

ARRÊTÉ PREFECTORAL n° 2026-257
**Portant modification des statuts
de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires
du lotissement l'Aubarède**

**Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires ;

Vu le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 précitée ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 février 1975 autorisant la création de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de l'Aubarède au Cannet et à Mougins ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 février 2010 procédant d'office aux modifications statutaires nécessaires à la conformité des statuts de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de l'Aubarède avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 ;

Vu le procès-verbal de constat d'huissier de l'assemblée générale extraordinaire en date du 27 novembre 2025 de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de l'Aubarède approuvant la modification des statuts ;

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er : est approuvée la modification des statuts de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de l'Aubarède, annexés au présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Alpes-Maritimes. La présidente de l'Association Syndicale Autorisée notifiera le présent arrêté à chacun des propriétaires, conformément aux dispositions combinées des articles 9 et 13 du décret d'application du 3 mai 2006. Il sera affiché sur le territoire des communes de Mougins et du Cannet dans un délai de quinze jours à compter de la date de publication de l'arrêté.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice, sis 18 avenue des Fleurs – CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de sa notification et de son affichage ou par le biais de l'application Télérecours (www.telerecours.fr)

Article 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Alpes-Maritimes, M. le Maire de la commune de Mougins, M. le Maire de la commune Le Cannet, Mme la présidente de l' Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de l'Aubarède sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté. Une copie sera adressée à M. le Directeur départemental des finances publiques des Alpes-Maritimes et M. le Comptable public près le Centre de gestion comptable de Cannes.

Fait à Nice, le **24 FEV. 2026**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4899

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

ANNEXE

Vu pour être annexé à mon arrêté du 24 FEV. 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'J. M.' followed by a vertical line.

STATUTS

ASA DE L'AUBAREDE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Sont réunis en Association Syndicale Autorisée, les propriétaires des lots de terrains bâtis et non bâtis selon le périmètre tracé lors de la constitution de l'Association Syndicale Autorisée par l'Arrêté Préfectoral du 12 Février 1975 figurant en annexe dépendant du Lotissement de l'Aubarède s'étendant sur le territoire des Communes du CANNET et de MOUGINS département des Alpes-Maritimes.

La liste des terrains compris dans le périmètre de l'ASA est annexée aux présents statuts

L'Association est régie par l'Ordonnance n°2004-632 du 01 Juillet 2004 et le Décret n°2006-504 du 03 Mai 2006 et tout autre texte qui pourrait intervenir, et par les présents statuts.

L'association est soumise à la tutelle du préfet dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 2-MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association :

Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou en cas de démembrement les nu-propriétaires (ou les usufruitiers en cas de convention contraire) d'un ou plusieurs lots compris dans le périmètre de l'Association.

Tous acquéreurs ultérieurs de droits de propriété ou droits démembrés sur un plusieurs lots compris dans le périmètre de l'Association.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans le périmètre de l'ASA, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En cas de mutation à titre gratuit notamment à la suite d'un décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, informer le président de leur qualité héréditaire. En cas de cessation de l'indivision, le président devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Le Président de l'ASA de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'association, par le notaire qui en fait le constat. Le président doit également être avisé de tout projet de mutation. Il adressera au notaire rédacteur de l'acte avant la vente un état daté précisant l'état de la situation comptable du coloti. **Le coût de l'envoi de cet état comptable est fixé à la somme de 350 euros**

Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASA de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence

éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

ARTICLE 3 - OBJET

L'association est constituée en vue de bénéficier de toutes les dispositions légales ou réglementaires susceptibles de lui être applicables.

Elle a pour but de veiller à la réalisation de l'aménagement, l'entretien et l'administration du lotissement de l'Aubarède au point de vue viabilité, équipement, dont : l'alimentation en eau potable, l'assainissement des voies dont l'écoulement des eaux pluviales, l'aménagement des voies jusqu'à leur classement dans la voirie urbaine.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

L'Association prend la dénomination de:

« ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT DE L'AUBAREDE

La dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de l'ASA et est destinée aux tiers, précédée ou suivie de manière lisible des mots « Association Syndicale Autorisée » et de l'indication de son siège social.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de l'Association de l'association est fixé Maison des associations 150 Avenue Lamartine 06250 MOUGINS.

ARTICLE 6 - DUREE :

La durée de l'ASA de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues par les présents statuts.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES.

ARTICLE 7 – COMPOSITION :

7-1 L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies dans l'article 2.

7-2 Dans chaque immeuble soumis au statut de la copropriété en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de l'ensemble des copropriétaires que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'association.

7-3 En cas de démembrement de propriétaire, c'est le nu-propriétaire de l'immeuble ou du terrain démembre qui participe et vote à l'assemblée, sauf convention contraire avec l'usufruitier notifiée préalablement à l'ASA.

7-4 Les indivisaires ne peuvent être représentés à l'assemblée que par l'un d'entre eux ou un mandataire commun.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit. Le mandat ne vaut que pour une réunion et est révocable. Un même mandataire ne peut détenir un nombre supérieur à 15 mandats.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriétés intervenues avant l'assemblée.

Le président met à jour la liste nominative des membres.

Le président vérifie le jour de l'assemblée les mandats.

7.5. La liste des membres de l'assemblée appelés à prendre part aux assemblées des Propriétaires est dressée et révisée avant le 31 Janvier de chaque année par le Président de l'Association à partir de l'état nominatif des propriétaires prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 précitée.

La liste est déposée pendant 15 jours au siège de l'association avant chaque réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires. L'annonce de ce dépôt est affichée dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association.

Le président rectifie cette liste à la demande de tout nouveau propriétaire qui viendrait à se faire connaître postérieurement à son établissement et justifierait de son droit à siéger à l'assemblée des propriétaires. Elle sert de base aux assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

ARTICLE 8 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit chaque année en assemblée ordinaire dans le deuxième trimestre de l'année, sauf dérogation.

L'Assemblée des Propriétaires peut se réunir en session extraordinaire dans les cas suivants :

- Pour modifier les statuts de l'Association dans les cas prévus à l'article 39 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004
- À la demande du Président, du Syndicat, du préfet ou de la majorité de ses membres pour prendre des décisions qui relèvent de ses compétences sans attendre la date de la prochaine assemblée ordinaire.
- À la demande du préfet ou de la majorité de ses membres lorsqu'il s'agit de mettre fin prématurément au mandat d'un ou de plusieurs des membres du Syndicat.

Les convocations sont adressées aux membres de l'assemblée quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Président ou de son délégataire

Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

S'agissant des membres titulaires de droits sur des lots appartenant à un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, les convocations peuvent être adressées au syndic de chaque ensemble immobilier à charge pour ce syndic de copropriété d'adresser sous sa responsabilité à chaque membre de l'ensemble immobilier qu'il administre la copie de cette convocation, étant rappelé que seul le syndic de copropriété peut valablement

représenter les copropriétaires de l'immeuble qu'il administre et prendre part au vote de l'assemblée générale.

Le président convoque également l'assemblée sur demande du syndicat, du préfet ou de la majorité de ses membres dans le cadre prévu à l'article 20 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2024, sur demande du préfet ou de la majorité de ses membres lorsqu'il s'agit de mettre fin prématurément au mandat des membres du syndicat.

L'assemblée est également convoquée lorsqu'il y a lieu de faire application de l'élection d'un nouveau membre du syndicat en remplacement de ce lui qui est démissionnaire, qui cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité ou qui est empêché définitivement d'exercer ses fonctions. A défaut pour le président de procéder aux convocations auxquelles il est tenu, le préfet y pourvoit d'office aux frais de l'association.

Les convocations sont envoyées par courrier simple ou recommandées. Elles peuvent également être envoyées par télécopie ou courrier électronique ou être remises en main propre. Le vote par correspondance est admis pour l'élection des membres du syndicat.

En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.

Dans le même délai, le préfet et l'exécutif des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association sont avisés de la réunion et de ce qu'ils peuvent y assister ou y déléguer un représentant.

Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres de l'assemblée au plus tard au début de chacune de ses séances.

ARTICLE 9 - VOIX

Il est attribué une voix par lot pour les lots non bâti et une voix par unité d'habitation (**habitation indépendante**) pour les lots bâtis. En conséquence, chaque propriétaire d'une habitation indépendante sur un lot bâti disposera d'une voix.

Le propriétaire de plusieurs lots ou de plusieurs habitations indépendantes disposera d'autant de voix que de lots ou d'habitation indépendantes dont il est propriétaire.

Les membres d'une indivision ou d'une propriété démembrée ne disposeront que d'une voix par lot ou par **habitation indépendante**.

Les membres d'une copropriété disposeront **d'une voix par lot de copropriété**.

ARTICLE 10 - MAJORITE

Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

En cas d'équilibre, la voix du Président est prépondérante.

En cas de seconde convocation, les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit le nombre des voix représentées par eux mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 11 - QUORUM

L'assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres.

Si cette condition n'est pas remplie, une deuxième assemblée est organisée par défaut dans la demi-heure qui suit si la convocation le mentionne. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

ARTICLE 12 -TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat et, à défaut, par le président adjoint.

Le président désigne à chaque réunion un ou plusieurs secrétaires.

Sauf lorsqu'elle procède à l'élection du syndicat, l'assemblée peut délibérer par voie de consultation écrite de ses membres.

Elle peut également délibérer en réunion. L'assemblée délibère obligatoirement en réunion lorsque le préfet, le tiers de ses membres ou la majorité du syndicat le demande dans le délai de quinze jours à compter de la réception du courrier soumettant une délibération à la consultation écrite.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé.

Si la délibération a eu lieu en réunion de l'assemblée des propriétaires, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion. Il lui est annexé la feuille de présence.

S'il a été procédé à une consultation écrite, la réponse de chaque membre est annexée au procès-verbal.

ARTICLE 13- VOTE

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés.

En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

Le vote intervient à main levée lors de l'assemblée. Il peut avoir lieu au scrutin secret à la demande du tiers des voix des membres présents et représentés ou sur décision du président de séance.

ARTICLE 14 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le syndicat, il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal de délibération. Cet ordre du jour ne pourra être modifié après sa publication.

L'assemblée des propriétaires élit et révoque les membres du syndicat ainsi que leurs suppléants proposés par le syndicat et délibère notamment sur :

a) Le rapport prévu à l'article 23 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004, lors de sa session ordinaire ;

b) Le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur ;

c) Les propositions de modification statutaire, de modification du périmètre ou de dissolution.

d) L'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office ;

e) Toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement.

f) toute question que le syndicat décide de soumettre à la délibération de l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 15 COPIE DES DELIBERATION

Une copie des délibérations de l'assemblée générale est transmise au préfet dans un délai de 8 jours

ARTICLE 16 - CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, la délibération soumise au vote ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres de l'assemblée sont adressés à chacun d'eux par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Ce courrier précise le délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours et qui court à compter de la date de réception de ces documents, imparti à chaque membre pour voter par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi. Il informe le destinataire qu'en l'absence de réponse écrite de sa part dans ce délai, il est réputé favorable à la délibération. Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Par ailleurs, les votes concernant le syndicat se feront par bulletin secret.

Chaque convocation sera accompagnée d'un bulletin de vote et de deux enveloppes de format différent à retourner au siège de l'association après exécution des prescriptions suivantes :

1/ répondre par OUI ou par NON aux questions posées sur le bulletin de vote et sur lesquelles les membres associés sont invités à se prononcer

2/ Placer le bulletin de vote dans l'enveloppe (petit format) qui ne devra être revêtu d'aucune inscription

3/ placer la petite enveloppe contenant le bulletin de vote (petite enveloppe) dans l'enveloppe grand format portant la mention : vote à l'assemblée des propriétaires et l'adresse du siège de l'ASA

Cette enveloppe sera fermée et devra faire apparaître très lisiblement -au verso- les noms (lettres capitales), prénom, l'adresse complète et la signature du propriétaire.

S'il a été procédé à une consultation écrite, la réponse de chaque membre est annexée au procès-verbal.

TITRE III - LE SYNDICAT

ARTICLE 17 - DESIGNATION ET DEMISSION

L'assemblée des propriétaires élit les membres titulaires et suppléants du syndicat pour une durée de 3 ans par vote à main levée. Le président de séance peut toutefois décider que le vote interviendra à bulletin secret.

Les modalités d'élection des membres du Syndicat par l'Assemblée des Propriétaires sont les suivantes

- La majorité absolue des voix des membres présents et représentés est nécessaire pour être élu au premier tour,
- La majorité relative est suffisante au second tour de scrutin.

Pourra être déclaré démissionnaire par le Président tout membre du Syndicat, qui sans motif reconnu légitime, aura manqué à 3 réunions consécutives.

Un membre titulaire du syndicat qui est démissionnaire, qui cesse de satisfaire aux conditions d'éligibilité ou qui est empêché définitivement d'exercer ses fonctions est remplacé par un suppléant jusqu'à ce qu'un nouveau titulaire soit élu. Lorsque le président convoque le syndicat après avoir constaté la nécessité de remplacer un titulaire, il désigne le suppléant amené à occuper ce poste. Sauf délibération du syndicat provoquant une Assemblée extraordinaire des propriétaires pour élire un nouveau titulaire, l'élection des membres manquants du syndicat aura lieu lors de l'assemblée ordinaire suivante. Les membres du syndicat élus en remplacement à cette occasion, le sont pour la durée restant à courir du mandat qu'ils remplacent.

ARTICLE 18 - COMPOSITION DU SYNDICAT

Le nombre de membres du Syndicat élus par l'Assemblée des Propriétaires est de 6 Titulaires et de 3 suppléants.

Les membres du Syndicat, titulaires et suppléants, sont rééligibles, ils continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Le renouvellement **est total** et a lieu tous les 3 ans

Ne peuvent être membres du syndicat que les propriétaires, membres de l'association.

Afin de faciliter la gestion et l'organisation du lotissement, il sera appelé un titulaire par quartier dans les conditions suivantes :

Le périmètre de l'ASA est divisé en 5 quartiers comme suit :

Quartier 1 - Le Cannet (Avenue de Touraine, Avenue St Jean, Avenue St Pierre, Avenue Marie France, Avenue de l'Aubarède) - Mougins (Avenue Régina, Impasse de l'avenue de l'Aubarède)

Quartier 2 - Mougins (Chemin de Carimai, Boulevard Victor Hugo, Avenue des Oliviers, Boulevard Lyautey, Avenue des Mimosas)

Quartier 3 - Mougins (Avenue des Fleurs, Avenue des Lauriers, Avenue des Genets, Avenue des Chênes, Impasse des Chênes)

Quartier 4 - Mougins (Boulevard de la Corniche, Impasse des Eucalyptus, Boulevard de la Rocade, Avenue de la Pampa, Avenue de la Pinède, Impasse de la Pinède, Avenue du Ponceau)

Quartier 5 - Mougins (Boulevard de la Rocade, Avenue des Pins, Impasse des Pins, Avenue Beausite, Avenue du Bosquet)

Parmi les 5 titulaires de quartier, un d'entre eux exercera les fonctions de Vice-président et le 6^{ème} membre du syndicat exercera les fonctions de Président.

Le Président sera chargé de récolter et de gérer les informations de chaque quartier et d'intervenir si nécessaire avec l'aide des suppléants

ARTICLE 19 - ATTRIBUTION DU SYNDICAT

Sous réserve des attributions de l'Assemblée des Propriétaires, le Syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association Syndicale. Il est chargé notamment :

- D'approuver les marchés qui sont de sa compétence et de délibérer sur les catégories de marché dont il délègue la responsabilité au Président,
- *De piloter les projets de travaux et leur exécution étant précisé que la production de 3 devis est obligatoire pour toute dépense supérieure à 3500 euros
- De voter le budget annuel, le budget supplémentaire et les décisions modificatives
- D'arrêter le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition de dépenses entre les membres de l'association prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 susvisée
- De contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement, les comptes administratifs et de gestion.
- De créer des régies de recettes et d'avances dans les conditions fixées aux articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales,
- Éventuellement de délibérer sur les modifications du périmètre syndical dans les conditions particulières prévues aux articles 37 et 38 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et détaillées à l'Article 19 des présents statuts,
- D'autoriser le Président à agir en justice tant en demande qu'en défense
- De délibérer sur l'adhésion à une fédération d'ASA,
- De délibérer sur des accords ou conventions entre l'ASA et des collectivités publiques ou privées qui peuvent prévoir une contribution financière de ces collectivités à l'ASA dans les limites de la compétence de cette dernière,
- D'élaborer et modifier, le cas échéant, le règlement de service,
- De gérer et piloter l'exploitation du réseau,
- De définir la sanction à appliquer à un adhérent qui ne respecterait pas ses obligations. Cette sanction pourra aller jusqu'à l'exclusion d'un membre. Cependant si l'exclusion est proposée par le Syndicat, elle devra être validée en Assemblée des Propriétaires
- *de souscrire des emprunts dans la limite du montant autorisé par l'assemblée générale

*D'autoriser la commune à effectuer des travaux d'installation de caméra pour des raisons de sécurité

***D'autoriser la pose de barrières ou de portails décidée par les comités de quartiers**

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

ARTICLE 20 - CONVOCATION DU SYNDICAT

Le Syndicat se réunit sur convocation du Président en tout lieu décidé par celui-ci et notamment Maison des associations 150 Avenue Lamartine 06250 MOUGINS.

Les convocations sont adressées, par lettre simple, par fax, par courrier électronique ou remise en main propre, par le Président, à chaque membre du Syndicat, cinq (5) jours au moins avant la réunion et indiquent le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance.

La réunion du Syndicat est assurée par le Président et en son absence par le Vice-Président. Les membres du syndicat éloignés peuvent participer à la réunion par visio-conférence avec l'autorisation du président.

Le Président est tenu de convoquer les membres du syndicat sur demande des deux tiers d'entre eux. A défaut, la convocation est faite d'office aux frais de l'association par le préfet.

ARTICLE 21 - DELIBERATION DU SYNDICAT

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des voix des membres du Syndicat présents ou représentés.

Elles sont valables lorsque plus de la moitié des membres ou leurs représentants y ont pris part. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Si cette condition n'est pas remplie, une deuxième réunion est organisée par défaut dans la demi-heure qui suit ou dans un délai pouvant aller jusqu'à quinze (15) jours si la convocation le mentionne. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Un membre du Syndicat peut se faire représenter en réunion du Syndicat par l'une des personnes suivantes :

- Un autre membre du Syndicat,

Le mandat de représentation est écrit. Le nombre maximum de pouvoirs pouvant être attribués à une même personne en réunion du Syndicat est de 2 sauf précision plus restrictive sur le mandat, la durée de validité d'un mandat est de un an. Un mandat est toujours révocable.

Les délibérations sont signées par tous les membres du syndicat présents ou représentés. La feuille de présence signée est annexée aux délibérations qui sont conservées dans le classement, ou registre des délibérations.

ARTICLE 22 - CONSULTATION ECRITE DU SYNDICAT

Sur décision du Président et pour certains sujets particuliers, les délibérations du Syndicat peuvent s'effectuer par une procédure écrite de consultation des membres du syndicat.

La délibération proposée, ainsi que les documents d'information nécessaires, sont adressés à chacun des syndic par courrier recommandé avec accusé de réception ou courrier électronique avec accusé de lecture, ou par lettre remise en main propre.

Ce courrier précise le délai, qui ne peut être inférieur à cinq (5) jours et qui court à compter de la date de réception de ces documents, imparti à chaque syndic pour voter par courrier recommandé avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi ou par courriel avec accusé de lecture. Il informe le destinataire qu'en l'absence de réponse écrite de sa part dans ce délai, il est réputé favorable à la délibération. Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

S'il a été procédé à une consultation écrite, la réponse de chaque syndic est annexée au procès-verbal.

IV - LE PRESIDENT ET LE VICE-PRESIDENT

ARTICLE 23 - NOMINATION DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT

Lors de la réunion du syndicat qui suit chaque élection de ses membres ceux-ci élisent l'un d'eux pour remplir les fonctions de président et un autre en tant que vice-président selon les conditions de délibération prévues à l'article 14 ci-dessus. Cependant, le vote aura lieu à bulletin secret si plus de la moitié des membres présents le demande. Le président et le vice-président sont rééligibles.

Ils conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Si l'assemblée des propriétaires en a délibéré dans les conditions prévues aux articles 8 ou 9 ci-dessus, le président et le vice-président peuvent recevoir une indemnité à raison de leur activité pour la durée de leur mandat.

ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DU PRESIDENT

Les pouvoirs du président sont les suivants :

- Le Président prépare et exécute les délibérations de l'Assemblée des Propriétaires et du Syndicat,
- Il certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire des actes pris par les organes de l'association syndicale,
- Il convoque et préside les réunions,
- Il est son représentant légal,
- Le Président gère les marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le Syndicat. Il est la personne responsable des marchés,
- Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire,
- Il veille à la conservation des plans, registres et autres documents relatifs à l'administration de l'association qui sont déposés au siège social,
- Il constate les droits de l'Association syndicale et liquide les recettes,
- Il est l'ordonnateur de l'ASA,
- Il prépare et rend exécutoires les rôles,
- Il tient la comptabilité de l'engagement des dépenses,
- Il est le chef des services de l'association ,
- Il recrute, gère et affecte le personnel. Il fixe les conditions de sa rémunération. Le cas échéant, il élabore le règlement intérieur du personnel,
- Le Président peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité,
- Le Président élabore un rapport annuel sur l'activité de l'association et sa situation financière analysant notamment le compte administratif,
- Par délégation de l'Assemblée des Propriétaires, il modifie les délibérations prises par elle lorsque le préfet en a fait la demande. Il rend compte de ces modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'Assemblée des Propriétaires,

Le Vice-Président supplée le Président absent ou empêché.

V - FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 25 - REGIME JURIDIQUE DES ACTES

Sont transmis au préfet les actes suivants :

Les délibérations de l'assemblée des propriétaires

Les emprunts et les marchés, à l'exception de ceux passés selon la procédure adaptée au sens de l'article 28 du code des marchés publics,

Les bases de répartition des dépenses prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée arrêtées par le Syndicat,

Le budget annuel et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives,

Le compte administratif,

Les ordres de réquisition du comptable pris par le président,

Le règlement intérieur prévu à l'article 33 du décret du 05 mai 2006.

Un accusé de réception de ces actes est immédiatement délivré

Le préfet peut demander dans un délai de deux mois à compter de leur réception, en motivant expressément cette demande, la modification de ces actes. Le délai est réduit à dix jours pour les ordres de réquisition. En cas d'urgence dûment justifiée et sur demande du président, il peut également être réduit à huit jours par le préfet qui en informe le comptable.

Le préfet transmet copie de sa demande de modification au comptable. Dans le cas où il n'est pas procédé à cette modification dans un délai de trente jours à compter de la transmission de la demande, le préfet peut y procéder d'office. Dans le cas contraire, l'acte modifié est exécutoire dès qu'il a été procédé à son affichage au siège de l'association ou à sa notification aux intéressés.

Les actes qui n'ont pas fait l'objet dans le délai d'une demande de modification sont exécutoires dès qu'il a été procédé à leur affichage au siège de l'association ou à leur notification aux intéressés.

Lorsque la délibération transmise a trait à un projet de modification des statuts de l'association ou à sa dissolution, le préfet dispose de deux mois à compter de sa réception pour l'approuver. A l'issue de ce délai, le silence du préfet vaut décision implicite de rejet.

Le pouvoir de modification du préfet en matière budgétaire comprend notamment le règlement du budget en l'absence d'adoption de ce dernier dans les délais et le rétablissement de son équilibre selon les procédures définies respectivement aux articles 59 et 60 du décret du 03 mai 2006.

ARTICLE 26

Les actes pris au nom de l'association syndicale autres que ceux mentionnés à l'article 40 du décret du 03 mai 2006 sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur affichage au siège de l'association ou leur notification aux intéressés. Le préfet peut en demander communication à tout moment.

ARTICLE 27 - COMMISSIONS D'APPEL D'OFFRES DES MARCHÉS PUBLICS

Une commission d'appel d'offres à caractère permanent est présidée par le Président et comporte deux autres membres du Syndicat désignés par ce dernier. Une commission spéciale peut aussi être constituée pour la passation d'un marché déterminé sur délibération du Syndicat qui détermine le nombre de membres.

La Commission d'appel d'offre est régie par l'article L. 1411-2 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT) et que la composition de cette commission est régie par l'article L. 1411-5 du CGCT

ARTICLE 28 - CONTROLE DE L'ENTRETIEN

Le préfet peut faire procéder, quand il le juge opportun, l'état d'entretien des ouvrages de l'association.

Les frais de ces visites et vérifications sont à la charge de l'association.

Le préfet peut mettre en demeure le syndicat de procéder la réparation des ouvrages lorsque celle-ci est commandée par un intérêt public, dans les conditions prévues aux articles 49 et 50 du décret du 03 mai 2006.

VI - BUDGET FINANCES ET COMPTABILITE –

ARTICLE 29 - MODALITÉS DE FINANCEMENT

Il sera pourvu aux dépenses au moyen de :

- 1 - Les redevances dues par ses membres,
- 2 - Les dons et legs et les avances et libéralités de tous autres,
- 3 - Le produit des cessions d'éléments d'actifs,
- 4 - Les subventions et prêts des personnes privées ou des collectivités publiques,
- 5 - La participation de tout acquéreur par voie amiable ou judiciaire de parties du lotissement tenues contractuellement ou légalement à de telles obligations.
- 6 - Les indemnités susceptibles d'être obtenues par l'exercice d'actions en justice,
- 7 - Le revenu des biens meubles ou immeubles de l'association,
- 8 - Le produit des emprunts,
- 9 - Le cas échéant, l'amortissement, les provisions et le résultat disponible de la section de fonctionnement-

ARTICLE 30 – COMPTABLE DE L'ASSOCIATION

Le comptable de l'association syndicale autorisée est chargé seul et sous sa responsabilité d'exécuter les recettes et les dépenses, de procéder au recouvrement de tous les revenus de l'association ainsi que de toutes les sommes qui lui seraient dues, ainsi que d'acquitter les dépenses ordonnancées par le président jusqu'à concurrence des crédits régulièrement accordés.

ARTICLE 31 - REDEVANCES

Les redevances syndicales sont dues par les membres appartenant à l'association au 1er janvier de l'année de leur liquidation. Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Il en sera de même en ce qui concerne les indivisaires lorsqu'un lot sera en indivision.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, ou par l'abandon au syndicat des copropriétaires en totalité ou en partie, de ses droits divis et/ou indivis.

Les dépenses sont réparties en fonction des voix dont dispose les colotis conformément à l'article 9 des présents statuts, soit à hauteur d'une (1) part par lot pour les lots non bâti et d'une (1) part par unité d'habitation (habitation indépendante) pour les lots bâtis.

ARTICLE 32 - RECOUVREMENT DES CREANCES

Le recouvrement des créances de l'association syndicale s'effectue comme en matière de contributions directes.

L'action des comptables publics chargés de recouvrer les créances se prescrit par quatre ans à compter de la prise en charge du titre de recettes.

ARTICLE 33 - ORDONNATEUR DES DEPENSES

L'ordonnateur émet le titre de recettes dont un volet est adressé aux redevables de l'association syndicale autorisée et vaut avis des sommes à payer.

Les titres de recettes émis par l'ordonnateur sont exécutoires de plein droit en application de l'article L 252 A du livre des procédures fiscales. La signature de l'ordonnateur est portée sur le bordereau récapitulatif des titres de recettes, l'exclusion des titres de recettes eux-mêmes.

ARTICLE 34

Le comptable ne peut subordonner ses actes de paiement à une appréciation de l'opportunité des décisions prises par le président.

Il ne peut soumettre les mêmes actes qu'au contrôle de légalité qu'impose l'exercice de sa responsabilité personnelle et pécuniaire.

Il est tenu de motiver la suspension du paiement.

ARTICLE 35

Le président de l'association syndicale autorise l'émission des commandements et les actes de poursuite subséquents. Il peut néanmoins dispenser le comptable chargé du recouvrement de solliciter l'autorisation afférente à l'émission des commandements.

ARTICLE 36

Le budget comportera une énumération des dépenses prévues récapitulées en autant de sections de dépenses qu'il y aura de bases de répartitions différentes de ces dépenses comprenant notamment

- Dépenses générales d'entretien et de fonctionnement

Les dépenses générales relatives à l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale, le syndicat et le président de l'association syndicale.

Les dépenses de toutes natures imposées à l'association syndicale par les lois, textes et règlements de l'autorité publique et ayant un caractère général applicable à tous les membres de l'association syndicale.

Les dépenses résultant des moyens nécessaires au président de l'association syndicale ou du syndicat pour l'exécution de sa mission.

Les dépenses sont réparties à hauteur d'une (1) part par lot pour les lots non bâti et d'une (1) part par unité d'habitation pour les lots bâtis.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association syndicale, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci sont légalement responsables

- Pour toute construction, aménagement ou extension d'une surface bâtie en ce compris les piscines, une taxe de 20 euros au m² de plancher construit calculée sur la base des autorisations administratives de construire que le coloti devra obligatoirement transmettre au président de l'ASA, quelle que soit la destination de l'ouvrage, sera perçue dès l'ouverture du chantier. Cette taxe pourra être perçue annuellement au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les sommes recueillies seront affectées à un fonds de réserve pour la réparation de ou des voies utilisées pour transporter les matériaux et autres liés au chantier de construction.

Elle sera indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Un dépôt de garantie pourra être réclamé en fonction de l'importance des travaux et déposée au Trésor Public il sera remboursé déductions faites des frais de remise en état des voies et des charges restant dues.

Une somme de 350 euros sera réclamée au vendeur pour l'établissement de l'état daté en cas de mutation du lot.

Les frais exposés par l'ASA en cas de décès d'un propriétaire d'un lot situé dans le périmètre de l'ASA pour rechercher les héritiers, légataires ou autre ayant-droit dudit propriétaire seront mis intégralement à la charge des propriétaires qui seront identifiés.

Avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice, le projet de budget établi par le président de l'association syndicale autorisée est déposé au siège de l'association pendant quinze jours. Ce dépôt est annoncé par affichage ou publication ou par tout autre moyen de publicité au choix du président de l'association. Chaque membre de l'association peut présenter des observations au président.

Le projet de budget accompagné d'un rapport explicatif du président et, le cas échéant, des observations des intéressés, est ensuite voté par le syndicat avant le 31 janvier de l'année de l'exercice et transmis avant le 15 février au préfet.

A défaut de transmission du budget voté dans les délais, le préfet met en demeure le syndicat d'adopter le budget dans un délai de quinze jours.

A défaut de transmission du budget voté dans le délai de quinze jours après la mise en demeure, le préfet règle le budget et le rend exécutoire dans un délai de deux mois.

L'arrêté de règlement du budget est notifié au président et au comptable et fait l'objet d'une publication ou d'un affichage au siège de l'association.

Le président communique au syndicat, lors de sa plus proche réunion, l'arrêté de règlement du budget accompagné le cas échéant des observations formulées par les membres de l'association et le préfet, et d'un rapport explicatif.

A compter de l'expiration du délai de quinze jours suivant la mise en demeure d'adopter le budget et jusqu'au règlement du budget par le préfet, le syndicat ne peut délibérer sur le budget de l'exercice en cours.

En l'absence de budget exécutoire au 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique et jusqu'à son adoption ou son règlement, le président est en droit de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'exercice précédent. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, le président peut, sur autorisation du syndicat, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette. Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme, le président peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture d'autorisation de programme.

L'autorisation du syndicat précise le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits correspondants visés aux alinéas ci-dessus sont inscrits au budget lors de son adoption ou de son règlement. Les dépenses engagées non mandatées à la clôture de l'exercice précédent peuvent être payées jusqu'à l'ouverture du budget de l'exercice de ces crédits, au vu de l'état des restes à réaliser établi par le président au 31 décembre de l'exercice et transmis au comptable.

Le comptable est en droit de payer les mandats et de recouvrer les titres de recettes émis dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 37

L'arrêté des comptes de l'association syndicale autorisée est constitué par le vote du syndicat sur le compte administratif présenté par le président de l'association accompagné d'un rapport explicatif et sur le compte de gestion établi, certifié exact par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et transmis par le comptable de l'association syndicale autorisée au plus tard le 1er juin de l'année suivant l'exercice. Le vote du syndicat intervient au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice.

Un exemplaire de l'état des restes à réaliser mentionné à l'article 59 du décret du 3 Mai 2006 est joint au compte administratif et au budget de l'exercice suivant au titre de justification des restes à réaliser qui y sont inscrits.

Les restes à réaliser de la section d'investissement arrêtés à la clôture de l'exercice correspondent aux dépenses engagées non mandatées et aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre.

Les restes à réaliser de la section de fonctionnement arrêtés à la clôture de l'exercice correspondent aux dépenses engagées non mandatées et non rattachées ainsi qu'aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre et non rattachées. Ils sont reportés au budget de l'exercice suivant.

Le compte administratif et le compte de gestion sont arrêtés si une majorité des voix ne s'est pas dégagée contre leur adoption.

Le compte administratif ainsi arrêté est transmis au préfet au plus tard le 15 juillet de l'année suivant l'exercice.

ARTICLE 38

Les fonctions de comptable de l'association syndicale autorisée sont confiées soit à un comptable direct du Trésor, soit à un agent comptable. Le comptable désigné par le préfet sur proposition du syndicat, après avis du trésorier-payeur général est le centre de gestion comptable de Cannes (Alpes Maritimes).

Lorsque la gestion de l'association syndicale autorisée est confiée à un comptable direct du Trésor, l'association est redevable d'une contribution de fonctionnement et de service comptable dont le tarif est fixé par arrêté du ministre en charge du budget et du ministre de l'intérieur. Dans ce cas, les personnels des services déconcentrés du Trésor public participant à la gestion des associations syndicales autorisées perçoivent une indemnité de gestion, à la charge de l'Etat, déterminée à partir des contributions versées par les associations syndicales dont ils ont la charge. Les catégories de personnels concernés et le montant qui leur est attribuable à ce titre sont fixés par arrêté du ministre du budget.

VII – MODIFICATION DES STATUTS et DISSOLUTION

ARTICLE 39

Une proposition de modification statutaire portant extension du périmètre d'une association syndicale autorisée ou changement de son objet peut être présentée à l'initiative du syndicat, d'un quart des propriétaires associés, d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de

collectivités territoriales sur le territoire desquels s'étend ce périmètre ou de l'autorité administrative compétente dans le département où l'association a son siège.

L'extension de périmètre peut également être engagée à la demande de propriétaires dont les immeubles ne sont pas inclus dans le périmètre.

La proposition de modification est soumise à l'assemblée des propriétaires. Lorsque la majorité, telle qu'elle est définie à l'article 14 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, des membres de l'assemblée se prononcent en faveur de la modification envisagée, l'autorité administrative ordonne une enquête publique conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance susvisée.

Lorsqu'il s'agit d'étendre le périmètre, l'autorité administrative consulte les propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre dans les conditions prévues aux articles 13 et 14 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

L'autorisation de modification des statuts peut être prononcée par acte de l'autorité administrative publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 15 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

ARTICLE 40

Les modifications statutaires autres que celles prévues aux articles 37 et 38 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 font l'objet, sur proposition du syndicat ou du dixième des propriétaires, d'une délibération de l'assemblée des propriétaires convoquée en session extraordinaire à cet effet.

La délibération correspondante est transmise à l'autorité administrative qui peut autoriser la modification statutaire par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 15 de l'ordonnance susvisée.

ARTICLE 41

Une association syndicale autorisée peut être dissoute, par acte de l'autorité administrative, la demande des membres de l'association qui se prononcent dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004.

Elle peut, en outre, être dissoute d'office par acte motivé de l'autorité administrative :

- a) soit en cas de disparition de l'objet pour lequel elle a été constituée ;
- b) Soit lorsque, depuis plus de trois ans, elle est sans activité réelle en rapport avec son objet ;
- c) Soit lorsque son maintien fait obstacle à la réalisation de projets d'intérêt public dans un périmètre plus vaste que celui de l'association ;
- d) Soit lorsqu'elle connaît des difficultés graves et persistantes entravant son fonctionnement,

ARTICLE 42

Les conditions dans lesquelles l'association syndicale autorisée est dissoute ainsi que la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par le syndicat, soit à défaut, par un liquidateur nommé par l'autorité administrative.

Elles doivent tenir compte des droits des tiers.

Elles sont mentionnées dans l'acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires membres de l'association sont redevables des dettes de l'association jusqu'à leur extinction totale.

L'acte, prononçant la dissolution, est publié et notifié dans les conditions prévues l'article 15 de l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004.

92 10 15
90 11 14