

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2025- 061- du 20 OCT. 2025
portant modification des statuts
de l'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne

Le Préfet du Var

Vu l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} 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 du 1^{er} juillet 2004 ;

Vu la circulaire INTB0700081C du 11 juillet 2007 du Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités territoriales relative à la réforme du régime des associations syndicales de propriétaires ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2025/16/MCI du 2 juin 2025 portant délégation de signature à Mme Anne-Cecile VIALLE, sous-préfète de l'arrondissement de BRIGNOLES

Vu l'arrêté préfectoral du 01 février 2011 portant mise en conformité des statuts de l'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2025 annonçant que faute de quorum, l'assemblée ne peut pas délibérer valablement les délibérations soumises au vote ;

Vu la délibération du 11 mai 2025 de lancement d'une consultation écrite sur la période du 28 mai au 22 juin 2025 pour modification du cahier des charges et pour modification statutaire ;

Vu le procès-verbal de dépouillement des résultats de la consultation écrite du 02 juillet 2025 ;

Considérant que les conditions sont remplies pour adopter la modification des statuts de l'ASA ;

Considérant que selon les dispositions de l'ordonnance et du décret sus-visés, il appartient à l'autorité administrative compétente dans le département d'établir cet arrêté ;

Sur proposition de la Sous-Préfète de Brignoles ;

ARRÊTE

Article 1^{er}: Les statuts de l'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne sont modifiés.

Article 2 : L'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne est régie par les statuts annexés au présent arrêté.

Article 3 : Un état parcellaire est annexé au présent arrêté.

Article 4 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du VAR. Le Président de l'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne notifiera le présent arrêté à chacun des propriétaires. Il sera affiché dans la commune de Carqueiranne, territoire sur lequel s'étend le périmètre de l'ASA dans un délai de quinze jours à compter de la publication de l'arrêté.

Article 5: M. le Secrétaire Général de la sous-préfecture de Brignoles, Monsieur le Président de l'Association Syndicale Autorisée de la Californie Varoise à Carqueiranne, Monsieur le Maire de Carqueiranne, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Brignoles, le

20 OCT. 2025

Pour le Préfet et par délégation,
la Sous-Préfète de Brignoles,



Anne-Cécile VIALLE

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, adressé à M. le Préfet du Var – Boulevard du 112ème régiment d'infanterie – 83070 TOULON CEDEX

- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Toulon – 5 rue Racine – BP 40510 – 83041 TOULON CEDEX 9



ASACV

26bis ave du coteau fleuri
83320 Carqueiranne
asacv@orange.fr

**VU ET APPROUVÉ
comme annexé à mon arrêté
en date de ce jour
Brignoles, le**

20 OCT. 2025

Annexe 2 – Statuts 2025

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE des PROPRIÉTAIRES du LOTISSEMENT de la «CALIFORNIE» à CARQUEIRANNE

STATUTS

Autorisé par l'arrêté préfectoral du 6 mai 1965, l'Acte d'association formant lieu de statuts ayant pour objet :

- de veiller à l'application des clauses du Cahier des Charges du lotissement ;
 - d'acquérir de la Société lotisseuse, de gérer et d'entretenir tous les espaces, voies et ouvrages communs du Lotissement « La Californie » sis à CARQUEIRANNE (VAR), Quartier Font Brun ou Val de l'Eolienne tels que définis à l'article 4 du Cahier des Charges du dit lotissement ;
 - de fixer le montant de la contribution des membres de l'Association Syndicale Autorisée aux frais de gestion et d'entretien de ces espaces, voies et ouvrages communs, suivant l'article 14 du Cahier des Charges du dit lotissement.
 - de procéder éventuellement aux opérations de cessions aux collectivités publiques de tous espaces, voies et ouvrages
 - et d'assurer, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies et ouvrages se trouvant dans le périmètre soumis à sa compétence,
- a été mis en conformité avec les textes de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006 par l'Arrêté Préfectoral du 1^{er} février 2011.

TITRE PREMIER ACTE D'ASSOCIATION

Article 1 – Constitution de l'Association –

Réunis en Association Syndicale Autorisée, tous les propriétaires des lots, bâtis et non bâtis, compris dans le périmètre fixé par l'arrêté du Préfet du VAR du 6 Mai 1965 qui a autorisé la création de l'Association de la Californie, ont alors adopté des statuts soumis à toutes les règles et conditions édictées par les lois, décrets-lois et ordonnances alors en vigueur. (Lois des 21 JUIN 1865, 22 DECEMBRE 1888, modifiées par la loi du 13 DECEMBRE 1902, par les décrets lois des 21 DECEMBRE 1926 et 30 OCTOBRE 1935, par la loi du 20 MARS 1951, par le décret 53.899 du 26 SEPTEMBRE 1953 ; par l'ordonnance N° 59-47 du 6 JANVIER 1959, ainsi que par le règlement d'administration publique du 18 DECEMBRE 1927)

Cette Association est dénommée: « Association Syndicale Autorisée de la Californie Vairoise ». Tous les propriétaires sont obligatoirement membres de l'Association.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Une révision des statuts, pour mise en conformité avec l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et le décret du 3 mai 2006 a été adoptée par l'Assemblée Extraordinaire des Propriétaires après délibération le 8 janvier 2011.

Une révision des statuts, pour :

- la mise à jour des numéros de parcelles de l'ASACV, ainsi que de leur destination,
- l'utilisation de compte financier en lieu et place de compte administration,
- la mise en cohérence avec les possibles évolutions du Cahier des Charges du lotissement et du Règlement,

a été adoptée par l'Assemblée Extraordinaire des Propriétaires après délibération le 02 juillet 2025.

Article 2 – Dispositions Générales

– L'Association est soumise à toutes les règles et conditions édictées par l'Ordonnance N° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, au décret N° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée, ((notées O pour Ordonnance ou D pour Décret dans les articles cités en référence)), et, en outre, aux dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les articles ci-après.

Article 3 – Siège de l'Association-

Le siège de l'Association est fixé au 26 bis avenue du Coteau Fleuri à Carqueiranne ou à tout autre endroit qui pourrait être ultérieurement déterminé par l'Assemblée des Propriétaires.

Article 4 –Objet de l'Association-

L'Association a pour objet la conservation en bon état et l'exploitation de tous les espaces, voies et ouvrages communs du Lotissement « La Californie », sis à CARQUEIRANNE (VAR), Quartier Font Brun ou Val de l'Eolienne tels que définis à l'article 4 du Cahier des Charges, ainsi que l'exécution, la conservation, et, s'il y a lieu, l'exploitation des améliorations et embellissements ou aménagements qui pourraient ultérieurement être jugés souhaitables ou nécessaires, et, de même, l'organisation éventuelle de services d'utilité générale, tels que services de sécurité et gardiennage, etc.

Pour toute action ou intervention de l'Association auprès de propriétaires, de tiers ou d'administrations, il est fait référence à ces statuts, au cahier des charges du lotissement et au règlement en vigueur.

Article 5 – Régime des voies, espaces et ouvrages communs –

L'Association a acquis, lors de sa création, pour le prix symbolique de UN FRANC (monnaie légale de l'époque) de la société lotisseuse la totalité des voies, espaces et ouvrages communs. La liste des immeubles est donnée ci-après, parcelle par parcelle suivant les références cadastrales de Carqueiranne.

Propriétés non bâties :

- Section AM : 1 ; 30 ; 60 ; 68 ; 104 ; 110 ; 113 ; 129 ; 130 ; 131 ; 146.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

- Section AN : 2 ; 22 ; 32 ; 44 ; 45 ; 49 ; 50 ; 64 ; 73 ; 82 ; 83 ; 102 ; 103 ; 104 ; 105 ; 106.
- Section AO : 4 ; 16 ; 22 ; 23 ; 24 ; 30 ; 39 ; 51 ; 56 ; 65 ; 125 ; 126 .
- Section AP : 14 ; 24 ; 25 ; 27 ; 55 ; 63 ; 64 ; 65 ; 71 ; 74 ; 75 ; 83 ; 84 ; 85 ; 86 ; 102 ; 118 ; 128 et 129 .

Propriété bâtie :

- Section AP : 102 - Chemin des Eglantines

Ces parcelles concernent les voies et ouvrages, les espaces communs (espaces verts, espaces boisés et garrigues).

Article 6 – Voies et moyens nécessaires pour subvenir à la dépense

Il sera pourvu à la dépense :

- en ce qui concerne les frais d'aménagement : au moyen des redevances syndicales des membres, d'emprunts, et d'éventuelles subventions de l'Etat, de la Région du département, de la commune et des chambres d'Agriculture ou de Commerce ou encore de tout autre établissement public.
- en ce qui concerne les frais d'entretien et d'exploitation des ouvrages, ainsi que l'intérêt et l'amortissement des emprunts et de toutes autres charges sociales au moyen de produits annuels et des ressources ordinaires. Les produits devront être suffisants pour permettre, en plus du paiement des dépenses ci-dessus visées, la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux travaux de grosses réparations et autres dépenses extraordinaires.

Des produits exceptionnels relatifs à l'exécution financière de transactions entre particuliers et particuliers ou envers l'Association peuvent s'ajouter aux moyens de celle-ci.

TITRE II ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION

Article 7 –Organes de l'Association

L'Association a pour organes administratifs l'Assemblée des Propriétaires, le Syndicat, le Président et le Vice Président. Sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association syndicale autorisée (article 18-O).

A – ASSEMBLEE des PROPRIETAIRES–

Article 8 – Représentation de la propriété dans l'Assemblée des Propriétaires–

L'Assemblée des Propriétaires se compose de tous les propriétaires, obligatoirement membres de l'Association comme il est dit à l'article 1.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Les nus-propriétaires sont seuls habilités à faire partie de l'assemblée des propriétaires, sauf dans le cas où ils ont convenu avec leur éventuel usufruitier que ce dernier aura seul qualité de membre de l'Association et en auront informé le Syndicat (**article 3-O**).

En cas de propriété indivise, le représentant désigné par les indivisaires représente ceux-ci aux assemblées de propriétaires.

Si le propriétaire est une Société, son gérant représentera celle-ci dans l'Assemblée des propriétaires.

Les tuteurs, mandataires légaux ou représentants légaux participent aux assemblées de propriétaires au nom de ceux dont ils sont chargés de défendre les intérêts.

Les deux copropriétaires de logements dans un bâtiment construit sur un lot qu'ils ont en commun sont habilités tous deux à faire partie de l'assemblée des propriétaires.

L'état nominatif des propriétaires prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 permet au Président de l'Association de dresser la liste des membres de l'assemblée des propriétaires, tels qu'indiqués plus haut.

Article 9 – Consultations, délibérations et votes de l'Assemblée des propriétaires

Au titre des consultations ou délibérations donnant lieu à vote, chacun des membres de l'Association dispose d'une voix par lot, que celui-ci soit bâti ou non.

Le propriétaire ayant réuni deux lots pour y construire une seule villa dispose de deux voix pour les lots, pour autant qu'aucune modification cadastrale n'ait été faite ramenant sa propriété à un seul lot.

Le propriétaire de plusieurs lots destinés à la construction individuelle ne peut disposer de plus de cinq voix.

Lorsqu'un lot en copropriété comprend un bâtiment avec deux logements, chacun des deux copropriétaires dispose d'une voix. Dans le cas où ces copropriétaires ont prévu un règlement de copropriété, celui-ci est inopposable à l'Association Syndicale.

Article 10 – Dates des Réunions de l'Assemblée des Propriétaires–

L'Association se réunit chaque année en Assemblée ordinaire des Propriétaires dans le courant du mois de juillet.

L'Assemblée des propriétaires peut aussi être invitée à délibérer ou convoquée extraordinairement lorsque le Président ou le Syndicat le jugent nécessaire. De plus, le Président est tenu de la convoquer extraordinairement lorsqu'il y est invité par le Préfet ou lorsque la moitié au moins des associés réclame cette convocation.

Article 11 - Tenue des réunions des Assemblées des Propriétaires

Les convocations à l'Assemblée des Propriétaires, ordinaire ou extraordinaire, se font individuellement auprès de chaque membre de l'Association, au moins 30 jours avant la réunion au moyen de lettres envoyées par le Président, par télécopie ou envoi d'un courrier électronique, ou remise en main propre par un Syndic. Les convocations indiquent le jour, l'heure, le lieu et



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

l'ordre du jour de la séance. La liste des propriétaires est affichée au siège de l'Association au moins quinze jours avant la date prévue pour une réunion ou une consultation écrite de l'assemblée des propriétaires ; elle peut également être consultée sur le site Internet de l'association. Cette liste est rectifiée à la demande de tout nouveau propriétaire sur justificatif de ses droits, faite auprès du Président dans un délai minimum de deux jours avant la dite assemblée. L'avis de la convocation est immédiatement communiqué au Préfet et l'annonce de la réunion est publiée en Mairie.

Les Propriétaires peuvent se faire représenter par les fondés de pouvoir de leur choix à l'Assemblée des propriétaires. Le même fondé de pouvoir ne peut être porteur de plus de 10 mandats. Au début de chaque séance de l'assemblée des propriétaires, la régularité des mandats est vérifiée. La validité des mandats se limite à l'ordre du jour d'une assemblée de propriétaires.

L'Assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est égal à la moitié plus une des voix de ses membres. Si cette condition n'est pas remplie, une re-convocation peut être immédiatement signifiée par le Président, éventuellement pour le jour même, dans les mêmes conditions de lieu, de participations et de mandats, l'Assemblée des Propriétaires délibérant alors valablement quel que soit le nombre des voix représentées, l'ordre du jour n'ayant pas été changé.

La réunion de l'Assemblée des Propriétaires, ordinaire ou extraordinaire, est présidée par le Président, qui nomme en réunion un secrétaire. Deux assesseurs volontaires sont agréés par l'Assemblée pour siéger au bureau pour la durée de la réunion et participer à l'élaboration du compte rendu des débats. Seuls les points de l'ordre du jour fixé sont débattus et font, si nécessaire, l'objet d'une délibération avec vote. Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le Syndicat et qui sont expressément indiquées dans les convocations. Une Assemblée des Propriétaires, ordinaire ou extraordinaire, peut fixer un ordre du jour d'une réunion ultérieure et en fixer la date.

Les délibérations sont prises, d'une manière générale, à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le vote n'a lieu au scrutin secret qu'à la demande du tiers des membres présents ou représentés, ou du Syndicat, mais le scrutin secret est requis lorsqu'il est procédé à l'élection de syndics.

Article 12 – Consultation écrite de l'Assemblée des Propriétaires

L'Assemblée des Propriétaires peut aussi délibérer par voie de consultation écrite à l'initiative du Président pour certaines décisions particulières, clairement définies dans l'invitation à délibérer, sauf opposition déclarée sous quinzaine du préfet, du tiers des membres de l'Assemblée ou de la majorité du Syndicat.

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), impari à chaque membre pour voter, chaque destinataire étant informé qu'en l'absence de réponse écrite de sa part dans ce délai, il est réputé favorable à la délibération.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Le vote doit prendre la forme d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi. Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Article 13 – Contrôle des délibérations

Copie des délibérations de l'Assemblée des Propriétaires est transmise dans le délai de quinze jours au préfet, pour contrôle des actes de l'ASA.

Si le préfet demande des modifications aux délibérations de l'Assemblée dans un délai de deux mois après réception, l'Assemblée délègue au Président le pouvoir d'effectuer les modifications demandées, charge à celui-ci de lui en rendre compte.

Article 14 - Questions réservées à l'Assemblée des Propriétaires

L'Assemblée des Propriétaires a compétence sur les questions suivantes :

- élection des Syndics titulaires et suppléants de l'Association comme indiqué à l'article 15 ci-après et modification éventuelle des effectifs du syndicat ;
- délibération sur le rapport relatif à l'activité et à la situation financière de l'association élaboré par le président ;
- délibération sur la masse globale et la nature des travaux et des dépenses à engager annuellement ; délibération sur le montant de la taxe annuelle des propriétaires
- délibération sur les emprunts d'un montant supérieur au tiers des recettes annuelles de l'association correspondant à la perception des redevances syndicales, proposés par le syndicat ; les emprunts d'un montant inférieur (après cumul avec d'autres emprunts non remboursés) peuvent être votés directement par le syndicat.
- délibération sur toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement, ou de dispositions statutaires de l'Association.
- délibération sur la création d'une commission et les modalités de sa composition, pour étude de modifications à apporter au cahier des charges et/ou au règlement de lotissement-
- délibération autorisant (article 29 O) plusieurs membres de l'association à prendre à leur charge la mise en place et l'entretien d'équipements spécifiques à leur environnement immédiat, tout en fixant les modalités d'exécution et de fonctionnement.

Sur les différents points qui précédent, l'Assemblée des propriétaires délibère valablement quand le total des voix favorables est au moins égal à la moitié plus une du total des voix des membres présents et représentés, comme indiqué à l'alinéa 3 de l'article 11.

En revanche, une majorité qualifiée, définie comme la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés, est requise pour les points suivants :

- délibération sur les propositions de modification statutaire (article 37 O) ou de dissolution de l'ASA ; délibération sur l'adhésion à une union ou sur la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office) ;
- délibération sur d'éventuelles modifications fondamentales de la nature du lotissement, telle que la réglementation de son accès (rendue possible dans l'article 5 du cahier des charges) ou embellissements, aménagements ou services d'utilité générale (comme indiqué dans l'article 4 des présents statuts portant sur l'objet de l'association).



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

-délibération sur la remise gratuite à la commune des voies privées et des réseaux compris dans le plan périphérique de l'Association en vue des classements dans la voirie communale et les services urbains.

L'unanimité reste requise pour toute cession d'espaces verts (article 4 du cahier des charges).

B – SYNDICAT –

Article 15 – Composition du syndicat et élections

L'Association est administrée par un Syndicat composé de 5 à 6 syndics titulaires, qui seuls ont droit de décision.

Deux syndics suppléants sont élus en vue du remplacement de tout syndic titulaire défaillant comme il est dit à l'Article 16 ci-après ; ils peuvent être associés aux travaux du Syndicat.

Par délibération, l'Assemblée des propriétaires peut décider de l'augmentation du nombre de syndics titulaires et suppléants

Les syndics sont élus par l'Assemblée des Propriétaires, au cours de l'assemblée annuelle correspondant à la fin du mandat du précédent Syndicat. L'élection se fait au scrutin à bulletin secret, uninominal, à la majorité simple.

Seuls les membres de l'Assemblée des propriétaires sont éligibles.

Les syndics suppléants sont élus séparément des syndics titulaires. En cas d'égalité des suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

Les résultats des élections doivent être entérinés par la Préfecture.

Article 16 – Durée et conditions d'exécution du mandat des syndics

La durée des fonctions des syndics et de leurs suppléants est de trois ans.

Les syndics sont rééligibles ; ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Tout syndic qui, sans motif légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité, sont provisoirement remplacés par des suppléants, dans l'ordre du tableau des élections. Le président est tenu de convoquer une session extraordinaire dans le cadre de laquelle il sera procédé à l'élection de nouveaux titulaires ; mais le mandat de ces syndics nouvellement élus s'achève avec le mandat en cours du Syndicat.

Il peut être mis fin prématurément au mandat des membres du Syndicat par délibération de l'Assemblée des Propriétaires, convoquée soit par le Préfet, soit par la majorité des membres de l'assemblée.

Si la fonction de syndic ressort du bénévolat, les frais de représentation et de déplacement peuvent être remboursés sur présentation de notes de frais.

L'assemblée des propriétaires peut aussi décider, sur proposition du syndicat sortant, du versement d'une indemnité aux syndics (art.29 D) lors de leur élection à raison de leur activité en en fixant le principe et le montant pour la durée de leur mandat.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Article 17 – Périodicité des réunions

Les réunions du syndicat provoquées par le Président ont lieu suivant les besoins ou une fréquence ayant fait l'objet d'une délibération. Les convocations sont accompagnées d'un ordre du jour.

Le Président est tenu de convoquer les syndics, soit sur la demande de l'un d'eux, soit sur l'invitation du Préfet. A défaut par le Président de réunir le syndicat quand il est tenu de le faire, la convocation peut être faite d'office par le Préfet.

Lorsque les conditions ne sont pas remplies pour permettre au syndicat de siéger valablement, le président doit renouveler la convocation dans un délai de 15 jours.

Les délibérations, pour être valables, devront être prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, avec voix du président prépondérante. Un procès-verbal des délibérations signé du président et du secrétaire, accompagné de la feuille de présence signée par les syndics est envoyé à la préfecture.

Article 18 –Attributions du Syndicat

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'Association. Il est chargé notamment :

- de l'élection du président et du vice-président ;
- de délibérer et de faire rédiger les projets de devis de travaux, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution
- de délibérer sur les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et le montant maximum de celles dont il délègue la responsabilité au président et qui peuvent être négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence :
- d'arrêter la composition de la commission d'appel d'offres présidée par le président de l'association et comportant deux autres membres du syndicat désignés par ce dernier et deux membres de l'assemblée des propriétaires. Les règles du code des marchés publics applicables aux associations syndicales autorisées s'appliquent aux marchés publics dont l'avis d'appel public à la concurrence est nécessaire de par l'importance du marché. (article 25 et suivants du code des marchés publics).
- d'approuver les marchés et adjudications et veiller à ce que toutes les conditions soient accomplies ;
- de délibérer sur les emprunts dans la limite du montant fixé par l'assemblée des propriétaires, à savoir un montant maximum correspondant au tiers du volume annuel des redevances dues par les propriétaires, pour l'année en cours et de ceux d'un montant supérieur, qui pourraient s'avérer nécessaires, et qui doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée des Propriétaires ;
- de délibérer sur le budget annuel (budget primitif) et, le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions modificatives, qui doit ensuite être rendu exécutoire par le Préfet ;
- de délibérer sur le compte **financier** ;
- de délibérer sur la création 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 ;
- de délibérer sur l'autorisation donnée au président d'agir en justice.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

- de nommer les agents de l'Association et fixer leur traitement sous réserve de ce qui est spécifié ci-après en ce qui concerne le receveur. Etant donné l'importance du lotissement et des problèmes techniques en découlant, le syndicat, et notamment son Président, pourront se faire assister dans leur tâche administrative par tous organismes techniques de gestion et d'organisation. Ils pourront passer des conventions avec tous organismes ou sociétés de gestion et fixer leurs rémunérations.

C –PRESIDENT ET VICE-PRESIDENT

Article 19 –Désignation

Dans sa première réunion, le Syndicat désigne parmi ses membres un Président. et un Vice-président par un vote à bulletins secrets, consécutif aux déclarations de candidature.

Les fonctions de président et de vice-président ne sont pas compatibles avec celles d'agent salarié de l'association (article 23 O) mais peuvent faire l'objet du versement d'une indemnité par suite d'une décision de l'assemblée des propriétaires qui en fixent le montant (article 29D) et du remboursement de frais de représentation et de déplacement.

Leurs mandats s'achèvent avec celui des membres du syndicat qui est de trois ans. Ils sont ré-éligibles et conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Article 20 Missions du Président

Le Président a pour missions

- de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire ;
- de préparer et exécuter les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat ;
- de convoquer et présider les réunions de l'assemblée des propriétaires et du syndicat ;
- d'élaborer le rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Le Président est le chef des services de l'association et son représentant légal, l'ordonnateur de l'association ; il est la personne responsable des marchés publics.

Il prend tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le syndicat. Il préside la commission d'appel d'offres, telle que prévue à l'alinéa 5 de l'article 18, laquelle procède aux adjudications des marchés.

Dans le cadre du contrôle par le préfet des actes de l'ASA, il modifie, par délégation de l'assemblée des propriétaires (article 13) les délibérations de ses réunions ou consultations. Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux sous réserve toutefois du droit de contrôle permanent du Préfet, tel qu'il résulte des articles 40 et 41 du décret du 3 mai 2006

Il constate les droits de l'association syndicale autorisée et liquide les recettes, prépare et rend exécutoires les rôles. Il prépare le budget en conformité des dispositions réglementaires et présente au Syndicat le compte **financier** des opérations de l'Association. Il fait exécuter les décisions du Syndicat.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Il assume le paiement des dépenses de l'Association par la délivrance des mandats et tient la comptabilité de l'engagement des dépenses.

Pour ce faire, il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

Article 21 - Rôle du vice-président

Le vice-président remplace le président en cas d'absence (déplacement) ou d'empêchement (maladie, accident, décès, démission). Le vice-président peut intervenir aussi bien en cas d'empêchement ponctuel que définitif du président. Il détient alors les mêmes attributions que le président mais dans le cadre de sa suppléance, il ne peut prendre que les actes imposés par la nécessité, jusqu'à l'élection par le syndicat de nouveaux président et vice-président dont le mandat s'achèvera avec le mandat en cours du Syndicat.

TITRE III

RECEVEUR

Article 22 – Nomination

Le receveur de l'association est nommé par le Préfet, après avis du Trésorier Payeur Général. Sa rémunération est fixée par le Préfet, sur la proposition du Trésorier Payeur Général. Les règles établies pour la fixation des cautionnements des perceuteurs, receveurs municipaux et spéciaux sont applicables au receveur de l'Association. (Article 65 D)

Le receveur est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des revenus et des redevances syndicales de l'Association, ainsi que de toutes les sommes qui lui seraient dues.

TAXES

Article 23 – Répartition des redevances syndicales et exigibilité

Les rôles sont arrêtés par le Syndicat, rendus exécutoires par le Préfet et mis en recouvrement dans les formes prescrites pour les contributions directes. Cette décision est notifiée en même temps que les rôles et fixe les époques auxquelles les paiements doivent avoir lieu.

Le montant des redevances annuelles est fixé chaque année par l'Assemblée des Propriétaires après délibération sur propositions du syndicat.

Tous les membres de l'association (article 9) sont assujettis au paiement de cette redevance sur la base d'une redevance par lot. Toutefois, lorsque l'immeuble bâti sur un lot comprend deux logements, et dans le cas où il y a deux copropriétaires ou que l'un des deux logements est loué par le propriétaire à titre permanent, deux redevances syndicales sont exigibles.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri
83320 Carqueiranne
asacv@orange.fr

Dans certains cas faisant l'objet de conventions particulières entre l'Association et des particuliers, des produits complémentaires sont ajoutés au rôle.

Les redevances syndicales comprises dans les rôles sont dues au 1^{er} janvier de l'année en cours ; elles sont soumises, quant à leur exigibilité, aux règles applicables en matière d'impôts directs, dès l'émission des titres de recettes. Le redevable qui n'a pas effectué le versement demandé à la date limite de paiement fixée par l'ordonnateur reçoit du comptable chargé du recouvrement une lettre de rappel avant notification du premier acte de poursuites devant donner lieu à des frais.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée l'associé qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toute société ou tout syndicat de copropriétaires, membres de l'Association Syndicale, pourrait disposer à l'encontre de ses propres membres ou adhérents ; en particulier elle se trouve au droit de tout syndicat de copropriétaires pour se prévaloir de l'article II de la loi du 23 Juin 1938.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés de cotisations à la charge de ses auteurs.

D'autres recettes, exceptionnelles ou non, relatives à l'exécution financière de jugements ou de transactions peuvent venir compléter les ressources de l'Association.

Article 24 –

Le produit des redevances ci-dessus constituera, après imputation des non-valeurs des dus à l'Association, un fonds de réserve dont celle-ci aura la disposition. Il sera fongible aux redevances annuelles.

Article 25 –

Les comptes annuels sont, après vérification du receveur des finances, soumis au syndicat qui les arrête. Une copie conforme du compte **financier** du Président, approuvé par le Syndicat, est transmise par le Président à la Préfecture comme élément de contrôle de sa gestion.

TITRE IV

Article 26 – Mutations –

Tout propriétaire de lot dans le périmètre de l'Association devra en cas d'aliénation imposer à ses acquéreurs de prendre ses lieux et place dans l'Association, faute de quoi il restera engagé personnellement vis à vis de celle-ci. Des frais de dossier d'un montant d'une demi-redevance annuelle seront facturés par l'Association au vendeur du bien. Cependant l'article 23 pourra être mis en application si défaillance de ce dernier était constatée par le syndicat.



ASACV

26bis ave du coteau fleuri

83320 Carqueiranne

asacv@orange.fr

Toute aliénation devra être notifiée au Président du Syndicat par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum de deux mois à compter de la signature de l'acte de vente devant Notaire. La notification mentionnera la date de l'acte et le nom du Notaire devant qui aura été passé l'acte. Cette notification devra être accompagnée d'une **lettre d'acceptation par les acquéreurs**.

Dans le cas de donations ou successions, les bénéficiaires ou les héritiers doivent se faire connaître, dans un délai de six mois, auprès du syndicat, pour modifications dans la liste des propriétaires.

Article 27 – Modification des statuts –

Les modifications aux présents statuts ne peuvent être effectuées que conformément aux dispositions des articles 37, 38 et 39 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 après délibération de l'Assemblée des propriétaires.

Article 28 – Dissolution –

La dissolution de l'Association proposée en réunion ordinaire de l'assemblée des propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération de tous les associés, qui sera convoquée en Assemblée des propriétaires extraordinaire et votée à la majorité qualifiée (article 14). Les intéressés qui, dûment convoqués et avertis des conséquences de leur abstention, ne formuleraient pas leur opposition par écrit avant la réunion de l'Assemblée des propriétaires ou par vote à cette Assemblée, seront considérés comme favorables à la dissolution.

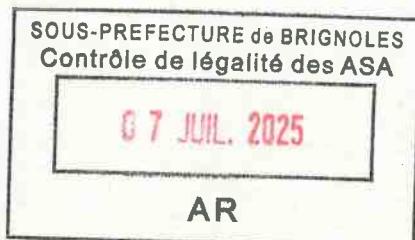
La dissolution ne produit ses effets qu'après accomplissement par l'Association des conditions imposées par le Préfet, notamment en vue de l'acquittement de dettes

Elle peut, en outre, être dissoute d'office par acte motivé de l'autorité administrative (article 40-O).

Visa préfectoral

Tampon de l'association

Date



**Association Syndicale Autorisée
de la Californie Varoise
26, bis avenue du Coteau Fleuri
83320 CARQUEIRANNE**