour lesquelles l'artisan retenu a accepté d'apporter des réparations mais, en définitive cela ne s'est pas avéré suffisant et le syndicat a décidé de remplacer la quasi-totalité des portes en bois par des portails métalliques pour un prix de 6 6677 € TTC. Ces portails métalliques sont maintenant installés.

Le syndicat a approuvé des devis pour l'installation de parkings avenue des Gabiers et avenue des Lucioles.

Ayant le souci de l'état de propreté de notre domaine, votre syndicat a confié à l'entreprise PIZZORNO le soin de rafraichir au Kärcher nos enclos poubelles et 4 murets appartenant à l'ASA, étant entendu qu'il faudra ultérieurement, si nécessaire, assurer des frais de réfection et de peintures.

Il nous faut revenir sur un problème fréquent, les nuisances sonores dues aux interventions sur les propriétés privées, tant pour les travaux de constructions que pour les travaux de jardinage.

Nous rappelons que notre règlement intérieur interdit les travaux bruyants en juillet et août et qu'en dehors de ces périodes, il convient de se référer à l'arrêté Municipal en vigueur, mais surtout respecter l'interruption de travail entre 12h00 et 15h00, pendant les autres périodes que juillet/août. Nous vous demandons de respecter ces horaires et notamment l'interruption entre midi et début d'après-midi.

Pour que la vie du Domaine puisse se poursuivre correctement, il nous faut du sang neuf, des idées nouvelles dans l'esprit qui nous a conduit depuis une soixantaine d'années. Nous attendons donc vos candidatures et sommes prêts à vous recevoir.

9 - QUESTIONS DIVERSES

9.1 Madame VERBEKEN au 5 avenue Libellules et Monsieur SEGUINIOL au 27 avenue Neptune :

Demande une transition de l'utilisation des outils de jardins thermique vers des outils électriques tant sur les propriétés privées que pour l'ASA.

Ceci implique un investissement important et nous n'avons pas le pouvoir d'obliger les entreprises extérieures de s'équiper avec du matériel électrique.

9.2 Monsieur DIMITRIOU au 48 avenue de Neptune

Sur le problème des haies ou arbres trop hauts qui occultent la vue mer, la réglementation sur les haies en limite de propriété.

Quel recours en cas de refus du voisin – pouvoir de l'ASA.

9.3 Courrier de Monsieur TEDESCHI au 19 avenue de Neptune sur les garages transformés en habitation, stationnement sur la chaussée, haies débordantes sur la voirie, horaires des travaux, demande des décisions fermes de l'ASA.

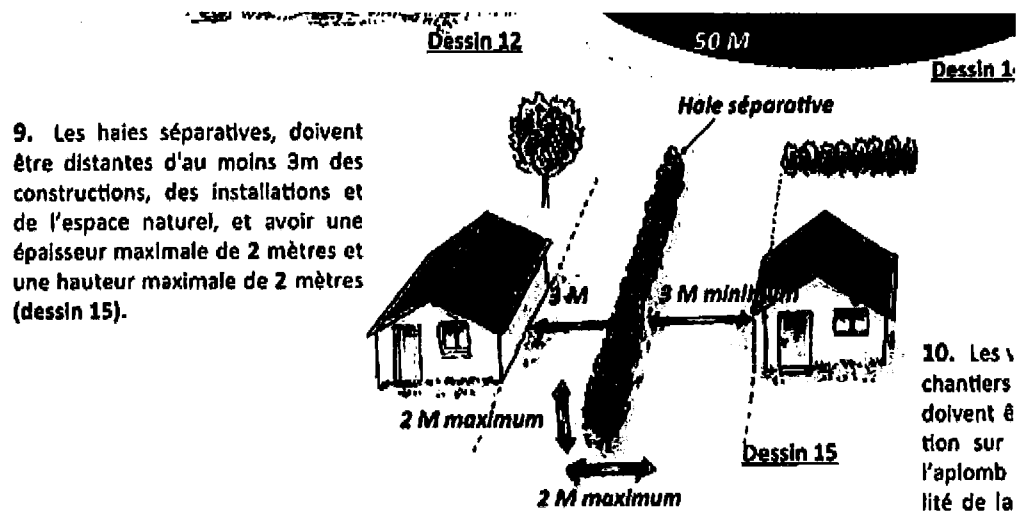


Référence : Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Et L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur les Obligations Légales de Débroussaillage



9.4 Madame RIECK concernant le changement d'heure pour la tenue de notre assemblée générale. Elle propose l'après-midi à 15h afin de permettre aux actifs d'être présents.

Les actifs travaillent pour la plupart également à cet horaire. Il faudrait alors la prévoir en fin de journée, de plus notre secrétaire est disponible uniquement aux jours d'ouvertures du bureau de l'ASA.

9.5 Madame ANDRE 26 av Gabiers : demande à rappeler que le vol des drones sont interdits au-dessus des propriétés, sous peine d'amende de 4 500 euros. Ce montant n'a pas été vérifié, mais il faut retenir l'interdiction de survoler des personnes et/ou de filmer ou diffuser des images de personnes sans leur consentement.

Vol possible au-dessus de votre propre espace privé (ex. : jardin), mais avec précaution (vitesse et hauteur adaptées) et sans capter d'images du voisinage sans autorisation. Pratiquement dans Barbigoua il est impossible de décoller de son jardin sans survoler des voisins.

9.6 Madame ANTHOINE – 2 avenue Panorama : rappel des règles de tri, surtout dans les bacs jaunes « recyclages » Les dépôts de rémanents sont totalement interdits. Le sujet a été abordé au point 8.

9.7 Un coloti nous fait part des désagréments liés à la présence de déjections canines laissées sur la voie publique et aux aboiements des chiens à certains moments de la journée. Nous invitons les propriétaires à être vigilants sur ces aspects.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la Justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

9.8 Information alerte : les colotis souhaitant être informés pendant un événement important, et faire partie du listing d'alerte, peuvent s'inscrire sur le formulaire du site de la commune : www.lacroixvalmer.fr

Les procès-verbaux des présentes assemblées seront envoyés à tous les colotis par mail, et disponible sur le site de l'ASA, afin d'éviter des coûts importants de publication et d'affranchissement.

Ils seront envoyés par courrier aux colotis dont nous n'avons malheureusement toujours pas d'adresse mail.

Les questions écrites ayant été toutes abordées, le Président clôt la séance à 12h20.

Le Président de l'ASA,

Gérard MICHAUX.

Association Syndicale Autorisée
Domaine de BARBIGOUA
1, Allée des Ephémères
F - 83420 LA CROIX VALMER

CONSTITUTION DU BUREAU

Les membres du conseil syndical du domaine de Barbigoua, dûment convoqués, se sont réunis le 08 août 2025.

ELECTION DU PRESIDENT

Monsieur Gérard MICHAUX est seul candidat. Après vote des syndics titulaires, **il est élu à l'unanimité des présents, avec 6 voix/6.**

ELECTION DU VICE PRESIDENT

Monsieur Donato ERARIO est seul candidat. Après vote des syndics titulaires, **il est élu à l'unanimité des présents, avec 6 voix/6.**

Responsable espaces verts	: Donato ERARIO
Responsable voies et réseaux	: Patrick BILLION
Responsable budget	: Gérard MICHAUX
Responsable environnement	: Renaud CROZAT
Responsable affaires juridiques	: Alain PARADIS
Responsables urbanisme	: Xavier CHAMUSSY
Responsable cahier des charges – règlement	: Jean-Louis DARNIS