

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

5, Rue de La Liberté – BP 1269
06005 NICE CEDEX 1
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02
E.Mail : info@pacajustice.fr
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

REF : 26160
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

- - - - -

Le JEUDI VINGT SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à partir de 15h40

A LA REQUETE DE :

- **L'Association syndicale autorisée DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE** dont le siège est situé Maison des Associations, 150 Avenue Lamartine – 06250 MOUGINS, prise en la personne de sa présidente, en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Il m'a été exposé :

« Que doit avoir lieu ce jour, le jeudi 27 novembre 2025 à 18h00, l'assemblée générale ordinaire des propriétaires du lotissement de l'Aubarede et à 19h00 l'assemblée générale extraordinaire devant se tenir Salle Recroix – 730 Avenue Georges Pompidou – La Palestre – 06110 LE CANNET ».

« Vu l'Ordonnance rendue sur requête en date du 13/11/2025 par Madame la 1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de Grasse je suis requis à l'effet de :

- Recenser l'ensemble des pouvoirs et mandats des votants
- Procéder à la vérification et au comptage des votes
- Dresser le procès-verbal des échanges intervenus à compter de l'ouverture des débats jusqu'à la clôture des Assemblées devant se tenir le 27 novembre 2025

92 10 13
90 15 14

- Procéder à l'enregistrement par tous moyens en ma possession des échanges et délibérations après en avoir préalablement avisé chacune des parties présentes ou représentées, en s'adjoignant les services d'une sténotypiste
- Recenser toutes les difficultés susceptibles d'affecter le bon déroulement des assemblées générales ».

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Christopher SORRENTINO, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Éric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :

✚ Certifie m'être transporté ce jour à l'adresse Salle Recroix – 730 Avenue Georges Pompidou – La Palestre – 06110 LE CANNET à partir de 15h40 :

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je précise que pour les besoins de la retranscription des débats, je suis accompagné d'une sténotypiste en la personne de Madame Brigitte MAGNIN.

Les assemblées générales se dérouleront au rez-de-chaussée de la Salle Recroix réservée à cet effet.

La salle est équipée d'enceintes et d'un rétroprojecteur permettant de diffuser les images.



92 10 13
90 15 40

Des bureaux sont installés à l'entrée de la salle afin de permettre l'émargement des personnes présentes ou représentées.

Des codes couleurs ont été mis en place pour assurer une fluidité dans l'émargement compte tenu du nombre important de personnes attendues.

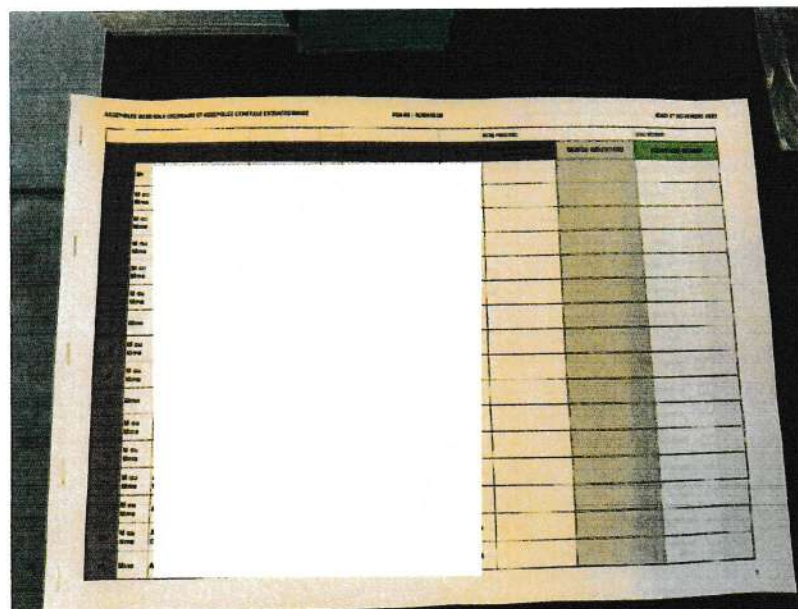


2012
2013
2014
2015



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36
 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48
 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60

J'effectue un cliché photographique à titre d'exemple de feuille d'émargement (dont les noms sont masqués pour des raisons de confidentialité).



À 16h40, je m'installe au-devant des tables mise à notre disposition au niveau de l'accueil de la salle afin de procéder aux émargements des personnes présentes ou représentées aux assemblées générales de ce jour.

L'accueil enregistrement a débuté à 17h00.

Pour chaque personne présente ou représentée, nous les faisons émarger sur la liste établie à cet effet et contrôlons leur pièce d'identité et éventuel pouvoir permettant leur représentation.

Je constate la régularité des personnes présentes et/ou représentées.

Au total je dénombre 162 présents ou représentés.

L'assemblée générale ordinaire peut tout d'abord débiter à 18h20.

I – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Madame Patricia MERKLEN prend la parole et présente à l'assemblée l'ensemble des membres du bureau de l'ASA et des représentants des municipalités présentes, Mougins et Le Cannet, ainsi que des personnes représentant le bureau de l'Association Syndicale Autorisée.

Elle me présente. Je prends le micro. Je décline à l'ensemble de l'assemblée mes noms, qualité et objet de ma mission. Je fais lecture de l'Ordonnance du 13/11/2025 dont je suis porteur.

20 10 13
20 10 13

Election du bureau de l'assemblée (vote à main levée).

Président – Secrétaire – Scrutateurs

Élection du bureau de l'assemblée (à main levée) :

Sont élus :

- Président : Madame Patricia MERKLEN
- Secrétaire de séance : Monsieur CORCY
- Scrutateur : Monsieur CLAVEL
- Scrutateur : Monsieur LAROCHE

Je constate que l'ensemble des émargements sont corrects, la régularité de la constitution du bureau de l'assemblée.

Vote sur l'utilisation ou non du vote à bulletin secret (vote à main levée).

Il a été décidé que le vote se fera à bulletin secret (plus de 1/3 des présents).

Point 1 : Changement d'adresse de l'ASA de l'Aubarède :

150 Avenue Lamartine – Maison des Associations – 06250 MOUGINS

Point 2 : Présentation du rapport moral sur l'activité de l'Association au cours de l'exercice 04/2024 à 10/2025.

Lecture du bilan d'activité :

- Recensement sur l'ensemble du lotissement et Appel de cotisation
- Recensement des colotis du Cannel
- Signature convention d'occupation à titre gracieux avec la Mairie de Mougins
- Intervention avenue de la Rocade
- Travaux à l'impasse Lamartine
- Chemin de Carimaï
- Réunion Mairie de Mougins
- Rencontre avec Madame Tabarot, Députée, et Monsieur le Maire du Cannel Monsieur Pigrenet, ainsi que monsieur Cherqui Directeur de la police
- Renégociation forfait téléphonique de l'ASA
- Traitement des plaintes stationnement abusif 151 avenue Rocade - Mougins
- Modification des statuts et cahier des charges
- Vallons
- Organisation fête des voisins
- Plaintes liées à la parcelle sans maître (BM172)
- Démission du bureau de l'ASA
- Enquête d'opinions
- Nettoyage de certaines voies
- Remplacement du panneau de l'ASA
- Vérification Avenue Saint Jean Le Cannel des eaux usées
- Gestion diverses problématiques soulevées par les riverains
- Traitement des demandes de documents pour les mutations à la demande des notaires
- Appel de cotisation 2025 d'un montant de 120.00 euros

Pour de plus amples détails, voir le rapport de Madame MAGNIN

Point 3 : Présentation du rapport financier de l'année 2024.

M. Hardy présente le rapport financier 2024 de l'ASA. Il indique que l'année a marqué le retour des recettes, avec la perception d'une cotisation annuelle de 120 €, encaissée principalement début 2025 en raison d'un appel de fonds lancé en fin d'année. En 2024, l'ASA a donc fonctionné sur sa trésorerie résiduelle d'environ 9 000 €, avec principalement des dépenses administratives courantes et très peu d'investissements, l'exercice se clôturant avec environ 3 000 € en banque.

Les cotisations perçues (environ 57 000 €) permettent désormais d'envisager de nouveaux investissements, notamment pour la voirie et le bornage des plans du lotissement. Pour 2025, les dépenses ont été maîtrisées, hors charges exceptionnelles liées aux travaux d'eaux pluviales, à l'entretien (balayeuse), à la rédaction des nouveaux statuts et du cahier des charges, ainsi qu'à l'organisation de l'assemblée générale.

M. Hardy souligne le coût élevé des envois postaux, jugé défaillant, que l'ASA envisage de contester. Il conclut que la situation financière est désormais saine, permettant d'assurer l'entretien du lotissement et la valorisation des propriétés.

Point 4 : Rapport moral et rapport financier VOTE N°1.

M. Hardy présente le rapport financier de l'année 2024, en rappelant que le budget affiché était un budget prévisionnel établi en début d'exercice et que les dépenses réelles peuvent varier au cours de l'année. Il précise que le budget 2025 est disponible en ligne sur le site de l'ASA et consultable par tous. Il s'engage enfin à publier les comptes 2025 sur le site de l'ASA dès qu'ils seront arrêtés, dans un souci de transparence financière.

Point 5 : Demande actualisation plan de l'ASA / Présentation des devis des géomètres experts sollicités et devis retenu par le bureau de l'ASA.

M. Hardy explique que la Préfecture, en application de l'ordonnance de 2004, impose aux ASA un cadre de gestion précis en tant que personnes morales de droit public. Les plans du lotissement étant anciens et obsolètes, la Préfecture exige leur actualisation, ce qui rend cette démarche obligatoire pour l'ASA.

Il précise ensuite que, compte tenu du coût important de l'opération, trois devis ont été sollicités. L'un, supérieur à 50 000 €, a été écarté comme excessif. Deux autres, d'un montant de 17 000 € et 19 000 €, ont été examinés. Le devis de 19 000 € a été retenu car il repose sur des techniques jugées plus modernes, évolutives et mieux adaptées aux besoins futurs d'actualisation du lotissement.

Enfin, M. Hardy annonce l'intervention de M. Pierrot, représentant du cabinet de géomètre-expert choisi, chargé de présenter la méthodologie technique retenue et d'expliquer en quoi elle répond à la fois aux exigences réglementaires de la Préfecture et aux besoins futurs de l'ASA.

M. Pierrot explique que l'établissement d'un plan périmétral est indispensable pour mettre l'ASA en conformité avec les décrets de 2004 et 2006. À défaut de conformité, l'ASA ne peut plus prendre de décisions opposables aux tiers ni agir en justice, notamment pour le recouvrement de charges. Le plan est donc présenté comme une



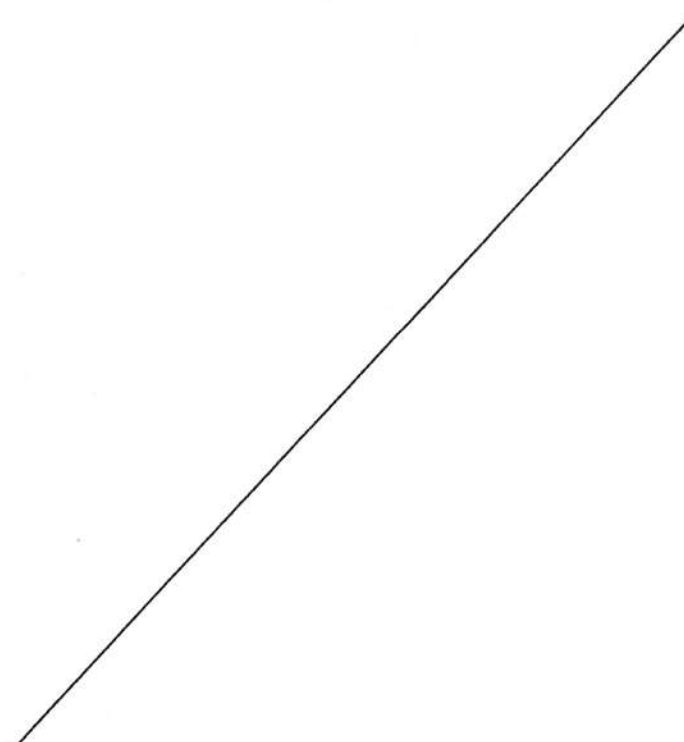
obligation juridique préalable, laissant ensuite aux colotis la liberté de décider des autres orientations.

En tant que géomètre-expert, M. Pierrot souligne les nombreuses erreurs du cadastre, qu'il qualifie de document essentiellement fiscal et souvent éloigné de la réalité du terrain. L'objectif du plan périmétral est de corriger ces erreurs en établissant un document fiable, fondé sur un état des lieux réel.

La méthode proposée repose sur l'utilisation d'un drone permettant un relevé très précis (à quelques centimètres près) de l'ensemble du lotissement. Ces données serviront à produire un plan informatisé, comparé aux anciens plans, afin de définir clairement les limites, surfaces et espaces communs. Ce document constituerait une base durable pour la gestion future du lotissement et pour d'éventuelles opérations (cessions de voirie, travaux, relations avec les collectivités).

M. Ulivieri complète en indiquant que ce relevé facilitera également l'intégration des données de l'ASA dans les outils informatiques de la commune (SIG), améliorant la coopération avec la Ville. Il témoigne par ailleurs de l'expérience positive de la commune de Mougins avec M. Pierrot, qu'elle utilise depuis de nombreuses années pour ses relevés topographiques, en soulignant la maîtrise des coûts et la qualité du travail réalisé.

Fin de l'Assemblée Générale Ordinaire à 20H12.



92 10 13
90 43 54

II – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire débute à 20H13.

Point 1 : Demande de sortie d'un riverain chemin de l'Aubarède 06110 LE CANNET. VOTE N°1

M. Hardy rappelle que, lors de la sortie du chemin de l'Aubarède du périmètre de l'ASA, une parcelle était restée intégrée faute d'identification de son propriétaire à la suite d'un décès.

Mme la Présidente précise que le chemin de l'Aubarède a été repris par la ville du Cannet par arrêté préfectoral du 16 janvier 2013. Une seule maison était restée rattachée à l'ASA, le propriétaire n'ayant pu être identifié à l'époque. Les nouveaux propriétaires ayant récemment été retrouvés, il apparaît désormais incohérent qu'ils demeurent dans l'ASA alors qu'ils n'ont plus accès aux voies communes. Il est donc proposé à l'assemblée d'autoriser la sortie de cette parcelle du périmètre de l'ASA de l'Aubarède.

Point 2 : Modification des statuts de l'ASA. VOTE N°2

Pour la modification des statuts de l'ASA de l'Aubarède, la consultation du projet de nouveaux statuts a été possible avant l'assemblée générale sur le site de l'ASA, ainsi qu'au bureau de l'ASA sur demande contre émargement et enfin, pour toute personne qui ne pouvait se déplacer, sur demande à la Présidente au numéro de l'ASA (07 84 18 31 71), qui s'est déplacée à domicile afin de remettre une copie contre émargement.

Point 3 : Cahier des charges de l'ASA de l'AUBAREDE. VOTE N°3

M. Hardy présente les nouveaux statuts de l'ASA, élaborés avec Me Alvarez, visant à :

- Mettre les statuts en conformité administrative.
- Déplacer l'assemblée générale au deuxième trimestre.
- Élargir le bureau de 6 à 9 membres pour une meilleure représentation par quartier.
- Simplifier le fonctionnement des assemblées (quorum, convocation unique, mandats multiples, votes à main levée).
- Redéfinir le système de voix et de redevances : une voix et une redevance par unité d'habitation.
- Prévoir la facturation de certains frais (états comptables notariés, recherches d'héritiers).
- Instituer une taxe sur les constructions/travaux liée à l'usage des voiries.

Il présente ensuite le nouveau cahier des charges, jugé nécessaire car l'actuel est ancien et obsolète. Les objectifs affichés sont :

- Préserver l'unité architecturale du lotissement.
- Interdire les îlots collectifs.
- Réglementer les locations saisonnières, en les limitant aux résidences principales.
- Encadrer les activités commerciales/professionnelles.

- Garantir l'intégrité des réseaux, voiries, la sécurité, et rappeler certaines règles de plantations.

Des intervenants expriment une opposition à un vote immédiat, crainte d'un texte trop complexe, insuffisamment expliqué et débattu. Ils demandent une concertation préalable (comités de quartier, groupes de travail) et évoquent des inquiétudes majeures sur les règles de construction (hauteurs, distances, risque d'immeubles ou de densification). Ils évoquent également une forte inquiétude sur l'impact des décisions sur le cadre de vie, la tranquillité et la valeur des biens.

Me Alvarez précise :

- La distinction entre statuts (organisation de l'ASA) et cahier des charges (règles privées complémentaires au PLU).
- La référence à la copropriété vise des cas de maisons divisées juridiquement.
- Le cahier des charges est un document cadre, modifiable, destiné à protéger le lotissement.
- Les colotis restent libres de voter pour, contre ou de former des recours.

M. Hardy souligne que les projets étaient disponibles depuis longtemps et peu de retours ont été faits en amont. Le vote est une expression démocratique ; même adoptés, les textes pourront être amendés ultérieurement lors d'une nouvelle proposition en assemblée générale extraordinaire.

Il est 21h00, l'assemblée générale extraordinaire prend fin.

À la suite de la tenue de l'assemblée générale avec l'examen des différents points à l'ordre du jour, il est procédé au vote, à savoir :

Pour l'assemblée générale ordinaire :

Vote n°1 : Rapport moral et rapport financier.

Pour l'assemblée générale extraordinaire :

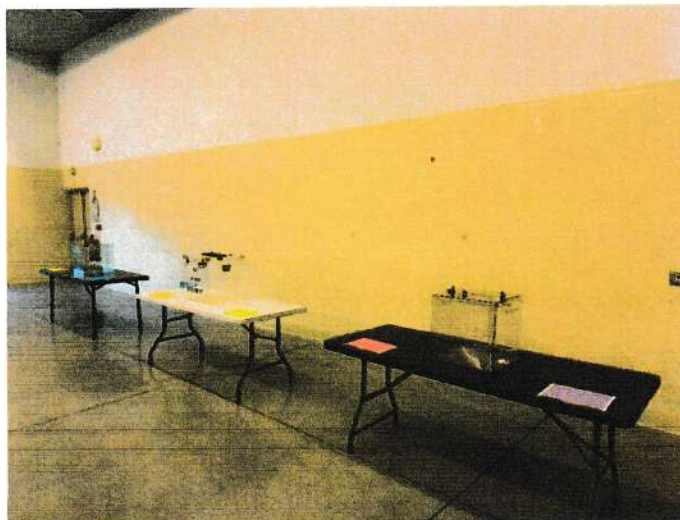
Vote n° 1 : Demande de sortie d'un riverain chemin de l'Aubarède 06110 LE CANNET,

Vote n° 2 : Modification des statuts de l'ASA,

Vote n° 3 : Cahier des charges de l'ASA de l'AUBAREDE.

22 10 12
90 4344

Je précise qu'il a été mis à disposition et installé trois urnes vides (transparentes) fermée à clefs avant le début des votes pour les personnes présentes ou représentées.



Chaque personne s'est présentée et a pu procéder au vote.

Il est procédé au vote et dépouillement des bulletins ainsi qu'au contrôle de leur validité.

Des contrôles effectués, il ressort :

Je dénombre 162 présents ou représentés.

4 personnes n'ayant pas voté.

Au total 158 votants.

Résultat après dépouillement et comptage des suffrages exprimés :

POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

VOTE N°1 : Rapport moral et rapport financier.

Le résultat des votes sur le rapport moral et le rapport financier a été approuvé :

**113 voix POUR,
35 voix CONTRE,
10 Abstention.**

POUR L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

VOTE N°1 : Demande de sortie d'un riverain chemin de l'Aubarède 06110 LE CANNET.

Le résultat des votes pour la demande de sortie d'un riverain chemin de l'Aubarède 06110 LE CANNET a été approuvé :

115 voix POUR,

115 1013
90 1013

**35 voix CONTRE,
8 Abstention.**

VOTE N°2 : Modification des statuts de l'ASA.

Du résultat des votes il ressort :

**85 voix POUR,
56 voix CONTRE
17 Abstention.**

VOTE N°3 : Cahier des charges de l'ASA de l'AUBAREDE.

Du résultat des votes il ressort :

**74 voix POUR,
61 voix CONTRE
23 Abstention.**

Les assemblées générales sont terminées.

Mes constatations terminées, je me suis retiré à 22h19.

J'annexe au présent :

- ✓ Annexe 1 : ensemble requête et ordonnance
- ✓ Annexe 2 : rapport de la sténotypiste, Madame Brigitte MAGNIN

Des photographies, prises sur place, par mes soins, sont annexées au présent procès-verbal de constat.

Plus rien n'étant à constater, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Coût conforme à l'original.

Maître Christopher SORRENTINO
Commissaire de Justice.



92 10 12
90 12 14



Alvarez & Arlabosse

Société d'Avocats Inter-Barreaux

LI. DE GRASSE

25 NOV 2025

25/1398

Affaire : ASA L'AUBAREDE/CONSULTATION

N/Réf. : 24.11418/LA/

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

REQUÊTE À FIN DE NOMINATION D'UN COMMISSAIRE DE JUSTICE

À Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire de GRASSE

L'Association syndicale autorisée DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE dont le siège est situé Maison des associations 150 Avenue Lamartine 06250 MOUGINS prise en la personne de sa présidente en exercice.

Ayant pour avocat La SELARL ALVAREZ ARLABOSSE représentée par Maître Lionel ALVAREZ, avocat au Barreau de Toulon, demeurant 342 Via Nova Immeuble Captech Pôle d'excellence Jean-Louis 83600 FRÉJUS, Téléphone : 04 98 11 45 00 – Fax : 04 98 11 45 01

Au Cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur les présentes et ses suites,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

L'association syndicale autorisée DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE regroupe les propriétaires des lots de terrains bâtis et non bâtis dépendant du Lotissement de l'Aubarède s'étendant sur le territoire des Communes du CANNET et de MOUGINS département des Alpes-Maritimes

Pièce 1

Les représentants de cette association ont réuni le Vendredi 31 Octobre 2025 une assemblée générale ordinaire et extraordinaire en vue de faire adopter une modification des statuts actuels ainsi que du cahier des charges de l'association.

Pièces 2 et 3

92 10 12
90 13 34

Afin de garantir la bonne tenue des débats, l'ASA DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE a sollicité et obtenu par ordonnance sur pied de requête du 13 Octobre 2025 la désignation d'un commissaire de justice.

Pièce 4

Il s'avère que l'assemblée générale du 31 Octobre 2025 n'a pas pu se tenir faute de réunir le quorum nécessaire.

Pièce 5

Une nouvelle assemblée générale va être convoquée pour le Jeudi 27 Novembre 2025.

Pièce 6

Il apparait nécessaire que Me SORENTINO commissaire de justice à Nice précédemment désigné puisse être de nouveau désigné en prévision de cette assemblée du 27 Novembre 2025

EN CONSÉQUENCE,

La requérante prie qu'il vous plaise, Monsieur ou Madame le Président de faire droit à sa requête.

À Fréjus, le 06 Novembre 2025

Lionel ALVAREZ



PIECES JOINTES :

1. Plan aubarède
2. Cahier des charges
3. Statuts ASA AUBAREDE
4. Ordonnance sur requête du 13.10.25
5. Courrier ASA
6. Convocation pour AG du 27.11.25

92 10 12
90 13 34

ORDONNANCE

Nous,

Wendeline GUEMAS
Présidente

Président du tribunal judiciaire de Grasse,

Vu les articles 493 et suivants du code de procédure civile

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Commettons la SCP Christopher SORRENTINO Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice associés
5 Rue de la Liberté
06000 NICE

A l'effet de :

- Recenser l'ensemble des pouvoirs et mandats des votants
- procéder à la vérification et au comptage des votes
- Dresser le procès-verbal des échanges intervenus à compter de l'ouverture des débats jusqu'à la clôture des Assemblées devant se tenir le 27 Novembre 2025.
- Procéder à l'enregistrement par tous moyens en possession de l'huissier des échanges et délibérations après en avoir préalablement avisé chacune des parties présentes ou représentées, en s'adjoignant les services d'une sténotypiste.
- Recenser toutes les difficultés susceptibles d'affecter le bon déroulement des assemblées générales.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Fait en notre cabinet, à

G. am

Le

13/11/2025

W. G.
Le Président

Le Greffier



92 10 12
90 13 54