

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE  
DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS DU VALLON DES  
MONEGHETTI SUPÉRIEUR.**

**ACTE D'ASSOCIATION ET STATUTS**

Acte constitutif par Assemblée Générale de l'Association du 24 novembre 1980 autorisée par  
Arrêté Préfectoral du 23 décembre 1980

Statuts modifiés dans son objet par Arrêté Préfectoral du 18 juin 1987

**ÉLARGISSEMENT ET AMENAGEMENT D'UN CHEMIN,  
TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

Mise à jour du 17 mars 2009 et en conformité avec les dispositions :

- de l'Ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> Juillet 2004
- et de son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006

## **CHAPITRE PREMIER - Organisation - Objet - Charges**

### **Article 1er - Dénomination et régime juridique**

L'Association a pour nom ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DES PROPRIETAIRES RIVERAINS DU VALLON DU MONEGHETTI SUPERIEUR.

L'Association est un établissement public à caractère administratif régi par les dispositions des titres III à V de l'Ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> Juillet 2004, par son décret d'application n°200 6-504 du 3 mai 2006, et par l'article L.211-2 du code des juridictions financières.

L'Association syndicale de propriétaires peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15, ou 43 de l'Ordonnance précitée.

### **Article 2 - Siège de l'Association**

Le siège de l'Association est fixé à la SALLE DES FÊTES MUNICIPALE DE BEAUSOLEIL.

L'adresse de l'Association est Boîte Postale n°3 - 06240 BEAUSOLEIL

### **Article 3 - Objet de l'Association**

L'Association a pour but l'élargissement et l'aménagement d'un chemin privé qui doit désenclaver les propriétés des propriétaires membres de l'association, ainsi que les travaux d'assainissement et de réseaux divers nécessités par la réalisation de l'objet.

Elle veillera à ce que les propriétaires riverains entretiennent en bon état les clôtures, barrières, passages, accès en bordure de la voie; à ce que les plantes et arbustes soient taillés régulièrement et assurent la liberté de passage.

Elle surveillera qu'il n'y ait aucun déversement d'ordures, d'eaux usées ou d'eaux pluviales, qui puissent souiller ou détériorer la voie et ses accessoires, ou causer préjudice aux autres riverains, qu'il ne soit fait aucun dépôt, aucun ouvrage, aucune publicité non autorisée ou dangereux pour la circulation, que la voie et ses dépendances soit remises en état par ceux qui les auraient détériorés pour quelque cause que ce soit.

L'Association aura également pour but d'obtenir l'incorporation de la voie à une voie publique.

### **Article 4 - Composition de l'Association**

Tous les propriétaires des terrains riverains du vallon des Moneghetti supérieur, tels qu'ils sont indiqués sur le plan périmétral joint aux présents statuts, dont les noms figurent sur l'état parcellaire qui accompagnent ce plan, font obligatoirement partie de l'Association Syndicale Autorisée et tenus formellement à se conformer à ses statuts jusqu'à sa dissolution.

Sont assimilés aux propriétaires des terrains, les usufruitiers ou nu propriétaires, les indivisaires en cas de décès du propriétaire-représentant, les usagers, les participants des sociétés d'épargne, les locataires avec promesse de vente et les envoyés en possession. Cette adhésion devra être mentionnée dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association Syndicale Autorisée de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

### **Article 5 - Indivision ou démembrement de la propriété du bien**

Dans le cas où, par suite d'une ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, une propriété riveraine se trouverait appartenir à une indivision, composée tant de majeurs ou que de mineurs, d'incapables, d'interdits ou d'absents, tous seront considérés en la seule personne de leur représentant légal. S'ils ont qualité pour le faire, ils désigneront eux-mêmes le représentant légal et devront lui donner procuration générale.

Le représentant de l'indivision règlera les charges pour le compte de tous les ayants droit, il recevra seul les convocations, notifications ou avertissements, il votera seul aux Assemblées des propriétaires.

En cas de démembrement de propriété, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Ce représentant recevra seul les convocations, notifications, modifications ou avertissements ; il votera seul aux assemblées générales. Il sera tenu de donner au nu-propriétaire tous avis utiles aussi bien pour la sauvegarde des intérêts, comme pour le respect de ses obligations.

Dans le cas d'usufruitiers ou nus-propriétaires multiples, ils devront désigner leur représentant pour être l'interlocuteur auprès de l'Association dans les conditions précitées.

En cas de différend pour cette désignation entre les nus-propriétaires ou entre les indivisaires, ils devront s'adresser par requête à justice.

### **Article 6 - Mutation d'un bien**

Lors de la mutation totale ou partielle d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, à un titre quelconque tel que notamment vente, donation, legs, succession partage ou autre, mise en société, 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 qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En outre, l'ancien propriétaire, ainsi que le nouveau, seront tenus tous deux de notifier au Président, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de quinze jours à dater de l'acte translatif ou déclaration de propriété dite mutation, tous renseignements de nature à permettre la parfaite connaissance du nouveau propriétaire, la date d'entrée en jouissance, la surface intéressée, etc...

Le nouveau propriétaire sera tenu de se faire justifier par le précédent de l'acquit intégral de tous frais et charges lui incombant en vertu des présents statuts au jour de la mutation. Faute par lui de s'être fait donner cette justification, il sera tenu de payer au lieu et place de l'ancien propriétaire les sommes dont ce dernier serait redevable, sauf recours contre lui, et cela de manière que l'Association ne supporte aucune perte de ce fait.

### **Article 7 - Durée de l'Association**

L'Association est constituée sans limitation de durée.

### **Article 8 - Liste des immeubles compris dans le périmètre de l'Association**

Le Président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans son périmètre ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifié par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association syndicale 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.

Avant la fin du mois de Janvier de chaque année, le Président fait constater les mutations ou modifications de propriétés survenues dans l'année précédente, soit qu'elles lui aient été notifiées, soit qu'elles soient connues par tout autre moyen, tel que les mutations cadastrales.

Il fait modifier en conséquence le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires de l'Association.

La liste des membres de l'Assemblée des Propriétaires avec le nombre de voix dont ils disposent, est ensuite dressée par ses soins et d'après les règles fixées par les statuts.

Cette liste est déposée pendant quinze jours au siège de l'Association, et ce dépôt est affiché dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'Association y compris dans la commune sur le territoire de laquelle se trouve le siège de l'Association.

En dehors de la révision annuelle de la liste des membres composant l'Assemblée des Propriétaires, le Président doit faire porter sur cette liste le nom des nouveaux propriétaires qui justifieraient de leur droit d'inscription.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, par le Président sur l'avis du syndicat ; elle sert de base aux réunions des Assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

## **Article 9 - Modification des conditions initiales de l'Association**

I. - Les modifications statutaires autres que celles relatives à l'objet ou au périmètre font l'objet d'une délibération de l'assemblée des propriétaires convoquée en session extraordinaire à cet effet. L'assemblée consultée est l'assemblée organique de l'association, qui ne comprend pas nécessairement l'ensemble des membres de l'association.

Le président est tenu de convoquer l'assemblée des propriétaires qui se réunit dans les conditions de droit commun.

Le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique.

La délibération est transmise à l'autorité administrative qui dispose d'un pouvoir d'appréciation pour l'approuver pendant un délai de deux mois à compter de sa réception, et à l'issue de ce délai, le silence de l'autorité administrative vaut décision implicite de rejet.

L'autorisation de modification des statuts peut être prononcée par acte de l'autorité administrative publié et affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié à chaque propriétaire d'un immeuble susceptible d'être inclus dans le périmètre de l'association.

II. - Une proposition statutaire portant extension du périmètre de l'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 des membres de l'assemblée, représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des propriétés, se sont prononcés en faveur de la modification envisagée, l'autorité administrative ordonne une enquête publique conformément aux dispositions de l'article 12 de l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 précitée.

Lorsqu'il s'agit d'étendre le périmètre, l'autorité administrative consulte préalablement les propriétaires des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre dans les conditions prévues aux articles 13 et 14 de l'Ordonnance précitée.

III. - Toutefois, il n'est pas procédé à une enquête publique et la proposition de modification est soumise au syndicat qui se prononce à la majorité de ses membres, lorsque l'extension envisagée porte sur une surface n'excédant pas un pourcentage de 7 % de la superficie incluse dans le périmètre de l'association et qu'ont été recueillis, par écrit, l'adhésion de chaque propriétaire des immeubles susceptibles d'être inclus dans le périmètre ainsi que, à la demande de l'autorité administrative, l'avis de chaque commune intéressée.

IV. - L'autorisation de modification des statuts peut être prononcée par acte de l'autorité administrative publié et affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié à chaque propriétaire d'un immeuble susceptible d'être inclus dans le périmètre de l'association.

V. - L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association peut en être distrait. La demande de distraction émane de l'autorité administrative, du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble.

La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction porte sur une surface définie au II ci-dessus l'assemblée des propriétaires peut décider que la proposition de distraction fera seulement l'objet d'une délibération du syndicat.

Lorsque l'assemblée des propriétaires, dans les conditions de majorité 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, ou, dans l'hypothèse mentionnée à l'alinéa précédent, la majorité des membres du syndicat s'est prononcée en faveur de la distraction envisagée, l'autorité administrative peut autoriser celle-ci par acte publié et notifié dans les conditions prévues au III ci-dessus.

Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes d'établissement, d'aménagement, de passage et d'appui prévues aux articles L.152-1 à L.152-23 du code rural et à l'article L.321-5-1 du code forestier.

En outre, une servitude de passage peut être instituée pour l'entretien d'ouvrages qui traversent, même en dehors du périmètre de l'association, les cours, jardins, parcs et enclos, qu'ils soient ou non attenants aux habitations.

V. - Lorsque l'association possède des immeubles situés sur une parcelle distraite, ceux-ci sont remis, sauf convention contraire, au propriétaire de la parcelle. Cette remise peut faire l'objet d'une indemnité versée à l'association.

## **CHAPITRE DEUX : L'Assemblée des Propriétaires**

### **Article 10 - Administration**

Les organes de l'Association sont l'Assemblée des Propriétaires, le Syndicat, le Président et le Vice-Président.

Sous réserves des attributions de l'assemblée des propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association syndicale autorisée.

### **Article 11 - L'Assemblée des Propriétaires**

L'Assemblée des Propriétaires réunit tous les propriétaires de terrains desservis par le Chemin de Saint Jean quelle que soit la superficie de ces terrains, dans le respect des dispositions statutaires qui peuvent définir un seuil d'intérêt minimum permettant d'y siéger. Les propriétaires n'atteignant pas individuellement ce seuil peuvent se réunir pour se faire représenter à l'assemblée générale.

Un propriétaire peut mandater pour le représenter toute personne de son choix membre de l'association.

L'assemblée des propriétaires se réunit en session ordinaire ou extraordinaire et délibère dans les conditions du présent chapitre 2.

#### **1° - Pour les terrains situés sur la Commune de Bea usoleil - PLU exécutoire depuis le 8 mars 2008 :**

Chaque propriétaire aura une voix pour son terrain dans la limite de 1500 mètres carrés dans les zones UDa et UDb ou 5000 mètres dans la zone N - plus une demi-voix supplémentaire par fractions de 1500 mètres carrés non bâtis dans les zones UDa et UDb ou de 5000 mètres carrés non bâtis dans la zone N.

2° - Pour les terrains situés sur la Commune de La Turbie - PLU exécutoire le depuis le 12 juillet 2006 :

Chaque propriétaire aura une voix pour son terrain dans la limite de 1500 mètres carrés dans les zones en UDa et UDb ou 5000 mètres dans la zone N - plus une demi-voix supplémentaire par fractions de 1500 mètres carrés non bâtis dans les zones Uda et UDb ou de 5000 mètres carrés non bâtis dans la zone N.

Toutefois aucun propriétaire ne pourra avoir moins d'une voix.

Dans le cas d'une modification des zones indiquées ci-dessus, l'Assemblée des Propriétaires entérinerait cette nouvelle répartition en un nouveau tableau qui serait remis à Monsieur le Receveur, Trésorier de l'Association.

Au cas où un propriétaire obtiendrait une dérogation pour construire un nombre de logements supérieur au nombre de ses voix, celles-ci seraient alors égales au nombre de ces logements, et ce dès l'obtention du permis de construire.

De même, si les zones actuellement de 1500 mètres carrés et 5000 mètres carrés étaient modifiées du fait de la modification du PLU, chaque terrain conserverait une voix dans la limite de la nouvelle zone constructible ; et pour les fractions de terrain supplémentaires devenus constructibles du fait de cette modification, ils auraient une demi voix supplémentaire par zone constructible.

Tout bénéficiaire d'un permis de construire un ensemble collectif d'habitations devra procéder à ses frais, avant le début de sa construction, à la construction et à la mise en conformité à 6 mètres de large de la partie de la route de l'ASA et des divers réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone) depuis la voie publique jusqu'à l'accès de sa ou ses parcelles et sur la ou les parcelles considérées.

## **Article 12 - Représentation**

A partir de l'état nominatif des propriétaires, le président de l'association dresse la liste des membres de l'assemblée des propriétaires.

La liste est déposée pendant quinze 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.

Tout propriétaire qui n'aura pas payé ses charges et cotisations mises en recouvrement depuis plus d'un mois à la date de l'assemblée sera privé de son droit de vote. La liste de ces propriétaires sera donnée dans le procès verbal de l'Assemblée.

Les propriétaires appelés à participer aux Assemblées seront représentés par leur représentant légal ou par un mandataire sans que ceux-ci ne puissent détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée des propriétaires, ni supérieur à la moitié de la somme des voix, moins une voix et arrondi à l'unité inférieure.

Les mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association. Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable.

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

### **Article 13 - Convocation de l'Assemblée**

L'Assemblée des Propriétaires se réunira chaque année en Assemblée ordinaire au cours du premier trimestre. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire. Le Président sera tenu de la convoquer lorsqu'il y sera invité par le Préfet ou sur la demande de la moitié au moins des propriétaires de l'Association.

Les convocations, par courrier simple sans avis de réception, ou par tous autres moyens tels que télécopie, courrier électronique ou remise en main propre contre récépissé, seront adressées par le Président à chaque propriétaire de l'Association quinze jours au moins avant la réunion et contiendront les indications du jour, de l'heure du lieu et de l'objet de la séance. En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.

Le Receveur est convoqué à toutes les réunions de l'Assemblée.

Avis de la convocation est immédiatement donné au Préfet.

### **Article 14 - Fonctionnement de l'assemblée**

L'Assemblée des Propriétaires est valablement constituée 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.

Cette convocation peut prévoir que lorsque cette condition de quorum n'est pas remplie, l'assemblée se réunira sur le même ordre du jour, le même jour, au même endroit après un battement d'une demi heure, et l'assemblée délibèrera alors valablement quel que soit le nombre des voix présentes ou représentées.

L'Assemblée est présidée par le Président du syndicat ou à défaut par le Vice-Président.

Le Président désigne à chaque réunion un ou plusieurs secrétaires qui pourront être pris en dehors de l'assemblée.

Les syndics et le Receveur siègent avec le bureau.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par les membres du bureau et annexé au procès-verbal de la séance.

Les décisions, pour lesquelles la loi, les règlements ou les statuts n'exigent pas de majorité particulière, sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante. Le vote a lieu à scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres le réclame

Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée ne pourra délibérer que sur les questions qui lui seront soumises par le syndicat ou par le Préfet et qui sont expressément mentionnées dans les convocations.

Toutes les délibérations sur les objets précédents seront subordonnées à l'approbation du Préfet, chaque fois que celle-ci est exigée par les lois et règlements.

Copies des délibérations de l'assemblée seront transmises sous huit jours au Préfet.

### **Article 15 - Attributions de l'assemblée des propriétaires**

L'assemblée des propriétaires élit les membres du syndicat et leurs suppléants et délibère sur :

- a) Le rapport élaboré par le Président sur l'activité de l'association et sa situation financière,
- 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 sur les conditions initiales de l'extension 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.

L'assemblée se prononce à la majorité des deux tiers sur les modifications non prévues au périmètre de l'Association et aux présents statuts et sur la dissolution de l'Association.

Toutes les délibérations sur les objets précédents seront subordonnées à l'approbation du Préfet, chaque fois que celle-ci est exigée par les lois et règlements.

### **Article 16 - Délibérations et Procès-verbaux des séances de l'assemblée**

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial coté et paraphé par le Président et indiquant également le résultat des votes.

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.

Les extraits de ce registre seront signés par le Président.

Le président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire des actes pris par les organes de l'association syndicale.

Les délibérations de l'assemblée des propriétaires ainsi que les actes pris par le président sont conservés au siège de l'association par ordre de date dans un registre coté et paraphé par le président.

Tout membre peut consulter le registre et se faire délivrer des copies de ces procès-verbaux par le Président, mais à ses propres frais.

## **CHAPITRE TROIS : Le Syndicat**

### **Article 17 - Composition du Syndicat**

Le syndicat est composé de trois syndics titulaires et d'un syndic suppléant élus par l'Assemblée des Propriétaires parmi les membres de l'Association, ou nommés par le Préfet dans le cas de carence de l'assemblée, dans les conditions prévues par la loi.

Il comprendra également le Receveur et les membres dont la nomination appartient au Préfet, ou à la commission départementale ou conseil municipal, dans la proportion prévue par la loi en cas de subventions de l'état, du département ou de la commune.

Les syndics sont élus pour deux ans et sont renouvelés tous les deux ans. Ils sont rééligibles. Ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur(s) successeur(s).

Les membres du Syndicat perçoivent une indemnité à raison de leur activité si lors de leur élection l'assemblée en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée de leur mandat.

Tout syndic élu qui, sans motif légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut-être déclaré démissionnaire par le syndicat.

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

- Un autre membre du syndicat
- Son locataire ou son régisseur
- En cas d'indivision, un autre co-indivisaire
- En cas de démembrement de la propriété, et selon les modalités de l'article 5 susvisé, l'usufruitier ou le nu-propiétaire.

Le mandat de représentation, qui est toujours révocable, est écrit et ne vaut que pour une seule réunion.

Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieurs au cinquième des membres en exercice du syndicat.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, seront provisoirement remplacés par le syndic suppléant dans

l'ordre du tableau. Ils seront définitivement remplacés à la plus prochaine Assemblée des Propriétaires. Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

### **Article 18 - Convocation du Syndicat**

Pour sa première réunion, le syndicat est convoqué et présidé par le plus âgé de ses membres.

Lors de cette réunion et de celle qui suit chaque élection de ses membres, le syndicat procède à l'élection du président et du vice-président.

Le syndicat se réunit suivant les besoins du service sur convocation du Président, au moins une fois par mois, faite individuellement par lettre d'avis à chaque syndic, ou tout autre moyen tels que télécopie, ou courrier électronique.

Le Président est tenu de convoquer le Syndicat soit sur la demande du tiers au moins d'entre 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 par le Vice-Président ou d'office par le Préfet. Les réunions ont lieu au siège de l'Association, ou en tout autre lieu de la commune fixé par la convocation.

Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres du syndicat au plus tard au début de chacune de ses réunions.

Le Syndicat se réunira spécialement avant chaque Assemblée Générale pour examiner l'ordre du jour et établir s'il y a lieu, les rapports nécessaires sur les décisions prises ou à prendre. Il se réunira également immédiatement après chaque Assemblée des Propriétaires qui aura procédé à une élection des Syndics et toutes les fois qu'il y aura lieu de le faire.

Le syndicat peut prévoir la participation avec voix consultative d'autres personnes à ses réunions.

### **Article 19 - Fonctionnement du Syndicat**

Le Syndicat sera présidé par le Président ou, en son absence, par le Vice-Président. La liste des Syndics présents est inscrite sur le procès-verbal de chaque séance. Il nommera un secrétaire de séance qui pourra être pris en dehors des Syndics.

Le Syndicat peut, à chaque séance, nommer un secrétaire parmi ses membres.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des membres présents et représentés lorsqu'il s'agira de procéder à une élection, la majorité relative sera suffisante au deuxième tour de scrutin.

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

Les réunions du Syndicat sont valables lorsque plus de la moitié des syndics y ont pris part. Néanmoins, lorsque les syndics ne seront pas réunis en nombre suffisant, ils pourront délibérer valablement à nouveau dans une deuxième réunion du même jour avec une demi-heure de battement quel que soit leur nombre.

Les délibérations du Syndicat seront définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'Assemblée des Propriétaires ou du Préfet est exigée par les statuts ou les lois et règlements.

Les délibérations sont signées par le président et un autre membre du syndicat. La feuille de présence signée est annexée aux délibérations et conservées au siège de l'association par ordre de date dans un registre coté et paraphé par le président.

Leur mandat s'achève avec celui des membres du Syndicat

### **Article 20 - Pouvoirs du Syndicat**

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

- Faire rédiger les projets de travaux, les discuter et statuer sur les modes à suivre pour leur exécution, sauf ceux dont l'approbation de l'Assemblée est réservée à l'assemblée,
- Approuver les marchés et adjudications, veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies,
- Voter le budget annuel de l'Association et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives,

- Arrêter les rôles des taxes imposées aux membres de l'Association,
- Contrôler et vérifier les comptes de gestion et le compte administratif présentés annuellement par le Président et le Receveur de l'Association,
- Autoriser le président à agir en justice devant toutes Juridictions ou Instances en demande ou en défense,
- D'une manière générale, tout ce qui n'est pas dévolu à l'Assemblée des Propriétaires,

### **Article 21 - Procès-verbaux du Syndicat**

Les délibérations du syndicat sont adoptées à la majorité des voix de ses membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du syndicat seront inscrites par ordre de date sur un registre côté et paraphé par le Président. Elles seront signées par tous les membres présents à la séance. Elles comporteront la liste des membres absents ou sans excuse valable.

La feuille de présence signée est annexée aux délibérations qui sont conservées

Les extraits de ses délibérations sont signés par le Président. Copie des délibérations seront adressées au Préfet dans la huitaine.

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire des actes du syndicat.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication, sans déplacement, du registre des délibérations.

## **CHAPITRE QUATRE : Le Président et le Vice-Président**

### **Article 22 - Nomination du Président et du Vice-Président**

Dans la première réunion qui suit immédiatement chacun de ces renouvellements de totaux ou partiels, le syndicat élit parmi ses membres un président et un vice-président.

Le Président et le Vice-Président sont toujours rééligibles.

Le Syndicat peut les révoquer en cas de manquement à leurs obligations.

Les fonctions de président et de vice-président ne sont pas compatibles avec celles d'agent salarié de l'association.

Le syndicat peut, à chaque séance, nommer parmi ses membres, un secrétaire.

Le syndicat est convoqué par le président. Il est en outre convoqué à la demande du tiers de ses membres ou du préfet. A défaut, la convocation est faite d'office par le préfet aux frais de l'association.

Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres du syndicat au plus tard au début de chacune de ses réunions.

Le syndicat délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, le syndicat se réunit sur le même ordre du jour dans la demi-heure qui suit l'ouverture de la séance et peut valablement délibérer sans condition de quorum.

### **Article 23 - Pouvoirs du Président et du Vice-Président**

Le Président :

- tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association ainsi que le plan parcellaire,
- veille à la conservation des plans, registres et autres documents relatifs à l'Association qui sont déposés au siège social,
- prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat qu'il convoque et dont il en préside les réunions,

- est le chef des services de l'association et son représentant légal,
- est l'ordonnateur de l'association,
- élabore le rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière,
- est la personne responsable des marchés publics,
- 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, exerce une surveillance générale sur les travaux,
- dans le cadre du contrôle par le Préfet des actes de l'Association, il modifie, par délégation de l'assemblée des propriétaires, les délibérations de l'assemblée des propriétaires. Le Président rend compte de ces modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires,
- constate les droits de l'association syndicale autorisée et liquide les recettes,
- prépare et rend exécutoire les rôles,
- tient la comptabilité de l'engagement des dépenses,
- recrute, gère et affecte le personnel. Il peut notamment nommer un directeur placé sous son autorité, et fixe les conditions de rémunération du personnel,
- représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'Association,
- est chargé d'une manière générale de toutes les autres attributions que lui sont confiées par les présents statuts et par les lois et règlements.

Le Président et le Vice-Président perçoivent une indemnité à raison de leur activité si l'assemblée des propriétaires en décide ainsi par une délibération qui en fixe le principe et le montant pour la durée de leur mandat.

Le Vice-Président n'a pas d'attributions propres. Il remplace le Président en cas d'absence (déplacement) ou d'empêchement (maladie, accident, décès, démission), et peut intervenir aussi bien en cas d'empêchement ponctuel que définitif du Président. Il détient alors les mêmes attributions que le Président.

La mise en œuvre de la suppléance ne nécessite aucun acte particulier, même lorsqu'il est temporaire.

La suppléance du Vice-Président n'a pas vocation à être maintenue jusqu'à la fin du mandat du Président.

## **CHAPITRE CINQ : Le Receveur des Finances et la comptabilité**

### **Article 24 - Fonctions**

Les fonctions de comptable de l'association sont confiées à un Comptable direct du Trésor. Le Receveur est désigné par le préfet sur proposition du syndicat, après avis du Trésorier-Payeur-Général.

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 il a la charge.

Le Receveur est chargé seul et sous sa seule 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.

Les rôles seront préparés par le Receveur d'après les états de répartition des charges communes. Ils seront ensuite arrêtés par le syndicat, rendus exécutoires par le Président et mis en recouvrement par les formes prescrites par les contributions directes.

Les comptes annuels sont établis en accord avec le comptable public, et après vérification par le Trésorier-Payeur Général, sont soumis au syndicat qui les arrête. Ils sont ensuite adressés, accompagnés de l'avis définitif du receveur, au préfet, avec une copie conforme du compte administratif du Président.

## **CHAPITRE SIX : Dispositions financières**

### **Article 25 - Ressources et Redevances**

I. - Les ressources de l'association syndicale autorisée comprennent :

- 1° Les redevances dues par ses membres
- 2° Les dons et legs
- 3° Le produit des cessions d'éléments d'actifs
- 4° Les subventions de diverses origines
- 5° Le revenu des biens meubles ou immeubles de l'association
- 6° Le produit des emprunts
- 7° Le cas échéant, l'amortissement, les provisions et le résultat disponible de la section de fonctionnement
- 8° Tout autre produit afférent aux missions définies dans les statuts.

II. - Les redevances syndicales sont établies annuellement et réparties entre les membres en fonction des bases de répartition des dépenses déterminées par le syndicat, et conformément aux présents statuts. Ces bases tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association.

Des redevances syndicales spéciales sont établies pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions.

III. - Lors de toutes modifications ultérieures relatives aux ressources de l'association, le syndicat élabore un projet de bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association, accompagné d'un tableau faisant état pour chaque membre de la proportion suivant laquelle il contribue et d'un mémoire explicatif indiquant les éléments de ses calculs, et assorti le cas échéant d'un plan de classement des propriétés en fonction de leur intérêt à l'exécution des missions de l'association et d'un tableau faisant connaître la valeur attribuée à chaque classe.

Un exemplaire du projet et de ses annexes et un registre destiné à recevoir les observations des membres de l'association sont déposés pendant quinze jours au siège de l'association. Ce dépôt est annoncé par affichage dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association ou publication dans un journal d'annonces légales du département siège de l'association, ou par tout autre moyen de publicité au choix du syndicat.

A l'expiration de ce délai, le syndicat examine les observations des membres de l'association. Il arrête ensuite les bases de répartition des dépenses. Cette délibération est notifiée aux membres de l'association par le président.

IV. - Pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions, des redevances syndicales sont établies dans les deux mois à compter de la notification du jugement à

l'association ou de la date de conclusion de la transaction, et réparties conformément aux statuts. Le membre bénéficiaire du jugement ou partie à la transaction n'est pas soumis à la redevance y afférente.

V. - Les redevances syndicales sont dues par les membres appartenant à l'association au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de leur liquidation.

VI. - L'ordonnateur émet le titre de recettes dont un volet est adressé aux redevables de l'association 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, à l'exclusion des titres de recettes eux-mêmes.

### **Article 26 - Placement des fonds**

Le placement des fonds qui proviennent des ressources mentionnées aux 2°, 3°, 4° sauf s'il s'agit de subventions versées par une personne publique, 5° 6°, si la réalisation des travaux qui a justifié l'emprunt est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté de l'association, et 8° de l'article 31 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 susvisée, ainsi que les fonds qui proviennent des ressources prévues à l'article R. 1618-1 du code général des collectivités territoriales déroge, sur le fondement de l'article 32 de la même ordonnance et dans les conditions prévues aux II et III de l'article L. 1618-2 du même code, à l'obligation de dépôt auprès de l'Etat.

### **Article 26 - Budget**

Avant le 31 décembre de l'année précédant l'exercice, le Président établit un projet de budget qui est déposé pendant 15 jours au siège de l'Association. 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 du 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.

En l'absence de budget exécutoire au 1<sup>er</sup> 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.

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

L'équilibre réel est atteint lorsque la section de fonctionnement la section d'investissement sont respectivement votées en équilibre, les recettes et les dépenses étant évaluées de façon sincère, et lorsque les recettes d'emprunts sont au plus égales aux dépenses d'acquisitions immobilières et de travaux prescrits en section d'investissement, après déduction des subventions d'équipement éventuellement perçues.

L'arrêté des comptes de l'Association est constitué par le vote du Syndicat sur le compte administratif présenté par le Président accompagné d'un rapport explicatif et sur le compte de gestion établi, certifié exact par le Receveur des Finances et transmis par le comptable de l'Association au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de l'année suivant l'exercice. Le vote du Syndicat intervient au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice.

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 27 - Charges communes**

Les charges communes comprendront notamment les frais et dépenses suivantes :

- a) les frais d'entretien, d'exploitation, de gestion, de réparation, de remise en état et d'amélioration de la voie et de ses dépendances
- b) les salaires des employés, ouvriers et agents nécessaires à l'Association ainsi que tous accessoires s'y rapportant.
- c) les émoluments du Receveur et du Président, s'il y a lieu à rémunération de ce dernier, son défraiement éventuel et celui du syndicat et du vice-président
- d) les frais d'abonnements et de consommation d'eau, d'électricité nécessaire à l'usage commun, ainsi que les fournitures correspondantes
- e) les frais de bouche d'incendie, s'il y a lieu
- f) les frais d'assurances diverses, de bureau, de justice, d'honoraires, de vacations directes diverses etc...
- g) toutes charges communes non désignés ci-dessus et qui seront approuvées par l'assemblée des propriétaires
- h) l'amortissement et les intérêts des emprunts s'il y a lieu.

### **Article 28 - Voies et moyens**

Les charges ci-dessus seront couvertes au moyen des taxes annuelles et autres ressources fixées annuellement par le budget de l'Association.

Les taxes fixées annuellement seront supérieures d'au moins dix pour cent à celles strictement nécessaires, pour couvrir les charges, ce afin de compenser les non-valeurs.

Toutefois, les frais et dépenses provenant du fait d'un seul propriétaire ou leur aggravation causée par un seul propriétaire seront supportés par lui seul. Cette mesure concerne en particulier les retards dans le paiement des taxes et des charges, et les frais supplémentaires d'encaissement.

Il en sera de même, si ces frais et dépenses provenaient du fait de plusieurs propriétaires. Dans ce dernier cas, ces dépenses seront réparties entre les intéressés proportionnellement au montant de leur dette.

### **Article 29 - Répartition des charges communes**

Les charges seront réparties proportionnellement au nombre de voix de chaque propriétaire. L'attribution du nombre de voix est définie dans l'article 14.

L'état général des propriétés, portant en regard du nom de chaque propriétaire la proportion suivant laquelle elle est imposée sera déposée à la Mairie dans les conditions réglementaires, puis examiné par le syndicat et soumis à l'approbation générale.

Cet état ne pourra être modifié qu'après accomplissement des formalités d'instruction et d'approbation indiquées ci-dessus.

Toutefois les modifications prévues par les présents statuts seront appliquées d'office.

## **CHAPITRE SEPT : Les travaux**

### **Article 30 - Adjudication et Exécution**

Le Syndicat désigne les hommes de l'art chargés de la préparation des projets et de l'exécution des travaux. Les projets de travaux de simple entretien, dont le montant ne dépasse pas celui des paiements

sur simple facture autorisés par la commune, peuvent être exécutés sans approbation préfectorale par le Président.

L'exécution des travaux urgents dépassant le montant prévu ci-dessus peuvent également être ordonnés par le Président à charge par lui d'en informer aussitôt le Préfet et de convoquer selon leur importance, le syndicat ou l'assemblée dans les plus brefs délais.

Lorsque le Président procède aux adjudications, il est assisté de deux syndics désignés à cet effet par le syndicat et du Receveur qui constituent ainsi, avec le Vice-Président, la Commission d'appel d'offres à caractère permanent qui sera présidée par le Président.

Les règles du code des marchés publics applicables aux collectivités territoriales sont applicables à l'Association sous réserve des dispositions ci-dessus.

Les réceptions définitives des travaux ont lieu en présence du Président assisté de deux syndics délégués à cet effet par le syndicat. Le Préfet est informé du jour de ses réceptions et peut s'y faire représenter. Le même avis est adressé au Maire lorsque les ouvrages exécutés intéressent le domaine communal.

## **CHAPITRE CINQ : Prescriptions particulières**

### **Article 31 - Charges et représentations de certaines propriétés**

Le chemin ne pourra être relié à aucune voie extérieure au périmètre de l'Association.

Les terrains qui seraient divisés de telle manière que certaines parties ne soient plus riveraines du chemin et n'y disposent plus d'un droit d'accès quelconque, seront exclus du périmètre de l'Association pour ses parties seulement.

Les terrains situés hors du périmètre de l'Association et qui bénéficieraient d'un droit d'accès quelconque sur le chemin soit par lotissement avec un terrain riverain, soit par acquisition du droit d'accès, soit pour toute autre cause, seront incorporés d'office dans le périmètre avec toutes les conséquences qui résulteront de cette incorporation.

### **Article 32 - Entretien des installations intérieures**

Tous les propriétaires seront tenus de laisser accès dans leurs jardins, cours, escaliers et couloirs communs d'immeubles au Président ou aux préposés de l'Association, afin que ceux-ci puissent se rendre compte de l'état des installations intérieures aux propriétés telles que branchements d'eau, d'égout, de gaz et d'électricité etc... en cas d'accident, de réparation ou de besoin urgent, tel que inondations, court-circuit, suite, engorgement.

En cas de travaux nécessaires pour faire cesser le trouble occasionné à la voie et à ses dépenses par ces accidents ou défaut d'entretien ne seraient pas exécutés dans le délai fixé par la lettre recommandée d'avertissement envoyée par le Président au propriétaire intéressé, ils seront exécutés d'office par l'Association aux frais de ce dernier. Le délai fixé, sauf cas d'urgence absolue, ne sera pas inférieur à 15 jours.

### **Article 33 - Règlement Intérieur**

Le syndicat pourra établir un règlement intérieur auquel chacun des propriétaires sera tenu de se conformer.

Ce règlement pourra déterminer les conditions d'application des présents statuts dans leurs détails.

### **Article 34 - Dissolution de l'Association**

La dissolution de l'Association après avoir été votée par l'Assemblée des Propriétaires ordinaire, ne peut être prononcée définitivement que par une délibération d'une Assemblée des Propriétaires convoquée et fonctionnant dans les conditions de l'assemblée constitutive et suivant les formes légales et réglementaires.

La dissolution ne pourra être prononcée qu'après l'incorporation du chemin et de ses accessoires de voirie dans un domaine public et ne produira ses effets qu'après l'accomplissement des conditions imposées par le Préfet en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt public.

### **Article 35 - Publications**

L'arrêté préfectoral sera publié. Il sera également affiché dans les mairies de Beausoleil et La Turbie dans un délai de 15 jours à compter de sa publication.