



PROCES-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2026

L'assemblée générale ordinaire 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 : 117 présents – 160 représentés, soit 277 voix pour une majorité requise de 227.

Après avoir sollicité la participation de deux assesseurs (Messieurs Stéphane Leclerc et Sébastien BEY), pour le dépouillement des points 4 - 8 et 9, et remercié l'assemblée pour sa participation active, le Président ouvre l'Assemblée Générale ordinaire.

COMPOSITION DU BUREAU

Le bureau est composé de 12 membres mais actuellement de 11 membres :

6 syndics titulaires MM : BILLION - CHAMUSSY - ERARIO – PARADIS - DARNIS – MICHAUX.

5 syndics suppléants MM : RIHET - PERRET – BONNANT - DE BOUWER – CROZAT.

Monsieur Jean-Yves BUFFOT a démissionné de son mandat de syndic suppléant, afin de pouvoir présenter sa candidature en tant que syndic titulaire.

1 - RAPPORT D'ACTIVITES 2025

ESPACES VERTS - CAMPAGNE 2025.

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, soit environ une centaine de sujets, petits, moyens ou grands.

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, vous pouvez voir sur le plan les surfaces concernées.

Le budget initial prévu étant de 70 000 euros, les dépenses réalisées se sont élevées à 63 309.93 euros.

CAMPAGNE 2026

Le contrat triennal avec la société SERPE venant à expiration, nous avons lancé, conformément au code de la commande publique, auquel nous sommes soumis en tant qu'organisme public, un nouvel appel d'offre public à l'automne dernier.

Sept sociétés ont soumissionné à l'offre et nous avons retenu à nouveau la société SERPE qui arrivait en deuxième position en termes de prix mais offrait de meilleures garanties et de clarté sur le plan organisationnel, ressources humaines et de matériel.

L'entretien des espaces verts, pour l'année en cours se situe dans la continuité de 2025.

La campagne de débroussaillage a débuté fin avril, au plus près de l'été, pour éviter une repousse de végétaux conséquente avant la saison estivale. La totalité des parcelles a fait l'objet d'un débroussaillage au sol. Des arbres sec ou tombés ont été abattus et/ou éliminés. Et nous en avons déjà identifiés un certain nombre qui feront l'objet d'un abattage après l'été.

Nous ferons un bilan à la fin de l'été pour identifier les parcelles qui nécessiteraient une deuxième repasse mais nous constatons déjà par endroit, en particulier le long des ruisseaux, une repousse importante de la végétation, notamment les cannes, les mimosas et les ronces.

Un rappel sur les lots privatifs : ils doivent être entretenus selon les modalités des OLD (arrêté préfectoral du 26 septembre 2025).

Or nous constatons que, malgré nos relances, certains lots ne sont pas du tout entretenus, avec tous les risques que cela peut occasionner en cas d'incendie.

C'est pourquoi, dans les certains cas, nous sommes contraints d'en informer la police municipale qui a la délégation du Maire pour intervenir et faire respecter les normes en vigueur.

VOIES – RESEAUX

Après quelques années difficiles, nous avons pu consacrer en 2024 puis en 2025 un budget plus conséquent, qui nous a permis de gérer les besoins courants, mais aussi d'investir. 2026 suit la même voie.

En 2025, le budget alloué était de 51 262.91 euros pour les voies et 15 000 euros pour les réseaux.

Travaux principaux réalisés :

Entretien de l'éclairage

Contrôle des points incendie, à réaliser tous les trois ans.

Nettoyage d'un cinquième du réseau eaux usées

Mise en place d'un éclairage solaire, intersection impasse/avenue Belvédère et remplacement par du solaire de l'éclairage à l'entrée du Belvédère.

Marquage au sol, pose de glissières, avenue du Soleil et impasse des Tritons.

Pose de bordures avenue du Soleil en complément de la glissière bois avec un aménagement pour l'écoulement d'eau.

Création de places de stationnement (2) avenue des Lucioles.

Stabilisation d'un talus avenue de Neptune.

Reprofilage d'un talweg avenue des Gabiers.

Stabilisation de l'impasse Souleïado.

Pose des portillons métalliques sur les enclos poubelles.

Création de places de stationnement 4/5 avenue des Gabiers.

Pose d'un point incendie à l'entrée de l'impasse des Tritons, imposé par la DECI : 9 603.23 euros.

 PV AGO 2026 : 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.

Voies de circulation :

Un état des lieux de nos voies a été réalisé il y a deux ans.

Le conseil syndical, sur proposition d'une commission voirie, a fait le choix de procéder à la réfection de la voirie par tronçon.

L'avenue de Neptune, entrée Est, côté MEI LESE, avec l'impasse et le passage du même nom, sur environ 500 mètres ont été identifiées comme prioritaires.

Deux constructions, avenue de Neptune ont retardé le projet.

Le Cabinet SNAPSE a été retenu pour mener l'étude pour la réalisation des travaux.

Nous avons l'intention de créer une bande piétonne qui à terme permettra une continuité entre l'avenue de Neptune, l'avenue des Gabiers, l'avenue des Marsouins, reliant ainsi les deux entrées principales du lotissement.

Une étude est également prévue pour l'autre partie de Neptune, et l'avenue des Gabiers. Le budget pour ces travaux de réfection sera pris sur le fonds routier.

URBANISME

Monsieur Xavier CHAMUSSY intervient et tout d'abord souhaite rappeler que l'ensemble des personnes élues « Syndics à l'ASA Barbigoua » sont tous bénévoles. La courtoisie et le respect de ceux qui donnent de leur temps gracieusement devrait être la règle.

En 2025, 17 ventes ont été réalisées et 15 permis de construire ou autorisations de travaux déposés.

Rappel : toute demande de permis de construire ou demande de travaux doivent impérativement être préalablement soumises à l'ASA pour validation au Cahier des Charges du domaine de Barbigoua.

Nous avons constaté de nombreux travaux réalisés sans permis de construire ni demande préalable de travaux. Ces constructions sont illégales et devront être régularisées pour être en conformité avec le cahier des charges de l'ASA et avec le PLU de la commune de La Croix Valmer.

Nous vous informons que face à la recrudescence du non-respect des règles d'urbanisme, la nouvelle équipe municipale élue le 22 Mars 2026 a décidé de renforcer les contrôles et en particulier la conformité des travaux réalisés avec le strict respect des permis de construire / demandes de travaux délivrés par la commune.

Nous rappelons que les **cautions** doivent être versées à la remise des permis de construire validés par l'ASA (avant transmission à la commune).

Rappel des montants : CAUTIONS 5 000 € - PARTICIPATION USURE VOIRIE 500 €.

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**. Également pour les déchets verts. Horaires d'été : de 7h00 à 14h00, ou vous inscrire à la COM COM de Cogolin pour un enlèvement à votre domicile.

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 BAHIA – DAUMER – DE GASQUET
ABSTENTIONS 4 : ARBOUSIERS – BERGMANN – RIECK (2)**

2 - RAPPORT FINANCIER 2025

Les ressources pour l'année 2025, en section de fonctionnement, ont été de 313 373,32 € et les dépenses de 270 444,86 €, d'où un solde positif de 42 928,46 €.

Les ressources pour l'année 2025, en section d'investissement, et **concernant le versement ou le remboursement des cautions travaux**, ont été de 50 000 € et les dépenses de 22 500 €, d'où un solde positif de 27 500 €.

Au 31 décembre 2025, notre résultat de clôture fait apparaître un excédent de **623 434,91 €** (années antérieures comprises) et dont 102 500€ euros de cautions à restituer.

43800 - ASA LOT BARBIGOUA LA CROIX-VAL

Exercice 2025

I - INFORMATIONS GÉNÉRALES ET SYNTHÉTIQUES	I
Résultats d'exécution du budget principal et des budgets des services non personnalisés	B2

	Résultat à la clôture de l'exercice précédent : exercice N-1	Part affectée à l'investissement : exercice N	Résultat de l'exercice N	Transfert ou intégration de résultat par opération d'ordre non budgétaire	Résultat de clôture de l'exercice N
I - Budget principal					
Investissement	50 000,00		27 500,00		77 500,00
Fonctionnement	503 006,45		42 928,46		545 934,91
TOTAL I	553 006,45		70 428,46		623 434,91
II - Budgets des services à caractère administratif					
TOTAL II					
III - Budgets des services à caractère industriel et commercial					
TOTAL III					
TOTAL I + II + III	553 006,45		70 428,46		623 434,91

Les principaux postes de dépenses en 2025 ont été :

Entretien des espaces verts pour 63 977,92 €, soit 6 022,08 € en moins que dans les prévisions.

Entretien voies et réseaux pour 79 237,97 € soit 12 975,06 € en plus que dans les prévisions pour prestations supplémentaires suite au départ du cantonnier.

Le poste salaires s'élève à 45 759,93 € soit 6 880,07€ en moins que dans les prévisions. Cela s'explique par le départ du cantonnier fin mars 2025.

Pour ces 3 postes, nous sommes à des dépenses, d'un montant de : 188 975,82 €

Le solde des dépenses, sur les principaux postes (Espaces verts, Voie et réseaux, Salaires) est de 81 469,04 €.

Il est procédé au vote du quitus – RESOLUTION 2
L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au conseil syndical
du rapport financier 2025
à la majorité des présents et représentés.
CONTRE 2 : CONTERIO BAHIA - DAUMER
ABSTENTIONS 4 : ARBOUSIERS – BERGMANN- RIECK (2).

3 – PRESENTATION BUDGET 2026

Le budget a été élaboré sur base d'une cotisation au m² de 0,375 €, ce qui donne une recette totale pour l'exercice 2026 d'un montant de 311 161,73€.

Ce montant est de 6 299,34 € supérieur à celui de l'année précédente. Pour rappel le fonds routier était passé de 152,45 € (2024) à 175 € en 2025. Votre Président estime toujours que cette augmentation était 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.

PV AGO 2026 : 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.

Concernant notre budget 2026, situation au 6 juillet 2026 diffusée.

Nos dépenses s'élèvent à 147 279,09 €

Le total de nos recettes à 994 182,85 €, en ce compris le report de 623 434,91 € de l'exercice 2025.

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 faudra à moyen terme une augmentation subséquente du fonds routier.

Le Président se plaît à rappeler à nouveau que notre cotisation syndicale est peu élevée comparée à la plupart des autres lotissements de notre commune et le restera.

4 - ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

Sont à pourvoir 3 postes de syndic titulaire et 3 postes de syndic suppléant.

Messieurs ERARIO et CHAMUSSY, en fin de mandat de syndic titulaire, se représentent.

Monsieur BILLION a pris la décision de ne pas se représenter.

Monsieur BUFFOT Jean-Yves, élu syndic suppléant en 2025 candidate en tant que syndic titulaire en 2026.

Messieurs CROZAT et DE BROUWER, en fin de mandat de syndic suppléant, se représentent.

Nous avons reçu la candidature de Monsieur LECLERC Stéphane, SCI VICTOIRE 3A – 27 avenue des Marsouins. Il se présente

RESULTATS DES ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL – RESOLUTION 4 **Scrutateurs : Messieurs BEY - LECLERC – VOTANTS : 277**

BUFFOT Jean-Yves	264 voix	élu
CHAMUSSY Xavier	264 voix	élu
CROZAT Renaud	266 voix	élu
DE BROUWER Bastien	254 voix	élu
ERARIO Donato	264 voix	élu
LECLERC Stéphane	263 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.

Bien que l'indemnité globale n'ait plus été augmentée depuis 2022 (3 %), passant de 4 500.00 € à 4 635.00 €, il est proposé de la reconduire telle qu'elle à 4 635 €.

VOTE – RESOLUTION 4

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

**CONTRE 8 : ARBOUSIERS – BERGMANN – BEUTELSCHMIDT –
CONTERIO BAHIA – DAUMER - RIECK (2) – SAS RIBSIMMO**



6 - VIE DU DOMAINE

Suite au départ de notre cantonnier au 31 mars 2025, le conseil syndical a fait appel à des entreprises indépendantes plutôt qu'à un cantonnier salarié, qui peut tomber malade, créer des soucis en cas d'insatisfaction. Nous avons forcément tâtonné un peu mais la situation se stabilise :

Nous avons confié :

- A Monsieur Laurent GENOIS, en tant qu'auto-entrepreneur effectue des tâches de cantonnier. Notre syndic, Monsieur Renaud CROZAT, l'assiste régulièrement. Le Président le remercie.
- 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.
- La Communauté de Communes assure pour le moment gracieusement l'enlèvement des encombrants 1 fois par semaine le vendredi.

Le coût de l'intervention de ces entreprises est inférieur au coût du précédent cantonnier.

Il convient de rappeler que la difficulté de maintenir notre domaine en bon état est souvent liée, malgré de nombreux rappels, au 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.

REMARQUE DE MR RAPHAEL : sur les plantations d'arbres afin de ne pas gêner la vue sur mer des voisins, sur les plantations en limite de propriété, qui ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteurs, conformément à l'article 671 du Code Civil et l'article 22 du Cahier des Charges.

Article 22 – Plantations :

Il est recommandé que la végétation, les arbres et arbustes soient disposés, élagués et étêtés de façon à ne pas masquer la vue sur mer ou sur collines dont jouissent les co-lotis depuis l'étage principal de leur habitation. Les co-lotis sont seuls concernés par le règlement de leurs différends éventuels.

Comme chaque année, 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.

Il est rappelé 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, disponible sur notre site internet, 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.

POINT CONTENTIEUX AVEC LA COMMUNE

Est toujours en cours 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.

Il y a actuellement 3 recours concernant notre ASA à des stades différents, mais qui concernent le même contentieux.

A noter que par 2 fois la rapporteure publique s'est prononcée en faveur de notre recours, en rejetant la prise en charge par les ASA et ASL des frais liés aux travaux à réaliser sur les canalisations d'eau pour les besoins de la DECI.

Le Domaine de la Vallée est en appel depuis plus longtemps que notre ASA dans un dossier similaire et espère un jugement de la Cour d'Appel de Marseille pour septembre ou octobre. Ce jugement devrait nous donner la conduite à suivre concernant les travaux à effectuer. Pour

 PV AGO 2026 : 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.

rappel, des propriétaires n'obtiennent pas leur permis de construire ou de rénovation, parce que les canalisations ne sont pas aux normes DECI.

7 – MODIFICATION DE NOTRE CAHIER DES CHARGES

Conformément à l'article 5.10 de nos Statuts, nous allons vous soumettre séparément et par voie écrite une modification de notre Cahier des Charges, envisagée après consultation de Maître Emmanuel Wormser, avocat spécialisé en la matière.

Notre projet a déjà été validé par la Mairie mais peut encore être modifié en fonction des observations pertinentes qui nous seront faites. Il vise principalement à s'aligner sur le plan local d'urbanisme.

Les votes pour la modification du cahier des charges seront exprimés par écrit. Pour être adoptées, il faudra que la moitié des propriétaires, détenant ensemble la moitié au moins de la superficie, du lotissement acceptent les modifications.

8 - POUVOIR DE L'ASA DE CONSENTIR, A TITRE EXCEPTIONNEL ET AU CAS PAR CAS, DES DROITS D'USAGE INDIVIDUELS, LIMITÉS, NON EXCLUSIFS ET RÉVOCABLES SUR DES PARTIES COMMUNES

9 - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DE L'ASA DE SIGNER, AU NOM ET POUR LE COMPTE DE L'ASA, UNE CONVENTION DE DROIT D'USAGE LIMITÉE, NON EXCLUSIVE ET RÉVOCABLE, AU PROFIT DE MONSIEUR JACQUES MOSACI

Le Président indique que la parole sera donnée aux propriétaires immédiatement après son exposé.

Il ressort des 2 derniers points à l'ordre du jour qu'il est demandé aux colotis de se prononcer sur le principe que notre ASA puisse consentir, dans des cas exceptionnels, des droits d'usage individuels, limités, non exclusifs et révocables sur des parties communes et plus particulièrement que nos propriétaires puissent accepter ou non la signature d'une convention de concession de droit d'usage au profit de Monsieur Jacques MOSACI, membre de notre ASA et demeurant 1 avenue des Tambourinaires. Cette concession d'un droit d'usage consisterait donc en une occupation temporaire d'une partie commune. Il s'agirait, à ces conditions, du maintien de la clôture actuelle impliquant +/- 80m² pris sur l'espace vert du domaine.

Les deux résolutions poursuivent donc des objets distincts : l'une fixe le cadre juridique général, l'autre permet son application au cas d'espèce.

Le vote de la résolution 5 n'implique pas l'obligation pour l'ASA de faire droit à toutes les demandes des colotis.

Elle ouvre une simple faculté. C'est la raison pour laquelle il faudra ensuite voter sur les demandes spécifiques de chaque coloti.

Notre avocat, Maître CERESIANI, considère que ces résolutions ne portent pas atteinte à l'objet de l'ASA mais permettent au contraire, son accomplissement.

Notre avocat a relevé que, conformément à l'article 3 de ses Statuts, notre ASA a notamment pour objet la gestion des parties communes et que, sur pied de l'article 7 des statuts, dans le cadre de l'objet, l'association peut notamment transiger etc. sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité.

Dès lors que la résolution intervient sans changer ni l'objet ni le périmètre, la règle, conformément à l'article 39 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, est la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Toutefois notre conseil syndical a décidé par précaution et pour éviter toutes discussions de soumettre l'adoption de ces 2 résolutions à la majorité

PV AGO 2026 : 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.

spéciale, prévue en cas de modification de l'objet : Pour être adoptées il faudra obtenir soit le vote favorable de la 1/2 des propriétaires représentant 2/3 des surfaces soit le vote favorable des 2/3 des propriétaires représentant la 1/2 des surfaces. Pratiquement il faut 227 propriétaires représentant 293 627 m².

Pour répondre à des questions déjà posées par un coloti, le Président précise que des concessions de droit d'usage limitées n'ont été octroyées qu'à 2 propriétaires :

Le premier a été autorisé à planter une clôture, mais celle-ci doit être conçue de manière à permettre les passages de membres du conseil ou à toute autre personne ayant autorisation. Ce propriétaire doit permettre la réalisation de travaux, notamment l'implantation d'équipements collectifs.

Sa concession est révocable s'il ne se conforme pas à ses obligations (entretien de la végétation etc.). Sa concession de droit d'usage deviendra caduque en cas de mise en vente de la propriété.

Une concession de droit d'usage du même type a été concédée à un autre coloti. Dans son cas, il pouvait manifestement revendiquer la prescription acquisitive trentenaire.

Le Président fait ensuite l'historique du dossier MOSACI :

A 5 reprises depuis un courrier d'octobre 2018, adressé au notaire en charge de la succession familiale, il avait déjà été précisé que l'ASA de Barbigoua n'avait aucune qualité pour autoriser une occupation de parties communes du domaine dont elle a la gestion.

Après de multiples échanges, notre conseil syndical du 03 juin 2022 avait décidé que époux MOSACI, domiciliés et résidant dans notre domaine de Barbigoua, sans préjudice du respect de la servitude de passage accordée, étaient tenus endéans les 30 jours de ne plus empiéter l'espace vert, appartenant en propre à l'ASA de Barbigoua.

Cette injonction est restée sans effet nonobstant la mise en demeure adressée par l'avocat de notre ASA, Monsieur MOSACI contestant son bien-fondé.

Notre conseil syndical du 7 mars 2025, souhaitant éviter un procès, a décidé que soit proposé à l'avocat de la partie adverse de mettre fin au contentieux par la concession par l'ASA d'un droit d'usage de la partie d'espace vert actuellement occupée.

Cette proposition avait été acceptée mais il s'avère qu'une telle concession relève de la compétence de l'assemblée des propriétaires, car elle touche à la gestion du patrimoine commun.

Il faut considérer que notre ASA peut, dans le respect de son objet statutaire et de l'intérêt collectif, consentir, à titre exceptionnel, des droits d'usage limité portant sur certaines parties communes.

C'est pourquoi, il est demandé, par cette résolution, de reconnaître ou non la faculté pour notre ASA de consentir à certains propriétaires membres, à titre exceptionnel et au cas par cas, des droits d'usage individuels, limités, non exclusifs et révocables portant sur des parties communes.

Ensuite, et c'est la dernière résolution à l'ordre du jour, il est demandé, par votre vote écrit, d'autoriser ou non le Président de notre ASA, à signer, au nom et pour le compte de l'ASA, avec Monsieur MOSACI une convention de droit d'usage limité, non exclusive et révocable.

La parole est donnée à Madame CAMPER MOSACI, qui lit le texte suivant :

« Nous souhaitons apporter des précisions pour que notre situation soit comprise par tous : 1964 : acquisition de la parcelle 1966 : Permis de construire accordé 1969 : achèvement de la réalisation de la construction de la maison, de la voie d'accès et du portail, soit depuis plus de 50 ans. La voie d'accès dallée est partiellement en zone verte, servitude accordée depuis la

 PV AGO 2026 : 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.

construction de la maison, soit plus de 50 ans. Certificat de conformité le 10 mars 1969. Nous n'avons pas connaissance de la raison pour laquelle le portail a été implanté hors de la parcelle, au début de l'accès dallé zone verte. L'oncle de mon mari n'a pas pu construire ce portail sans une autorisation. Le terrain n'était pas clôturé. La délimitation entre la voie d'accès et la zone verte a été faite depuis l'origine par des plantations d'arbustes et d'arbres (alignement de cyprès). La voie d'accès a été construite dallée, avec murets de soutènement formant restanque, pour retenir le dénivelé du terrain. Nécessité de poser une clôture essentiellement pour qu'il y ait une protection vis à vis des sangliers qui dévastent le jardin en permanence et vis à vis des intrusions (cambriolage en septembre 2021). 8/06/2020 : autorisation du Conseil de l'ASA après réunion sur site, d'implantation d'une clôture, avec indication en plan de la délimitation. 1/12/2021 : autorisation confirmée par le Conseil de l'ASA Fin 2021 : réalisation de la clôture. Nous demandons la Régularisation des autorisations qui nous ont été données. NB : L'oncle de mon mari a acheté une surface de parcelle de 1864 m², (conformément à l'acte d'acquisition du terrain) alors que le remaniement cadastral du 2 mai 1996 indique une surface de 1671 m², soit une diminution de 193 m². (Procès-verbal de Remaniement cadastral N°6498, en 1996) La redevance syndicale versée à l'ASA jusqu'en 2023 était basée sur une surface de 1864 m² ».

Plusieurs colotis sont également intervenus pour exprimer leur avis. Il est ensuite procédé au vote des résolutions.

VOTE – RESOLUTION 8 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE N'ACCORDE PAS LE POUVOIR A L'ASA DE CONSENTIR, A TITRE EXCEPTIONNEL ET AU CAS PAR CAS, DES DROITS D'USAGES INDIVIDUELS, LIMITÉS, NON EXCLUSIFS ET RÉVOCABLES SUR DES PARTIES COMMUNES.

Nous avons eu la majorité des propriétaires présents ou représentés mais pas les 2/3 de la superficie (391 502 m²) Nous n'avons eu que 353 163 m². Il y a eu 98 voix pour, 140 voix contre et 20 abstentions.

VOTE – RESOLUTION 9 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NE DONNE PAS L'AUTORISATION AU PRÉSIDENT DE L'ASA DE SIGNER, AU NOM ET POUR LE COMPTE DE L'ASA, UNE CONVENTION DE DROIT D'USAGE LIMITÉE, NON EXCLUSIVE ET RÉVOCABLE, AU PROFIT DE MONSIEUR JACQUES MOSACI.

Nous avons eu la majorité des propriétaires présents ou représentés mais pas les 2/3 de la superficie (391 502 m²) Nous n'avons eu que 353 163 m². Il y a eu 82 voix pour, 155 voix contre et 23 abstentions.

10 - QUESTIONS DIVERSES

10.1 Monsieur TEDESCHI :

Possibilité d'envisager de mettre des portails automatiques aux trois points d'accès au domaine sur Chemin de Provence, afin de réguler la fréquentation des avenues Marsouins et Neptune. A noter que le sujet a été déjà abordé par le passé et l'ASA a renoncé, en raison des nombreuses

PV AGO 2026 : 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.

difficultés de gestion (télécommande, accès aux nombreuses entreprises qui interviennent dans le domaine, accès pour les hauts de Peynié...). Par ailleurs, pour que la mesure soit efficace, il faudrait équiper l'ensemble des 7 accès par des barrières ou portails.

10.2 Madame PERRIGOUARD demande à rappeler à chaque coloti, conformément à l'article 3 du Cahier des Charges sur les clôtures, que les lots doivent être clôturés et si possible avec des matériaux efficaces contre l'intrusion des sangliers.

10.3 Monsieur GILON

Création de deux places de parking avant le virage au bas de l'avenue de l'Horizon, qui enlèvent la visibilité des usagers qui descendent l'avenue. Le conseil examinera sur place cette remarque.

10.4 Question de Monsieur JAKALOU sur l'enfouissement des fibres. L'AGO de l'an passé a renoncé à l'enfouissement mais des propriétaires peuvent se joindre ou non et décider, à leur frais, l'enfouissement. L'ASA doit en être informée.

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 07 août 2026.

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	: Jean-Yves BUFFOT
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