

DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT DE BARBIGOUA

1, Allée des Éphémères – 83420 LA CROIX VALMER ☎ 04 94 79 74 91
E-mail : asabarbigoua@gmail.com – Site : www.asabarbigoua.org

CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



*Vous êtes convoqués(es) à l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
de l'A.S.A. de BARBIGOUA,
qui se tiendra le **VENDREDI 24 JUILLET 2026 à 9 heures 30,**
salle des Fêtes de La Croix Valmer (salle Ch. Voli).*

Les portes de la salle seront ouvertes dès 9 heures pour pointage des présents ou représentés, émargement des listes et remise des bulletins de vote.

Si vous ne pouvez assister à ces réunions, et afin d'obtenir le quorum (50% des colotis+1), indispensable à la bonne tenue de cette assemblée, remplissez le pouvoir joint à ce bulletin, signez-le après avoir porté la mention manuscrite « Bon pour pouvoir », et remettez-le à la personne de votre choix, qui vous représentera au cours des débats et des votes.



Vous pouvez également l'adresser à l'ASA en blanc, ou le compléter par le nom de la personne à qui vous donnez pouvoir. Il doit être signé avec vos instructions de vote éventuelles, en utilisant l'enveloppe retour jointe. Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de lots. Avec les pouvoirs, il ne peut disposer de plus de 10 voix.

Si le quorum n'est pas atteint, vous recevrez une nouvelle convocation à une assemblée générale ordinaire, **qui se tiendra le 07 août 2026 à 9 heures 30**, salle des Fêtes de La Croix Valmer. Ces assemblées délibéreront quel que soit le nombre de colotis présents ou représentés.

**Cette nouvelle assemblée générera naturellement des frais supplémentaires.
En renvoyant votre pouvoir en cas d'absence, vous montrez votre intérêt au bon fonctionnement de l'ASA gérée par des syndics bénévoles et dévoués.**

Toutes questions à poser lors de l'Assemblée Générale doivent faire l'objet d'une question écrite, **avant le 17 juillet 2026**, afin de préparer une réponse la plus adaptée.

ORDRE DU JOUR ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1- RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025 – RÉOLUTION 1 – VOTE DU QUITUS

Espaces verts – voies et réseaux – entretien du domaine – urbanisme.

2 - RAPPORT FINANCIER 2025 – RÉOLUTION 2 – VOTE DU QUITUS

Présentation des résultats d'exécution 2025 – Compte Administratif 2025 joint à la convocation.

3 - PRÉSENTATION BUDGET 2026

4 - ÉLECTION AU CONSEIL SYNDICAL – RÉOLUTION 3 - VOTE

Syndics titulaires : 3 postes à pourvoir - Syndics suppléants : 3 postes à pourvoir

Les candidatures devront être adressées à l'ASA au plus tard le 17 juillet 2026.

5 - INDEMNITÉ POUR LES MEMBRES DU CONSEIL – EXERCICE 2026 – RÉOLUTION 4 – VOTE

6 – VIE DU DOMAINE

Réorganisation suite au départ du cantonnier – points de collectes – encombrants.

7 – MODIFICATION DE NOTRE CAHIER DES CHARGES – INFORMATION

8 – POUVOIR DE L'ASA DE CONSENTIR, A TITRE EXCEPTIONNEL ET AU CAS PAR CAS, DES DROITS D'USAGE INDIVIDUELS, LIMITÉS, NON EXCLUSIFS ET RÉVOCABLES SUR DES PARTIES COMMUNES - RÉOLUTION 5 – VOTE

9 – AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DE L'ASA DE SIGNER, AU NOM ET POUR LE COMPTE DE L'ASA, UNE CONVENTION DE DROIT D'USAGE LIMITÉE, NON EXCLUSIVE ET RÉVOCABLE, AU PROFIT DE MONSIEUR JACQUES MOSACI – RÉOLUTION 6 – VOTE.

LES ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS QUI SERONT ABORDÉS

L'an passé à une grande majorité, nos colotis ont voté une modification de nos statuts. **Cette modification a fait l'objet de l'Arrêté Préfectoral du 19/12/2025.**

Conformément à l'article 5.10 de nos Statuts, nous allons vous soumettre séparément et par voie écrite une modification de notre Cahier des Charges, envisagée après consultation de Maître Emmanuel Wormser, avocat spécialisé en la matière.

Nous vous enverrons le projet de la nouvelle rédaction lors du rappel par mail de la convocation, afin d'éviter des coûts importants d'affranchissement. Le projet sera également disponible sur le site internet de l'ASA.

Ne seront pas soumises aux votes les dispositions suivantes déjà en vigueur et non modifiées : articles : 1, 2 (déjà supprimé parce que sans objet), 3, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 à 23.

Les modifications proposées sont les suivantes :

- Article 4 Style de constructions : suppression de cet article, de sorte que s'applique le plan local d'urbanisme (PLU).
- Article 7 Dimensions au sol et hauteur des constructions : suppression du titre « Dimensions au sol et » et des mots « La superficie des constructions ne pourra excéder celle résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols en vigueur » parce que cette notion a été totalement abrogée par la loi ALUR.
- Article 9 Garages : suppression de cet article, de sorte que s'applique le plan local d'urbanisme (PLU).
- Article 11 établissements interdits : suppression de la mention devenue obsolète « autres que celles désignées ci-après : Restaurant « la petite Auberge » formant le lot no 58 IB Cadastré AM90, motel « Momitel » formant le lot n°604 Cadastré AR63 ».
- Articles 24 à 28 inclus « ASSOCIATION SYNDICALE » : Suppression de ces articles qui n'ont rien à faire dans le cahier des charges.
- Article 29 Formalités — Date d'effet : Suppression de cet article en actualisant le préambule du cahier des charges pour y ajouter que la présente version du cahier des charges, après qu'auront été satisfaites les formalités d'approbation par l'Assemblée Générale des propriétaires et approbation par la commune, remplacera le texte approuvé par celle-ci le 03 avril 2009.

Les votes seront exprimés par écrit. Pour être adoptées, il faudra que la moitié des propriétaires, détenant ensemble la moitié au moins de la superficie, du lotissement acceptent les modifications.

Le coupon réponse comportera plusieurs options :

- Accepte le projet dans sa totalité
- Accepte le projet à l'exception des articles....
- Refuse le projet dans sa totalité
- M'abstiens de toutes réponse.
- Le Président est mandaté pour accomplir toutes démarches auprès des autorités compétentes et d'assurer la publicité du Cahier des Charges modifié.

RAPPORT D'ACTIVITES

ESPACES VERTS 2025

En 2025, une première repasse au sol a été réalisée sur l'ensemble du domaine, soit environ 26 Ha au printemps. Une deuxième repasse partielle, en fonction de la repousse des végétaux, a été effectuée à l'automne, sur environ 7 Ha.

Comme chaque année, les arbres secs, tombés ou dangereux ont été éliminés, soit une cinquantaine environ. La fin du contrat triennal avec la société SERPE, nous a contraint à lancer un nouvel Appel d'Offres pour les trois prochaines années, dans le cadre du processus de passation d'un Marché Public, qui fait partie du système plus large de la Commande Publique. C'est à nouveau la société Serpe qui a obtenu le marché.

VOIES ET RESEAUX 2025

En 2025, le budget voies et réseaux a retrouvé des couleurs : 51 262,91 € pour la voirie et 15 000 € pour les réseaux. L'ASA, en dehors des travaux habituels de marquage au sol, de nettoyage d'1/5ème du réseau assainissement, de l'entretien de l'éclairage, est intervenue sur la sécurisation d'espaces verts, l'amélioration du réseau pluvial et a consolidation de talus d'espaces verts, la création de parkings.

POINT CONTENTIEUX AVEC LA COMMUNE

Est toujours en cours le recours aux fins d'annulation de la décision du conseil municipal de septembre 2022, qui fait porter la charge de la part communale des travaux de dilatation des canalisations à nos lotissements.

Il y a actuellement 3 recours concernant notre ASA à des stades différents :

1. Dans le dossier contre la délibération du conseil municipal nous sommes en appel auprès de la Cour d'Appel de Marseille.

2. appel auprès de la Cour d'Appel de Marseille en cours concernant PEI 25-45-48-75.

3. Dans le recours contre le schéma communal, approuvé par arrêté le 24/10/23, le Tribunal Administratif de Toulon ce 19 juin 2026 nous a donné raison et a annulé le schéma communal, mais en se fondant uniquement sur le moyen procédural que notre avocat avait soulevé (défaut de consultation de divers organismes dont la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et sans se prononcer sur notre principal argument (qui paye les frais sur les canalisations).

A noter que par 2 fois la rapporteure publique s'est prononcée en faveur de notre recours et a décidé à nouveau (elle y avait renoncé lors de l'examen de la 2ème affaire) de se prononcer contre la mise à la charge des ASA et des ASL des frais liés aux travaux à réaliser sur les canalisations d'eau pour les besoins de la DECI.

Le Domaine de la Vallée est en appel depuis plus longtemps que notre ASA dans un dossier similaire et espère un jugement de la Cour d'Appel de Marseille pour septembre ou octobre. Ce jugement devrait nous donner la conduite à suivre concernant les travaux à effectuer. Pour rappel, des propriétaires n'obtiennent pas leur permis de construire ou de rénovation, parce que les canalisations ne sont pas aux normes DECI.

CONTENTIEUX AVEC UN COLOTI.

A l'ordre du jour de notre prochaine assemblée annuelle, il est prévu de demander aux colotis de se prononcer sur le principe que notre ASA puisse consentir, dans des cas exceptionnels, des droits d'usage individuels, limités, non exclusifs et révocables sur des parties communes et plus particulièrement puisse accepter ou non la signature par notre ASA d'une convention de concession de droit d'usage au profit de Monsieur Jacques MOSACI, membre de notre ASA. Cette concession d'un droit d'usage consisterait en une occupation temporaire d'une partie commune (maintien de la clôture actuelle impliquant +/- 80m²), respectant ces conditions. Il est à noter que Monsieur Mosaci bénéficie déjà une servitude de passage.

Nous vous faisons brièvement l'historique de ce dossier.

A 5 reprises depuis le courrier 8 octobre 2018, adressé au notaire en charge de la succession familiale, il avait déjà été précisé que l'ASA de Barbigoua n'avait aucune qualité pour autoriser une occupation de parties communes du domaine dont elle a la gestion.

Après de multiples échanges, notre conseil syndical du 3 juin 2022 avait décidé que les époux Mosaci, domiciliés et résidant dans notre domaine de Barbigoua, sans préjudice du respect de la servitude de passage accordée, étaient tenus endéans les 30 jours de ne plus empiéter l'espace vert, appartenant en propre à l'ASA de Barbigoua.

Cette injonction est restée sans effet nonobstant la mise en demeure adressée par l'avocat de notre ASA, Monsieur Mosaci contestant son bien-fondé.

Le conseil syndical du 7 mars 2025, souhaitant éviter un procès, a décidé que soit proposé à l'avocat de la partie adverse de mettre fin au contentieux par la concession par l'ASA d'un droit d'usage de la partie d'espace vert actuellement occupée.

Cette proposition avait été acceptée mais il s'avère qu'une telle concession relève de la compétence de l'assemblée des propriétaires, car elle touche à la gestion du patrimoine commun. Aussi est-il demandé aux propriétaires d'accepter ou non la signature de ladite concession de droit d'usage.

ELECTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

Sont à pourvoir 3 postes de syndic titulaire et 3 postes de syndic suppléant.

Messieurs ERARIO et CHAMUSSY, en fin de mandat de syndic titulaire, se représentent.

Monsieur BILLION a pris la décision de ne pas se représenter.

Messieurs CROZAT et DE BROUWER, en fin de mandat de syndic suppléant, se représentent.

Monsieur BUFFOT Jean-Yves, élu syndic suppléant en 2025 candidate en tant que syndic titulaire en 2026. Nous attendons vos candidatures avant le 17 juillet 2026 et sommes prêts à vous recevoir.

Pour le conseil syndical, le Président Gérard MICHAUX

COMPTE ADMINISTRATIF 2025

SECTION DE FONCTIONNEMENT - DEPENSES 2025

CPTES	DÉSIGNATION	PREVU 2025	REALISE 2025
60611	FOURN NON STOCKABLE EAU	350,00	295,45
60612	FOURN NON STOCKABLE EDF	5 500,00	4 652,66
60622	CARBURANT	600,00	714,31
60632	Fournitures petit équipement	500,00	99,36
6064	Fournitures administratives	800,00	884,47
		7 750,00	6 646,25
611	CONTRAT PRESTATIONS SERVICES	39 680,00	17 422,82
613	LOCATIONS IMMOBILIERES	200,00	190,00
613	LOCATIONS MOBILIERES	3 800,00	6 112,52
61521	ENTRETIEN TERRAINS	70 000,00	63 977,92
61522	ENTRETIEN BÂTIMENTS	500,00	486,20
615231	ENTRETIEN VOIRIES	51 262,91	58 588,74
615231-2	FONDS RESERVE FONDS ROUTIER	532 510,93	13 362,53
615232	ENTRETIEN RESEAUX	15 000,00	20 649,23
61551	ENTRETIEN MATERIEL ROULANT	200,00	527,51
61558	ENTRETIEN BIENS MOBILIERES	600,00	29,32
6161	ASSURANCES MULTIRISQUES	5 700,00	5 901,06
		719 453,84	187 247,85
622	REMU. INTERMEDIAIRE HONORAIRES	2 000,00	1 566,90
622	REMU. INTERMEDIAIRE AVOCATS	6 500,00	11 805,00
623	PUBLICITE - PUBLICATION	250,00	1 072,48
625	DEPLACEMENTS - RECEPTIONS	200,00	0,00
626	FRAIS AFFRANCHISSEMENT	1 000,00	644,50
626	FRAIS TELECOMMUNICATION	1 000,00	785,71
6281	COTISATIONS DIVERSES	310,00	306,50
6283	NETTOYAGE DES LOCAUX	1 050,00	1 018,44
		12 310,00	17 199,53
631	IMPOTS TAXES (SALAIRES)	2 900,00	2 896,00
635	IMPOTS TAXES (FONCIERE)	5 400,00	5 243,00
635	IMPOTS TAXES (HABITATION)	0,00	849,00
		8 300,00	8 988,00
6413	PERSONNEL NON TITULAIRE	25 000,00	26 890,00
6413	PERSONNEL NON TITULAIRE - PRIME	2 500,00	2 051,46
6450	CHARGES SOCIALES URSSAF/ASSEDIC	20 390,00	14 404,00
6450	CHARGES SOCIALES RETRAITE	4 500,00	2 108,47
6470	AUTRES CHARGES SOCIALES (AIST)	250,00	306,00
		52 640,00	45 759,93
6532	FRAIS DE MISSION	4 635,00	4 600,00
65888	CHARGES GESTION COURANTE	20,00	3,30
6541	CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	200,00	0,00
		4 855,00	4 603,30
66111	INTERETS REGLES A ECHEANCE	0,00	0,00
66888	CHARGES FINANCIERES	30,00	0,00
		30,00	0,00
673	ANNULLATION EXERCICES ANTÉRIEURS	30,00	0,00
O22	PROVISION DEPENSES IMPREVUES	0,00	0,00
23	VIREMENT SECTION INVESTISSEMENT	2 500,00	0,00
	Total des Dépenses 2025	807 868,84 €	270 444,86 €

SECTION DE FONCTIONNEMENT - RECETTES 2025

70686	REDEVANCES SYNDICALES 2025	304 862,39	304 862,39
75888	RECETTES EXCEPTIONNELLES 2025	0,00	1 010,93
75888	RECETTES EXCEP. USURE VOIRIE 2025	0,00	7 500,00
	ANNULATIONS 2025	0,00	0,00
775	PRODUITS CESSION IMMOBILISATION	0,00	0,00
002	EXCÉDENT REPORTÉ 2024	503 006,45	0,00
	Total des Recettes 2025	807 868,84 €	313 373,32 €

SOLDE D'EXÉCUTION FONCTIONNEMENT 42 928,46 €

SECTION D'INVESTISSEMENT - DEPENSES 2025

COMPTES	DÉSIGNATION	PRÉVISIONS 2025	RÉALISE 2025
1641	REMBOURSEMENT CAPITAL	0,00	0,00
1068	AFFECTATION DU RÉSULTAT	0,00	0,00
165	CAUTIONS TRAVAUX	122 500,00	22 500,00
2183	MATERIEL INFORMATIQUE	2 500,00	0,00
	Total des Dépenses 2025	125 000,00 €	22 500,00 €

SECTION D'INVESTISSEMENT - RECETTES 2025

1068	AFFECTATION DU RÉSULTAT	0,00	0,00
3182	MATERIEL DE TRANSPORT	0,00	0,00
165	CAUTIONS TRAVAUX	122 500,00	50 000,00
021	VIREMENT SECTION FONCT.	2 500,00	0,00
	Total des Recettes 2025	125 000,00 €	50 000,00 €

SOLDE D'EXÉCUTION INVESTISSEMENT 27 500,00 €

RÉSULTAT D'EXÉCUTION EXERCICE 2025

	FONCTIONNEMENT	INVESTISSEMENT
RESULTAT EXERCICE 2024	503 006,45	50 000,00
AFFECTATION DU RÉSULTAT	0,00	
RÉSULTAT EXERCICE 2025	42 928,46	27 500,00
TOTAL	545 934,91 €	77 500,00 €
RÉSULTAT DE CLÔTURE	623 434,91 €	