

Association Syndicale Autorisée des Propriétaires

## **PARC DE CAVALAIRE**

54 avenue des Grillons - 83240 CAVALAIRE

Tél. 04 94 05 41 15 – [asa.parcscavalaire@orange.fr](mailto:asa.parcscavalaire@orange.fr)

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE** **DU 12 AOUT 2025**

Après avoir remercié tous les présents et représentés, le Président ouvre la séance à 9h15. Comme il est d'usage, il est sollicité parmi l'assemblée un/une volontaire, pour assumer la charge de secrétaire de séance

**Président de séance : Monsieur GRAS**

**Secrétaire de séance : Monsieur RIBES**

**Scrutateurs : Messieurs DOUMAX et DURAND**

Pour les nouveaux propriétaires, le Président rappelle que l'ASA comprend 398 lots, le quorum requis est donc de **200** présents ou représentés.

Monsieur le Maire est absent, il est représenté par Monsieur MATYBA, conseiller municipal.

#### **Rappel d'informations utiles avant la fin de l'émargement et résultat du quorum.**

##### **Le Parc de Cavalaire en quelques chiffres**

75 Hectares - 10 km de voirie et de réseaux - 18 Hectares d'espaces verts dont 6 Hectares en zone Obligation Légale de Débroussaillement - 398 colotis - 104 chambres d'hôtel - 600 logements.

Depuis la dernière Assemblée Générale de 2024, nous enregistrons 11 changements de propriétaires, 6 mutations en cours, 3 demandes de permis de construire et d'autorisations de travaux.

#### **• RAPPEL SUR LES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT**

ARRETE PREFCTORAL N° 2015-03-30, portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, arrêté municipal N° 2021-02-08 Zone O.L.D.

Il est demandé à tous les colotis de veiller à entretenir régulièrement leur terrain, en particulier les végétaux situés en limite de propriétés. Trop de parcelles ne sont pas correctement entretenues face aux risques de propagation des incendies.

La Police Municipale effectue des contrôles, afin de s'assurer de la bonne application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillement des terrains en zone O.L.D.

#### **• RAPPEL BRUIT – ARRETE MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025, réglementant les chantiers en saison estivale – Article 4 (extrait) : Gros œuvres interdits en juillet/août.**

**Pour les professionnels** : les travaux sont autorisés entre 08h00 et 19h00 du lundi au samedi, interdits toute la journée des dimanches et jours fériés, sauf en cas d'intervention urgente.

**Pour les particuliers** : les travaux de bricolage ou de jardinage utilisant des outils ou appareils bruyants ne sont autorisés qu'aux horaires suivants :

Les jours ouvrables et les samedis : de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00  
les dimanches et jours fériés : de 10h00 à 12h00.

**Règlement Intérieur du 24 juin 2009 Article 14 (extrait) :**

Les travaux occasionnant une gêne auditive sont limités du lundi au samedi, de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00. Ils devront être limités pendant la période estivale, soit en juillet/août

## • RAPPEL DES STATUTS

Etablis conformément au Décret Ministériel 2006-504 du 03 mai 2006, ils sont différents des copropriétés et des ASL, par un fonctionnement similaire à une commune.

Pas de comptes bancaires, les dépenses sont réglées par le Trésor Public, sur présentation de devis et factures.

Le Syndicat est constitué de 11 propriétaires bénévoles : 7 Titulaires et 4 Suppléants, élus pour deux ans, bien moins onéreux qu'un syndic professionnel, mais demande de la bonne volonté.

• **Extrait Article 21** : modifications statutaires, portant sur l'objet ou le périmètre de l'Association. Une proposition de modifications statutaires peut être présentée :

- à l'initiative du syndicat,
- d'un quart des propriétaires associés,

- de la commune de Cavalaire sur Mer,

- d'un groupement de collectivités territoriales incluant celle-ci, ou du Préfet du Var,

L'assemblée des propriétaires ne peut adopter la proposition qu'à la majorité renforcée suivante au moins :

- les deux tiers de la superficie des propriétés incluses dans l'Association,
- les deux tiers des membres représentant au moins la moitié de cette même superficie.

Si la proposition est adoptée, elle est alors mise à l'enquête publique. Dans tous les cas, l'autorisation de modification des Statuts est prononcée par le Préfet du Var.

• **Extrait Article 4** : But de l'Association.

A - L'entretien des aménagements existants : voies diverses, canalisations, éclairage, ouvrages divers ainsi que les travaux d'amélioration, qui pourraient ultérieurement être utiles.

B – L'étude de tous projets ainsi que l'exécution et la conservation de tous travaux utiles à l'Association et notamment du réseau d'égouts. L'entretien général et la surveillance des aménagements devront être également assurés, ainsi que la défense des droits communs des propriétaires.

Article 10 : Délibération de l'Assemblée des propriétaires.

L'assemblée est appelée à délibérer sur les points suivants :

- a) L'élection des membres titulaires et suppléants du syndicat suivant les modalités et la durée fixées à l'article 11 des présents statuts.
- b) Le rapport du Président sur l'activité de l'association et sa situation financière.
- c) Les emprunts souscrits par l'association, qui doivent être soumis à l'accord de l'Assemblée Générale.
- d) L'approbation du règlement intérieur arrêté par le syndicat.
- e) Les éventuelles propositions de modifications statutaires notamment s'il y a lieu d'apporter des modifications au périmètre ou à l'objet de l'association...

Article 13 : Délibérations du Syndicat.

Le Syndicat est appelé à délibérer sur les points suivants :

- a) L'élection du Président.
- b) Les projets de travaux et leur exécution.
- c) Les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la compétence au Président.
- d) Le budget annuel et le budget supplémentaire et les décisions modificatives.

Article 14 : Le Président et le Vice-président :

Le Président 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 est la personne responsable des marchés.

Article 17 : Le Budget de l'Association :

Le budget de l'association est proposé par le Président et voté par le Syndicat

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

**Au vu des listes d'émargement, 218 colotis sont présents ou représentés. 94 personnes se sont présentées, 124 personnes ont été représentées.**

**L'assemblée générale peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant.**

**Le Président remercie les colotis ayant montré leur intérêt au bon fonctionnement de cette assemblée générale**

## **ORDRE DU JOUR**

- RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 - QUITUS
- RAPPORT FINANCIER 2024 – QUITUS
- ACTIONS ET REALISATIONS 2025
- TRAVAUX A PRÉVOIR 2025/2026
- INDEMNITE ANNUELLE VERSÉE AU PRESIDENT (1 620 €) VICE PRÉSIDENT (1 080 €) DURANT LA DUREE DU MANDAT – VOTE
- ÉLECTIONS DU CONSEIL SYNDICAL
- QUESTIONS DIVERSES
- TRAITEMENT DES PINS INFESTÉS PAR LA COCHENILLE SUR LE PÉRIMETRE DU PARC - CONSULTATION

### **RAPPORT D'ACTIVITE 2024**

#### **Activité du conseil syndical**

Les permanences au bureau de l'ASA, deux matinées par semaine (mardi et jeudi de 9h30 à 12h00).

Le conseil syndical est disponible pour apporter des réponses aux sollicitations sur les sujets en relation avec les permis de construire, les travaux, le règlement, les conventions d'occupation d'espaces verts, trottoirs, terrasses. Les infos sur notre site : [www.asaparcdecavalaire.org](http://www.asaparcdecavalaire.org)

Au cours de l'année 2024, le conseil syndical a tenu 4 réunions formelles afin de :

- Remplir les obligations légales : publications, budgets,
- Définir les travaux à entreprendre, leurs priorités,
- Faire réaliser les devis,
- Traiter les réponses et engager les dépenses liées aux contrats et travaux.
- Faire les visites sur site afin de suivre les chantiers ou faire le point avec les entreprises.

Toutes les décisions sont élaborées au cours de ces réunions ou lors des conseils syndicaux.

#### **Actions conduites en 2024**

Le Conseil Syndical s'est assuré de :

- L'entretien habituel et contractuel des espaces verts, caniveaux, ruisseaux (société ROUX),
- Le débroussaillement (SOS FORêt),
- L'entretien annuel du réseau d'eaux pluviales et du réseau d'eaux usées (société LAUSAN) ainsi que quelques interventions ponctuelles,
- L'entretien de la voirie (EUROVIA et MIDITRACAGE),
- La purge de talus avenue des Vieux Moulins (AB Terrassement),
- L'entretien et implantation d'éclairage LED (HP PROLED),
- L'installation de points incendie (VEOLIA),
- Le contrôle trisannuel des points incendie (SUDHYDRAN),
- La sécurisation de voiries et trottoirs (DALL'ERTA, LOPES),
- Les élagages (GIESEN),

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

- La relation avec la Mairie,
- La modification du trajet des navettes gratuites.

### **Relations avec la Municipalité et la Police Municipale**

Nous avons échangé sur :

- **Coordination avec la Mairie pour la signalisation routière** : prise en charge de l'entretien de la signalisation verticale et horizontale des voiries privées ouvertes à la circulation publique.
- **Statut de l'Avenue de Mendoles** : clarification sur l'appartenance de cette voie.
- **Compensations de la Mairie pour nos contributions à l'intérêt général** : mise à disposition d'un bureau, gratuité de la salle de fêtes, prestations gratuites...
  - **Convention Eclairage** : les factures d'électricité n'étant plus à la charge de la Mairie l'ASA demande la prise en charge du remplacement des batteries
- **Enlèvement des véhicules abandonnés.**

**VOTE :**

**POUR : 96.79%**

**CONTRE : 0%**

**ABSTENSTION : 3.21 % : MM ARNAUD – FRAEHRING – PRUDENT – RESIDENCE LA VOILE D'OR – RIBES – SCI CEYNE – SCI LES ORANGERS.**

**Monsieur RIBES précise qu'il s'abstient à cause de l'engagement des frais d'éclairage, dont il parlera à l'occasion du rapport financier.**

**Le rapport d'activité est adopté à la majorité des présents et représentés.**

**Le Président remercie l'assemblée générale pour la confiance qu'elle accorde au conseil syndical.**



# RAPPORT FINANCIER 2024

**Rappel : nous prévenir de tout changement d'adresse ou de situation afin d'éviter les poursuites de la Trésorerie.**

## Recouvrement des redevances syndicales

**Redevance médiane par lot (hors résidences) 540 €/an soit 45 €/mois.**

Charges Impayées au 31 juillet 2025 :

3 redevances 2023 impayées, 3 redevances 2024 impayées, 11 redevances 2025 impayées.

- SCI Grenadiers (2022 à 2025) : ±1400 €.
- Succession GILBERGUE (2017 à 2025) : ± 4 000 € - succession en cours. Mise au passif par le Notaire.
- Monsieur Régis FEUILLET (2024 et 2025) (1 062 €) qui « *refuse de volontairement de régler sa cotisation en signe de contestation pour la recherche d'une solution durable de la vitesse et du stationnement dans ma rue et rues voisines* », « *j'ai un malin plaisir à attendre les saisies des huissiers* » (Facebook lundi 26 aout 2024 16h04).

En cas de non-paiement dans les délais des lettres de rappel d'huissiers sont envoyées automatiquement par la Trésorerie seule habilitée à cette procédure.

**Si vous ne recevez rien à la fin du mois de Mars, contactez l'ASA pour obtenir une copie de votre redevance.**

**COMPTE ADMINISTRATIF 2024 (envoyé avec la convocation – par mail, ainsi que le détail des dépenses voiries – réseaux – espaces verts).**

## RECETTES

Redevances 2024	243 734,09 €
Recette exceptionnelle (remboursement)	1 160,86 €
Annulations	-512,73 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>244 382,22 €</b>

<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>256 613,06 €</b>
-----------------------	---------------------

Déficit de Fonctionnement :	-12 230,84 €
Déficit d'Investissement :	-3 000,00 €
<b>TOTAL DEFICIT :</b>	<b>-15 230,84 €</b>

## Clôture exercice 2023

Solde Fonctionnement 2023	75 664,95 €
Solde Investissement 2023	27 676,54 €
<b>SOLDE TOTAL 2023</b>	<b>103 341,49 €</b>

<b>SOLDE TOTAL AU 31/12/2024</b>	<b>88 110,65 €</b>
----------------------------------	--------------------

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

## Résultats budgétaires de l'exercice

45400 - ASA LOT PARC CAVALAIRE-SUR-MER

Exercice 2024

	SECTION D'INVESTISSEMENT	SECTION DE FONCTIONNEMENT	TOTAL DES SECTIONS
<b>RECETTES</b>			
Prévisions budgétaires totales (a)	70 676,54	319 399,04	390 075,58
Titres de recette émis (b)	8 000,00	244 894,95	252 894,95
Réductions de titres (c)		512,73	512,73
Recettes nettes (d = b - c)	8 000,00	244 382,22	252 382,22
<b>DEPENSES</b>			
Autorisations budgétaires totales (e)	70 676,54	319 399,04	390 075,58
Mandats émis (f)	11 000,00	256 613,06	267 613,06
Annulations de mandats (g)			
Dépenses nettes (h = f - g)	11 000,00	256 613,06	267 613,06
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			
(d - h) Excédent			
(h - d) Déficit	3 000,00	12 230,84	15 230,84

N° CODIQUE DU POSTE COMPTABLE : 083110

NOM DU POSTE COMPTABLE : SGC ESTEREL

ETABLISSEMENT : ASA LOT PARC CAVALAIRE-SUR-MER  
ETAT : II-1

## Résultats d'exécution du budget principal et des budgets des services non personnalisés

45400 - ASA LOT PARC CAVALAIRE-SUR-MER

Exercice 2024

	RESULTAT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE PRECEDENT : 2023	PART AFFECTER A L'INVESTISSEMENT : EXERCICE 2024	RESULTAT DE L'EXERCICE 2024	TRANSFERT OU INTEGRATION DE RESULTATS PAR OPERATION D'ORDRE NON BUDGETAIRE	RESULTAT DE CLOTURE DE L'EXERCICE 2024
I - Budget principal					
Investissement	27 676,54		-3 000,00		24 676,5
Fonctionnement	75 664,95		-12 230,84		63 434,1
<b>TOTAL I</b>	<b>103 341,49</b>		<b>-15 230,84</b>		<b>88 110,6</b>
II - Budgets des services à caractère administratif					
<b>TOTAL II</b>					
III - Budgets des services à caractère industriel et commercial					
<b>TOTAL III</b>					
<b>TOTAL I + II + III</b>	<b>103 341,49</b>		<b>-15 230,84</b>		<b>88 110,6</b>

## SITUATION TRESORERIE AU 05 AOUT 2025

Cotisations encaissées	253 607,11 €
Recettes exceptionnelles 2025	0,00 €
Cautions encaissées	24 000,00 €
Annulations 2025	0,00 €
Solde au 31/12/2024	88 110,65 €
<b>RECETTES TOTALES</b>	<b>365 717,76 €</b>

<b>DEPENSES AU 05 AOUT 2025</b>	<b>123 724,05 €</b>
---------------------------------	---------------------

<b>SOLDE AU 05/08/2025</b>	<b>211 834,70 €</b>
Dont 40 000 euros de cautions à restituer	

M. RIBES rappelle la réunion avec M. le Maire. Il souhaiterait que la lettre de l'ASA adressée à la Mairie soit communiquée à tous les colotis (jointe au PV).

M. le Maire a reconnu le bien-fondé de notre demande faite pour la compensation de l'utilisation des voies du Parc : à ce jour pas de réponse de la Mairie. Le président informe l'assemblée que nous avons transmis ce dossier à notre cabinet d'avocats, qui a envoyé à la Mairie 10 avril 2025 une lettre recommandée.

Mme CHARTIER demande que la mairie nous accorde un local pour le bureau de l'ASA. La demande de mise à disposition d'un bureau pour l'ASA a été faite, elle devait être transmise au DGS de la ville : pas de réponse à ce jour.

M. MURET suggère que la mairie compense le montant payé pour le loyer du siège de l'ASA par une subvention.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

Le représentant de la commune, M. MATYBA, répond que la mairie accorde des subventions et l'usage de locaux municipaux aux les associations Loi 1901 qui par leurs activités font « vivre » la commune toute l'année. Ce n'est pas le cas de l'association syndicale du Parc qui a un rôle de syndic de copropriété et n'est pas régit par la loi 1901.

M. RIBES fait des remarques sur les comptes

« 1/ 5.773 € de dépenses de signalisation devraient être à charge de la Commune (article L.411-6 du code de la Route), s'ajoutant aux 4.235 € dépensés en 2023, soit environ 10.000 € en 2 ans.

2/ 13.315 € de dépenses d'éclairage des voies, refusées plusieurs fois par l'AG (cf. vote de 2003 notamment) et n'ayant fait l'objet d'aucun débat, a fortiori d'aucun accord préalable de l'AG, s'ajoutant aux 19.239 € dépensés en 2023, soit environ 30.000 € en 2 ans, auxquels s'ajouteront environ 45.000 € en 2025, soit environ 75.000 € investis en 3 ans.

Je demande que ces dépenses soient enregistrées dans la section d'investissements afin de bien les faire ressortir.

3/ environ 250 € dépensés pour la location de la Salle des Fêtes pour l'AG de 2024 alors que le Maire avait accepté la mise à disposition gracieuse lors de la réunion du 9 octobre 2023 : je demande qu'un avoir symbolique soit demandé au Maire qui n'a toujours pas daigné répondre à la lettre du Président de l'ASA du 26 septembre 2024 sur une compensation en faveur de l'ASA pour nos multiples contributions à l'intérêt général malgré les promesses du Maire lors de l'AG du 07 août 2018.

4/ soit au total plus de 19.000 € de dépenses en 2024 que j'estime indues, soit environ 7,5 % des dépenses totales de l'ASA, alors que la redevance syndicale (i.e surtaxe foncière) que nous payons a été augmentée de 1,7 % en 2024 après 3,9 % en 2023 et avant 2,4 % en 2025, soit 8,2 % en 3 ans

5/ enfin avant de décider une nouvelle augmentation de cette redevance en 2026, il conviendrait de cesser toute nouvelle dépense de signalisation et d'éclairage, d'obtenir du Maire qu'il honore sa promesse concernant une compensation pour nos multiples contributions à l'intérêt général et d'étudier la réduction de nos frais de gestion.

- location du bureau de l'ASA : obtenir du Maire la mise à disposition gracieuse d'un bureau ou une subvention de montant équivalent, à défaut envisager la réalisation d'un bureau de chantier implanté sur un de nos espaces verts
- contrat de prestations de secrétariat : envisager une réduction d'environ 30 %
- location du photocopieur : envisager l'achat d'un photocopieur ».

Le Président explique que depuis 2003 une évolution vers le solaire s'est avérée moins onéreuse. Il n'est plus nécessaire d'enterrer les alimentations électriques et ces travaux sont réalisés pour la sécurité des usagers piétons.

Mme HONDE rappelle que nous sommes nombreux à payer des impôts fonciers et autres à Cavalaire ; le syndicat de l'ASA déplore la réponse des services municipaux « le Parc est privé » et n'interviennent pas lorsque nous leur demandons (les voies sont ouvertes à la circulation du public, donc l'entretien et la police sont du ressort de la ville). Nous avons pris conseil de notre cabinet d'Avocats.

En attendant l'aboutissement des négociations, le syndicat de l'ASA, soucieux de la sécurité des piétons sur les voies où la fréquentation est la plus importante par un éclairage solaire qui donne satisfaction.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

M. Alain FOUCHER indique que les 2 lampadaires proches de sa maison ne sont pas nécessaires et le gênent. Le président demandera à l'entreprise CTELUM de régler la direction de la lumière.

Location du bureau : pour un montant mensuel de 721 €, il est ouvert aux propriétaires deux matinées par semaine (mardi et jeudi) pour vous recevoir si vous avez des questions ou besoin d'information.

M. RIBES reconnaît que les actions menées par le président sont des avancées.

L'augmentation des cotisations est indexée sur l'indice INSEE SERVICES et suit l'inflation. Contrat de prestation de services : correspond à la mise à disposition de notre secrétaire (toutes charges comprises).

Le Président propose à Monsieur RIBES de l'assister pour négocier avec M. DALL'ERTA afin d'obtenir une diminution de 30 %.

M. PRUDENT souhaite faire le point sur la perte de 3 000 € en 2024, suite à une fraude sur la messagerie.

Perte de 4000 € en 2023 et non 3 000 € en 2024. Sujet déjà abordé au PV 2024 où le rapport financier 2023 a été validé. Une plainte a été déposée le 11 juillet 2023.

La Trésorerie qui a payé la somme sur le compte frauduleux a bien retrouvé leur trace mais le compte était vide. C'est elle-même qui a demandé de passer cette somme en pertes sur créance.

Notre secrétaire intervient et rappelle ce qui a été dit et fait : dépôt de plainte de l'ASA à la gendarmerie, les ordres sont donnés par la Trésorerie des impôts qui effectue les contrôles ; la trésorerie a demandé de passer cette écriture, compte frauduleux.

Nous avons déjà débattu de ce sujet l'an dernier, il est clos.

**VOTE :**

**POUR : 97.25%**

**CONTRE : 0.46% : Mme CHARTIER**

**ABSTENTIONS : 2.29% : MM PRUDENT – FRAEHRING – RIBES – SCI CEYNE – SCI LES ORANGERS.**

**Le rapport financier 2024 est adopté à la majorité des présents et représentés.**

**M. RIBES précise qu'il s'abstient à cause de l'engagement des dépenses d'éclairage, refusées plusieurs fois par l'assemblée générale et n'ayant fait l'objet d'aucun débat, à fortiori d'aucun accord préalable de l'assemblée générale.**

**Le Président remercie l'assemblée générale pour la confiance qu'elle accorde au conseil syndical.**



## ACTIONS ET REALISATIONS 2025

- Débroussaillement : repasse annuelle sur 55 400 m<sup>2</sup>
- Eclairages solaires LED avenue des Myrtes – Arbouses – Fleuriste – Eucalyptus - Orangers.
- Travaux de maçonnerie : clôture sur bassin de décantation – réfection avaloir avenue des Orangers – réfection de clôtures sur espaces verts
- Réfection trottoirs Place du Parc
- Réfection muret avenue des Arbouses
- Réfection îlot avenue du Signal
- Réfection bordure avenue des Orangers et avenue des Scarabées
- Pose grille sur caniveau avenue des Orangers
- Réfection panneaux de signalisations
- Sécurisation passage piétons avenue des Myrtes
- Installation d'un point incendie avenue des Orangers

### PREVISIONS DE TRAVAUX (les projets retenus seront votés par le Syndicat)

- **Remplacement du Point Incendie avenue des Arbouses:**

Devis signé. Installation prévue le 10 septembre.

- **Poses de Points Incendie avenue des Vieux Moulins - avenue de Signal :** Renforcement nécessaire. Demande faite à la COM-COM.

- **Réfection de l'avenue des Eucalyptus:**

Cette avenue est dégradée : enrobés et caniveaux. Une étude est en cours par EUROVIA,

- **Réfection du parking autour des immeubles Place du Parc :**

Rénovation de l'enrobé des parkings en concertation avec la Mairie.

- **Incertitude concernant l'Allée des Mendoles** – réfection de la chaussée

- **Passages piétonniers des espaces verts** : rénovation et construction de marches

- **Elagage des arbres Square Baral**

- **Pose d'éclairages LED**

Avenue des Arbouses - Avenue des Lauriers Roses - Avenue des Vieux Moulins

### RELATIONS AVEC LA MUNICIPALITES ET LA POLICE MUNICIPALE

**Dossiers confiés à notre avocat, Maître David FAURE**

- Coordination avec la Mairie pour la signalisation routière : courrier du 10 avril 2025.
- Statut de l'Avenue des Mendoles et de la Place du Parc : clarification sur l'appartenance de cette voie. Un courrier de demande préalable a été adressé par notre avocat début juillet 2025.
- Compensations de la Mairie pour nos contributions à l'intérêt général : relance sera faite auprès de Monsieur le Mairie.

## INDEMNITES ANNUELLE VERSEES AU PRESIDENT ET VICE-PRESIDENT DURANT LA DUREE DU MANDAT

Rappel vote A.G.O. 2023 : 1 560 € pour le Président – 1 040 € pour le Vice-président.

**Le Conseil Syndical propose une augmentation de 3.85 % (inflation 4.1%) soit 60 € pour le Président – 40 € pour le Vice-président**

### **VOTE :**

**POUR : 98.17%**

**CONTRE : 0.46% : MM SIMEON**

**ABSTENTIONS : 1.38% : MM LEROY – MIEHE – SCI LES ORANGERS**

**Cette résolution est adoptée par l'Assemblée, à la majorité des présents et représentés.**

**Le Président remercie l'assemblée générale pour la confiance qu'elle accorde au conseil syndical.**



## **ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL**

Conformément à nos Statuts, 2025 est une année d'élections au Conseil Syndical.

**RAPPEL :** Chaque enveloppe = 7 noms de titulaires et 4 noms de suppléants.

Scrutin majoritaire à deux tours avec possibilité de panachage et de vote préférentiel, sur la base de listes complètes ou incomplètes.

Le Président présente les candidats de l'unique liste.

## **RESULTAT DES ELECTIONS**

A la demande du Président, Messieurs DOUMAX et DURAND, scrutateurs, réalisent le dépouillement avec la secrétaire de l'ASA.

### **VOTANTS : 206 – 4 bulletins nuls**

#### **TITULAIRES :**

Albert BRIDOUX	200 voix	réélu
Régis COTTET	202 voix	réélu
Jean-Marie GIRAUDO	198 voix	réélu
Max GRAS	201 voix	réélu
Annie ROUSSILHON	202 voix	réélue
Marc TREHAND	202 voix	réélu
Thierry WATTINNE	200 voix	réélu

#### **SUPPLEANTS :**

Alain DESILE	202 voix	réélu
Martine HONDE	201 voix	réélue
Gérard MOREL	199 voix	réélu
Nicolas WOLFF	199 voix	élu

Le Conseil Syndical remercie les colotis présents et représentés pour leur soutien.

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.



## QUESTIONS DIVERSES

### 1/ Mr Jacques SIMEON

1) Pourquoi les horaires ne sont pas respectés par les utilisateurs d'engins à moteur (débroussailleuses, souffleurs etc..) ?

Entre autres entreprises, l'ASA commandite une entreprise qui intervient le matin à 6 h 55 !!! N'y a-t-il pas moyen de déléguer un agent à même de faire respecter les règles en la matière ?

**Nous n'avons les moyens de faire surveiller les horaires d'intervention des entreprises.**

2) Malgré les remarques répétées concernant l'interdiction de stationnement avenue des Myrtes, un nombre invraisemblable de véhicules persiste à se garer jour et nuit, générant un réel danger obligeant à se déporter sans visibilité. N'y a-t-il pas moyen de les verbaliser, les avertissements restant sans effet ?

**L'interdiction de stationnement est rappelée chaque année. Si des stationnements réguliers et dangereux sur la chaussée sont constatés, vous pouvez contacter la police municipale pour déplacement et éventuellement verbalisation.**

### 2/ Mr Yves CHRISTIN

1) Serait-il possible de rappeler aux colotis les horaires des travaux bruyants car certains copropriétaires semblent l'oublier ou ne transmettent pas ces horaires aux entreprises qui interviennent chez eux en leur absence.

**Les règles sur le bruit, du lotissement ainsi que de la commune, sont rappelées régulièrement et connues de tous.**

2) Depuis plusieurs mois, un amas de terre et cailloux s'est déversé sur la chaussée au niveau de la propriété située 400 avenue du Signal ce qui peut être dangereux de nuit pour des 2 roues. J'ai signalé ce problème aux propriétaires. Ils m'ont dit qu'ils allaient faire le nécessaire mais depuis la situation n'a pas changé.

**Le propriétaire concerné a déjà été informé à plusieurs reprises par mail. Au 26/08/2025, des travaux sont en cours.**

3) Un engin de chantier est stationné depuis de nombreux mois sur le petit parking devant la résidence des oiseaux dans le parc. Il me semble que ce parking n'est pas destiné aux engins de chantier.

**La gendarmerie procède actuellement à une enquête, suite à notre signalement.**

4) Quand comptez-vous intervenir dans l'allée cavalière située entre l'allée des coccinelles et l'avenue du signal ? Depuis l'arrêt brutal de l'entretien dans cette allée à la suite du confinement du 16 mars 2020, tout a été laissé en l'état et plus personne n'est intervenu dans cette allée que ce soit pour le ramassage des végétaux laissés sur le sol ou pour continuer l'élagage malgré plusieurs mails envoyés à votre bureau.

**Nous allons missionner notre entreprise pour intervenir sur place dès que possible.**

**3/ Mme Isabelle du PLESSIX SAVY – sur l'interdiction des travaux effectués par les professionnels en juillet et août.**

**La réglementation de la commune, avec le dernier arrêté municipal du 30 avril 2025, est à notre avis suffisante pour le respect de tous.**

#### 4/ Mme Ghislaine MOUCHE

1) Mise en place d'un sens unique sur l'avenue des Romarins, dans le sens Arbouses vers avenue du Parc, ce qui obligerait les véhicules à redescendre vers l'avenue des Vignes, voire la départementale et ne plus prendre l'avenue des Romarins pour retrouver une certaine sérénité. **La proposition sera étudiée au prochain conseil syndical.**

3) Remerciements pour l'éclairage sur l'allée des Arbouses.

#### 5/ Mr Thomas BRICE

1) Souhaiterait rajouter des lampadaires solaires en bas de l'avenue des Vieux Moulins. La nuit, le tournant est très dangereux et beaucoup de jeunes le parcoururent. Le coût devrait être modique en comparaison du danger.

**Ces travaux étaient prévus initialement, mais la présence d'un caniveau sur le terrain empêche l'installation de lampadaires. Une autre solution avec des plots lumineux est à étudier.**

2) Mr Brice souhaiterait l'enfouissement de la ligne téléphonique avenue des Vieux Moulins, en collaboration avec 3 riverains.

**Ces travaux doivent faire l'objet d'une étude auprès d'ORANGE, à la charge des propriétaires demandeurs, qui devront également raccorder les riverains situés de l'autre côté de la voie.**

**L'ASA devra donner son accord pour l'ouverture de la chaussée.**

**6/ Monsieur RIBES** souhaite que lors de l'AGO du 12 août 2025 soit donné connaissance précise à l'Assemblée Générale :

- des courriers échangés avec la Mairie au sujet (courrier du 26/09/2024 en annexe)
- de la prise en charge des dépenses de signalisation
- des compensations de la Mairie pour nos contributions à l'intérêt général
- des suites données et envisagées par l'ASA aux réponses de la Mairie sur chacun des 2 sujets.

**Point traité plus haut dans le rapport d'activités 2024.**

**Allée des Mendoles :**

**Dans un courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2025, concernant la propriété de l'allée des Mendoles, Maître FAURE rappelle que le Commissaire Enquêteur a bien confirmé la prise en charge en 1977 de l'AVENUE DE LA BAIE, ancienne dénomination de l'allée des Mendoles. Nous rappelons tout simplement les faits**

**Signalisation :**

**Un courrier (recours gracieux) pour demande préalable de prise en charge de signalisation a été envoyé le 10 avril 2025. Pas réponse dans les deux mois. Décision implicite de rejet du 11 juin. Recours en contentieux avant le 11 aout, ce qui a été fait.**

**Dans une lettre du 4 juillet, la Mairie confirme réaliser un audit de la signalisation sur le Parc ; elle propose une réunion entre le 15 et 30 septembre, ce que nous avons accepté sous conditions. Nous aurons la présence de notre avocat. Nous demandons la confirmation de la prise en charge de la signalisation avec un projet de convention. Si aucun accord n'est conclu nous poursuivrons notre recours en contentieux.**

**Eclairages de nos voies réalisés et envisagés :**

- investissements réalisés en 2023 et 2024
- investissements décidés par le C.S. en 2025
- investissements envisagés en 2026 et au-delà

PV AGO 2025 : Articles R.421-1/R421-2 du Code de la justice Administrative : Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat.

- justifications de ces investissements
- ratification par l'A.G. des décisions prises par le C.S.

**2023 : 22 694,35 € pour le remplacement de 20 éclairages avenue et place du Parc.**

**2024 : 13 315,50 € pour 5 nouveaux éclairages des passages piétons.**

**2025 : 44 267,00 € pour 22 nouveaux éclairages.**

**2026/2027 : poursuite de l'installation avenue des Arbouses, Lauriers Roses et Vieux Moulins. La pose d'une vingtaine de lampadaires supplémentaires est souhaitable.**

**Justification : une seule : la sécurité.**

**Comme pour les autres dépenses, pas de ratification par l'A.G. (Articles 13 et 17 des Statuts).**

## **7/ Mme Hélène VIGNOLES (Conseil Syndical Le Neptune)**

1) Construction d'un local pour enfermer les containers-poubelles de l'immeuble LE MISTRAL Av des Voiliers, Place du Parc. En effet, depuis des années, tout le quartier est régulièrement envahi par les déchets s'en échappant dès qu'il y a un coup de vent. De plus, toujours de très nombreuses personnes, qui ne sont pas de cet immeuble, continuent de les utiliser au-delà de leur débordement.

**L'ASA devra être consultée en cas de construction sur un espace commun lui appartenant, avec plan d'implantation et dimensions.**

2) RAPPEL : Tous les propriétaires du Parc disposent d'un container-poubelle mis à disposition par la Communauté de Communes 04 94 64 63 25. PRIERE de ne pas utiliser les containers PRIVES des immeubles de la Place du Parc.

## **8/ Mr Jean-Paul PRUDENT**

1) Un stationnement privé, semble-t-il, vient d'être créé avenue des Myrtes sur une emprise de l'ASA. Dans quelles conditions juridiques notamment cela a-t-il été possible ?

Question posée eu égard au manque de transparence actuel à l'égard des propriétaires en vue d'une réponse appropriée à l'AG du 12/08/25.

**Demande de SCI PALMERA d'occupation de l'espace vert, pour sortie dangereuse depuis la propriété. Le conseil syndical a accepté à l'unanimité l'occupation, par une convention du 24 octobre 2024.**

**Certains points de la convention n'ayant pas été respectés, un point sera fait avec les propriétaires.**

2-Je souhaite qu'un point soit fait sur la perte de 3000 € par piratage d'une restitution de caution en 2024. Une déclaration de sinistre a-t-elle été faite auprès du prestataire de service que l'ASA rémunère pour la mise à disposition de la secrétaire.

**Point abordé plus haut au rapport financier 2024.**

## TRAITEMENT DES PINS INFESTÉS PAR LA COCHENILLE SUR LE PÉRIMÈTRE DU PARC - CONSULTATION

### Cochenille Tortue TOUMEYELLA PARVICONIS

Descriptif : petite taille, dissémination par le vent, vente des arbres contaminés. La femelle pond 500 œufs. Cibles : pin parasol - maritimes - noir et sylvestre. Elle se nourrit de la sève : rougissement et dessèchement

Elles produisent du Miellat : liquide poisseux : champignon appelé Fumagine qui entoure la photosynthèse : coloration noire provoquée par les excréptions des insectes.

**Le signalement est obligatoire auprès de la DRAFF.** Le traitement doit être réalisé par des entreprises agréées : injection du Treeare Résine II.

La destruction et circulation des banches infestées est interdites en dehors des zones infectées.

### TRAITEMENT Par pulvérisations, en général 3 début avril.

Soit au canon 50 € HT ou 75 € HT

Soit avec une perche entre 75 et 100 € HT

**TRAITEMENT par injection** selon la circonférence de l'arbre 12.76 € HT par injections.

Pour info circonférence d'un arbre 150 cm : 10 injections soit 127,60 € HT - au prorata de la circonférence.

METHODE pour injection : perçage de l'écorce puis perçage du bois de l'arbre, mise en place d'une canule puis injection du produit.

ENTRETIEN GENERAL DE L'ARBRE : arrosage, engrais, compost ...

**Le surcout annuel est estimé entre 80.000 et 90.000€**

**Le Président clôture la séance à 12h15.**

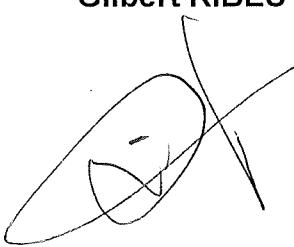
**Le Président de séance,**

Max GRAS

  
A.S.A. PARC DE CAVALAIRE  
54 avenue des Grillons  
83240 CAVALAIRE SUR MER  
Tél. 04 94 05 41 15

**Le Secrétaire de séance,**

Gilbert RIBES



**MONSIEUR LE MAIRE DE CAVALAIRE  
HOTEL DE VILLE  
109 Avenue Gabriel Péri  
83240 CAVALAIRE SUR MER**

**Le 26 septembre 2024**

**Objet : Participation entretien Parc de Cavalaire.**

Monsieur le Maire,

Nous souhaitons vous rencontrer pour finaliser nos discussions antérieures sur 4 sujets :

- La prise en charge par la Commune des dépenses de signalisation horizontale et verticale
- L'attribution à l'ASA de compensations pour ses contributions à l'intérêt général
- Prise en charge de l'entretien de l'éclairage avenue du Parc.

La prise en charge des dépenses de signalisation horizontale et verticale (y compris la maintenance) découle de l'application du Code de la Route (article L.411-6) et du Code de la voirie routière (article L.162-1), rappelés par Madame Brigitte DEFOND, adjointe à l'Urbanisme, et Monsieur Raymond LEFEBVRE, Chef de poste de la Police Municipale, lors de l'Assemblée générale de l'ASA du 9 août 2022.

Le principe de l'attribution à l'ASA de compensations pour ses contributions à l'intérêt général a été admis par vous-même lors de l'Assemblée générale de l'ASA du 7 août 2018.

Lors d'une réunion avec Monsieur Corna le 10 avril 2019, une première liste de travaux susceptibles d'être pris en charge par la Commune avait fait l'objet d'un compte-rendu et devait être confirmée par une Convention, dont la finalisation a été retardée par les élections municipales, la crise sanitaire et l'élection d'un nouveau Président de l'ASA.

Ce sujet a fait l'objet d'un point d'avancement lors d'une réunion présidée par vous-même le 9 octobre 2023. Vous pourrez trouver ci-joint un projet qui reprend et complète cette liste et une note qui justifie l'une de nos demandes concernant la mise à disposition gracieuse d'un bureau, ou contribution/subvention.

Le renouvellement de l'éclairage avenue du Parc a fait l'objet d'un projet de convention en cours de négociation avec vos services.

Enfin, nous nous permettons de vous rappeler que le Parc comprend 400 lots, 600 logements, ces lots s'acquittant, comme tous les Cavalairois et sans abattement, d'une taxe foncière et d'une taxe d'habitation pour les résidences secondaires (environ 65 %).

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le conseil syndical le Président,

Max GRAS



## **Liste des prestations susceptibles d'être prises en charge par la Commune.**

### **Prestations retenues lors de la réunion du 10 Avril 2019.**

- Balayage des voies principales du Parc.
- Nettoyage de la Place du Parc pendant l'été et mise en place de poubelles supplémentaires.
- Enlèvement des Tags.

### **Prestation retenue lors de la réunion du 9 octobre 2023.**

- Location de la salle des fêtes pour l'Assemblée Générale de l'ASA.

### **Autres prestations souhaitées.**

- Balayage des voies du Parc, hors impasses.
- Révision de la signalisation horizontale et verticale
- Prise en charge de l'entretien de l'éclairage avenue du Parc.
- Mise à disposition gracieuse d'un Bureau ou subvention correspondant au loyer actuel (voir note ci-après)

---

### **Note concernant la mise à disposition gracieuse d'un bureau.**

Nos contributions à l'intérêt général ne se limitent pas à l'ouverture de nos voies à la circulation publique.

D'une part, nos espaces verts constituent un vaste poumon vert et, en partie basse du Parc, nos voies servent de grand parc de stationnement gratuit (environ 200 places), contribuant à l'attractivité de Cavalaire.

D'autre part, l'entretien et l'investissement de nos voies (10 kilomètres), de notre réseau d'assainissement (10 kilomètres) et de nos espaces verts (14 hectares) par l'ASA, permettent à la Commune de faire des économies considérables sur ces chapitres de dépenses, alors que nous ne bénéficions d'aucune remise sur les taxes locales servant à financer ces mêmes chapitres (taxes qui s'élèvent à plusieurs centaines de milliers d'euros par an).

L'entretien de nos espaces verts et de nos voies et réseaux entraînent non seulement des dépenses directes mais aussi des dépenses indirectes (frais généraux de gestion) : location du Bureau de l'ASA (environ 9.000 €/an) et secrétariat administratif et comptable (environ 21.000 €/an), indispensables au fonctionnement de l'ASA.

En contrepartie des économies considérables faites par la Commune sur ces chapitres de dépenses (687.000 € ces 4 dernières années, soit environ 170.000 € par an en moyenne, sans compter les dépenses indirectes), nous vous demandons de bien vouloir nous aider à réduire nos frais généraux de gestion (passation des marchés, comptabilité, archives, etc..) ou en nous accordant une subvention correspondant au loyer actuel au titre de nos contributions à l'intérêt général.