

Arrêté N° 2026-DCL-BICB-160
portant modification des statuts de l'association syndicale autorisée
des propriétaires au Bois de la Chaise
(Noirmoutier-en-l'Île)

Le préfet de la Vendée,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ;

Vu le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 précitée ;

Vu l'arrêté n° 08- DRCTAJE/3 – 381 du 2 juillet 2008 portant approbation des statuts de l'association syndicale autorisée des propriétaires au Bois de la Chaise (Noirmoutier-en-l'Île) ;

Vu l'arrêté N° 16- DDTM85-581 du 17 novembre 2016 portant modification statutaire de l'association syndicale autorisée des propriétaires au Bois de la Chaise (Noirmoutier-en-l'Île) ;

Vu la délibération du syndicat du 12 juillet 2025 approuvant la modification des articles 6 et 10 des statuts ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée des propriétaires du 4 août 2025, approuvant la modification des articles 6 et 10 des statuts ;

Vu les statuts modifiés, reçus en date du 7 novembre 2025 ;

Considérant que l'ensemble des conditions permettant de prononcer la modification des statuts de l'association syndicale autorisée des propriétaires au Bois de la Chaise sont réunies ;

Arrête

Article 1 : L'article 6 relatif aux modalités de convocation de l'assemblée des propriétaires et l'article 10 des statuts relatif aux dépenses et redevances de l'association syndicale autorisée sont modifiés.

Article 2 : Les nouveaux statuts de l'association syndicale autorisée se substituent à ceux précédemment en vigueur.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié au président de l'association syndicale autorisée des propriétaires au Bois de la Chaise (Noirmoutier-en-l'Île) qui sera chargé de le communiquer à chacun des propriétaires.

Article 4 : Le présent arrêté et une copie des statuts de l'association syndicale autorisée seront affichés à la mairie de Noirmoutier-en-l'Île dans un délai de quinze jours à partir de la date de publication de l'arrêté au recueil des actes administratifs.

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette, CS 24111, 44041 NANTES cedex 1, qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au greffe de cette juridiction dans les deux mois suivant sa notification ou sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vendée. Un recours gracieux peut également être exercé, durant le délai de recours contentieux, auprès de mes services. Ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux, qui ne courra qu'à compter de l'intervention de ma réponse dans les conditions précisées par l'article R. 421-2 du code de justice administrative. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à l'adresse <https://www.telerecours.fr/>.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture de la Vendée, le maire de la commune concernée et le président de l'association syndicale autorisée sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée et qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à La Roche-sur-Yon, le **17 FEV. 2026**

Pour le Préfet,
le secrétaire général de la Préfecture
de la Vendée
Le préfet,

Nicolas REGNY

STATUTS

OBJET

ARTICLE 1

Il est formé entre les propriétaires des terrains inclus dans la zone de protection du Bois de la Chaise, établie par décret du 28 décembre 1938 autour du site classé du même nom, une association syndicale autorisée régie par l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004 et les textes subséquents, en particulier le décret du 3 Mai 2006 portant application de ladite ordonnance.

Font également partie de cette association les propriétaires de terrains contigus desservis par des allées comprises dans le secteur classé et/ou utilisant des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales ou usées lorsque ceux-ci sont financés par l'association. Le plan parcellaire et la liste des immeubles de l'association sont annexés aux présents statuts.

Pour permettre une représentation des intérêts aussi exacte que possible, les propriétaires sont répartis en trois secteurs :

- 1) Le secteur Jacobsen - la Clère s'étendant au Nord-Ouest de l'allée des Soupirs
- 2) Le secteur central compris entre l'allée des Soupirs et l'avenue Georges Clémenceau
- 3) Le secteur Pélavé - Gaillardin s'étendant au Sud-Est de l'avenue Georges Clémenceau et de l'avenue de la Victoire.

ARTICLE 2

L'association a pour but que soient réalisées en concertation et avec l'aide des collectivités et établissements publics intéressés :

1. La gestion et l'administration des voies appartenant aux propriétaires de la zone et ouvertes à la circulation publique, y compris leur maintien en bon état de viabilité.
2. L'exécution des travaux d'hygiène, d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales.
3. La défense contre la mer des chemins privés ouverts à la circulation publique.
4. La mise en valeur des propriétés notamment en :
 - agissant par tous les moyens légaux en son pouvoir pour conserver son aspect traditionnel au Bois de la Chaise, conformément à son caractère de site classé ;
 - agissant pour faire respecter d'une manière générale les clauses restrictives introduites dans le cahier des charges des familles Jacobsen et Hubert, notamment en ce qui concerne la nécessité de destiner les maisons construites ou à construire à l'usage d'habitation à l'exclusion de tout usage commercial ou professionnel ;
 - recueillant avis et suggestions et en faisant prévaloir auprès des autorités compétentes ou des tiers, toutes mesures visant à assurer et à maintenir dans le Bois de la Chaise la santé, l'hygiène, la salubrité publique, la propreté, le calme, la circulation, le stationnement, la protection de la faune et de la végétation, le reboisement ainsi que toutes questions concernant les impositions, la propriété bâtie ou non bâtie, l'entretien des bois et des plages, la protection contre la mer, les abords immédiats du Bois de la Chaise, et en général la défense des Intérêts communs et particuliers légitimes, dans le respect des lois et décrets

- régissant la zone du site classé du Bois de la Chaise.
- établissant son action en liaison avec les autorités compétentes, en particulier avec la municipalité de Noirmoutier, les autorités préfectorales, l'Administration des Eaux et Forêts, du domaine maritime et des Ponts et Chaussées et ceci dans un climat constructif de compréhension et de confiance réciproques.

Elle assure pour ces opérations, la représentation et la défense des droits et intérêts des propriétaires associés et le respect des contraintes particulières et servitudes imposées pour ce site.

ARTICLE 3

L'association prend la dénomination de :

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DES PROPRIETAIRES AU BOIS DE LA CHAISE A NOIRMOUTIER (Vendée)

Son siège est fixé à la mairie de Noirmoutier.

ARTICLE 4

L'association se compose des propriétaires des terrains bâtis ou non bâtis inclus dans la zone définie à l'Article 1 ci-dessus.

Les droits et obligations dérivant de l'appartenance à une association syndicale autorisée sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent. En conséquence tout nouveau propriétaire devient automatiquement membre de l'association.

Chaque propriétaire s'engage en cas de vente à informer l'acquéreur de l'existence de l'association syndicale et des obligations qui en découlent

ARTICLE 5

L'association répond sur ses avoirs des engagements qu'elle contracte. Aucun de ses membres, y compris ceux participant à son administration ne peut en être tenu personnellement responsable au-delà des contributions régulièrement demandées à titre individuel.

ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

ARTICLE 6

L'assemblée des propriétaires se compose de tous les membres de l'association. Elle se réunit en assemblée ordinaire ou extraordinaire.

Elle est convoquée obligatoirement une fois par an par le président, entre le 1^{er} juillet et le 31 août au jour, heure et lieu indiqués par la convocation. Elle peut être également convoquée sur demande du préfet (ou du sous-préfet), ou de la majorité de ses membres. La liste des membres est déposée pendant 15 jours au siège de l'association avant chaque assemblée des propriétaires.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours à l'avance par courrier envoyé à chaque membre indiquant l'ordre du jour de la réunion. Celui-ci est arrêté par le syndicat ou par les membres qui ont demandé la réunion de l'assemblée des propriétaires dans les conditions indiquées ci-dessus.

Les convocations peuvent également être envoyées par télécopie ou courrier électronique ou être remises en main propre.

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

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

L'assemblée est présidée par le président ou à défaut par le vice-président. Le président de séance nomme un ou plusieurs secrétaires.

Sauf lorsqu'elle procède à l'élection du syndicat, l'assemblée peut délibérer par voie de consultation écrite de ses membres. Toutefois, l'assemblée délibère en réunion lorsque le préfet, le tiers de ses membres ou la majorité du syndicat le demande dans le délai de quinze jours à compter de la réception du courrier soumettant une délibération à la consultation écrite. Ce courrier mentionne cette possibilité et le délai dans lequel la demande doit être faite.

ARTICLE 7

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages. Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au 2ème tour du scrutin. Un vote à scrutin secret peut être décidé par le président ou à la demande du tiers des voix des membres présents ou représentés.

Chaque propriétaire ne dispose que d'une voix ; les propriétaires indivis d'un terrain devront se faire représenter par l'un d'eux. Les propriétaires absents pourront se faire représenter par toute personne de leur choix, les mandataires ne pouvant disposer de plus de vingt mandats (au maximum 1/5ème des voix des membres de l'assemblée des propriétaires). Le mandat de représentation est écrit, ne vaut que pour une seule réunion et est toujours révocable.

L'assemblée des propriétaires est valablement réunie quand le nombre des voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'association. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée est convoquée pour le même jour et délibère valablement quel que soit le nombre des sociétaires présents ou représentés mais seulement sur l'ordre du jour de la précédente réunion. La convocation à cette deuxième réunion est adressée concomitamment à la convocation initiale.

En cas de consultation écrite, la délibération soumise au vote ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres de l'assemblée sont adressés à chacun d'eux par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Ce courrier précise le délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours et qui court à compter de la date de réception de ces documents, imparti à chaque membre pour voter par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi. Il informe le destinataire qu'en l'absence de réponse écrite de sa part dans ce délai, il est réputé favorable à la délibération. Les délibérations sont prises à la majorité des voix. Le recours à ce mode de consultation sera décidé au cas par cas par le syndicat.

ARTICLE 8

L'assemblée des propriétaires élit les membres du syndicat dans le cadre d'un vote à scrutin uninominal à la majorité absolue au premier tour et à la majorité relative au second tour, et délibère sur :

- Le rapport annuel présenté par le président. Ce rapport outre le compte rendu des activités de l'année écoulée et la situation financière en fin d'exercice, présente les orientations générales retenues pour l'année à venir, ainsi que le budget et la contribution correspondante demandée aux membres de l'association.
- Le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat ainsi que tout emprunt d'un montant supérieur.
- Les propositions de modification statutaire ou de dissolution.
- L'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association.
- Toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement.
- Tout autre sujet présenté par le président.

ARTICLE 9

Elle vote la dissolution de l'association syndicale dans les conditions prévues aux articles 40 à 42 de l'ordonnance précitée.

ARTICLE 10

10.1 Il sera pourvu aux dépenses de l'association par des contributions demandées aux membres, des dons et legs, le produit des cessions d'éléments d'actifs, des subventions obtenues des collectivités et établissements publics, des emprunts éventuellement autorisés par l'assemblée des propriétaires, des revenus des biens meubles et immeubles de l'association et de tout autre produit afférent aux missions définies dans les statuts.

Les contributions devront être suffisantes pour couvrir les dépenses à la charge de l'association occasionnées par son activité (travaux, frais de gestion, fonds de réserve, etc).

10.2 Les redevances syndicales sont réparties entre les propriétaires selon l'intérêt (commun ou différencié) de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association.

Le syndicat établit annuellement la répartition des redevances syndicales entre les membres en fonction des bases de répartition des dépenses, selon la procédure d'élaboration prévue par décret.

1. Intérêt commun de la mission de l'association

Ces missions concernent l'ensemble des propriétaires.

Les dépenses concernant ces missions d'aménagement ou d'entretien communs sont réparties également entre tous les propriétaires.

2. Intérêt différencié de la mission de l'association

Ces missions revêtent un intérêt différencié selon les propriétés.

Les bases de répartition des dépenses pour ces missions tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution de ces missions.

3. Redevances spéciales

Seules les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions peuvent faire l'objet de redevances syndicales spéciales.

10.3 L'association, par l'intermédiaire de son syndicat, concourt à la réalisation des travaux en concertation et avec l'aide des collectivités et établissements publics intéressés, participe le cas échéant, à l'élaboration des demandes de subventions d'équipement et plus généralement, à toute demande d'aides publiques susceptibles d'être perçues par l'association pour le financement des travaux dans la limite de son objet.

SYNDICAT

ARTICLE 11

L'association est administrée par un syndicat composé de 15 membres, chaque secteur étant représentée au moins par 3 et au plus par 6 membres.

Ils sont élus par l'assemblée des propriétaires pour une durée de trois ans parmi les membres de l'association syndicale ayant fait acte de candidature. Un membre du syndicat ne peut être élu pour plus de 4 mandats consécutifs. Le syndicat est renouvelable par tiers tous les ans.

Les membres du syndicat qui cesseraient d'être propriétaires au Bois de la Chaise sont considérés

comme démissionnaires.

ARTICLE 12

Le syndicat nomme chaque année un président et un vice-président. Ils sont rééligibles. Ces fonctions ainsi que celles des membres du syndicat n'ouvrent pas droit à indemnité. Le président fait assurer les fonctions de secrétaire et de comptable. Cette dernière pourra être confiée au percepteur de Noirmoutier : elle sera alors rémunérée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 13

Le syndicat se réunit sur convocation du Président ou à la demande du préfet ou du tiers de ses membres, aussi souvent que l'exige l'intérêt de l'association et au moins deux fois par an. Les convocations sont faites ou moins quinze jours à l'avance par lettres individuelles ou courrier électronique indiquant l'ordre du jour, le lieu et l'heure de la réunion.

L'organisme qui apporte à une opération une subvention d'équipement au moins égale à 15% du montant total des travaux participe, à sa demande, avec une voix consultative, aux réunions du syndicat pendant toute la durée de l'opération.

Le syndicat délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres est présente ou représentée. Un membre du syndicat peut se faire représenter par un autre membre du syndicat, le mandat de représentation n'étant valable que pour une seule réunion ; une même personne ne peut détenir plus de deux mandats. Lorsque le quorum n'est pas rempli, le syndicat est à nouveau convoqué au moins 15 jours avant la seconde réunion, et sur le même ordre du jour. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Un membre du syndicat absent sans motif reconnu légitime lors de 3 réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire par le président.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

ARTICLE 14

Le syndicat délibère notamment sur :

- Les projets de travaux et leur exécution ;
- 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 responsabilité au président ;
- Le budget annuel et le cas échéant le budget supplémentaire et les décisions modificatives ;
- Le rôle des redevances syndicales et les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association ;
- Les emprunts dans la limite du montant fixé par rassemblée des propriétaires ;
- Le compte de gestion et le compte administratif ;
- L'autorisation donnée au président d'agir en justice.

Il assure l'exécution des décisions des assemblées des propriétaires. En particulier, il négocie avec les collectivités et établissements publics la réalisation des travaux d'intérêt commun.

PRESIDENT

ARTICLE 15

Le président représente l'association en justice. Il convoque et préside les réunions de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il prépare le budget et signe les conventions.

Il prend tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux,

de fournitures et de services qui lui sont délégués par le syndicat. Il est la personne responsable des marchés.

Il peut décider de constituer une commission pour un appel d'offres particulier. Une telle commission sera composée 3 membres désignés par le président qui la présidera et la convoquera selon les besoins, avec un délai de 15 jours. Les décisions seront prises à la majorité simple, le président ayant un droit de vote prépondérant en cas d'égalité. Au cas où plus de la moitié des membres seraient absents, la commission est convoquée à nouveau dans les mêmes conditions. Un procès-verbal rédigé par le secrétaire de séance sera signé par chaque membre présent.

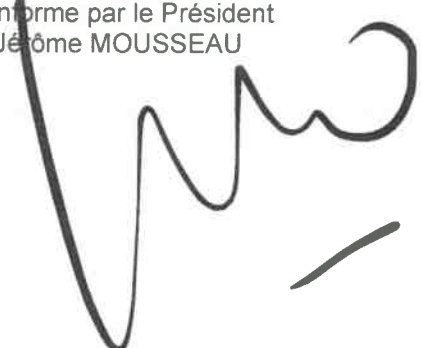
Par délégation de l'assemblée des propriétaires. Il modifie les délibérations prises par elle lorsque le préfet en a fait la demande. Il rend compte **de ces** modifications lors de la plus proche réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires.

Il constate les droits de l'association syndicale autorisée et liquide les recettes. Il prépare et rend exécutoires les rôles. Il tient la comptabilité de l'engagement des dépenses.

A l'exception du comptable, il recrute, gère et affecte le personnel. Il fixe les conditions de sa rémunération. Le vice-président supplée le président absent ou empêché.

Statuts mis à jour suivant procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 août 2025

Certifié conforme par le Président
Monsieur Jérôme MOUSSEAU



Vu pour être annexé à mon arrêté préfectoral
n° 2026-DCL-BICB-160 de ce jour.

Fait à La Roche sur Yon, le **17** FEV. 2026

Pour le Préfet,
le secrétaire général de la Préfecture
de la Vendée

Nicolas REGNY

