

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété
- Article 7 - Organe d'administration provisoire

TITRE II :

ASSEMBLEE GENERALE

- Article 8 - Composition
- Article 9 - Pouvoirs
- Article 10 - Convocations
- Article 11 - Voix
- Article 12 - Majorité
- Article 13 - Tenue des assemblées
- Article 14 - Ordre du Jour
- Article 15 - Délibérations

TITRE III :

ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Durée du Mandat
- Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 20 - Délégation

TITRE IV :

FRAIS ET CHARGES

- Article 21 - Définition - Répartition
- Article 22 - Appels de fonds
- Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 24 - Mutations
- Article 25 - Obligation d'assurance

TITRE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

2) L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

La vocation des espaces communs étant de tomber dans le domaine public, l'association syndicale devra céder à la commune ou à l'organisme public concerné, tout ou partie de ceux-ci à leur première demande.

De plus l'association syndicale sera tenue de faire une demande de classement de tout ou partie des espaces et équipements communs à la commune ou à l'organisme public concerné, si la demande lui en est faite par un seul ou plusieurs de ses membres.

Dans le cas où l'association syndicale, prise en la personne de son Président, ne donnerait pas suite à cette demande et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans réponse dans un délai de deux mois - ou recevant une réponse négative - le demandeur se trouverait automatiquement autorisé à en formuler lui-même la demande auprès de l'autorité compétente.

Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : **"ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LES HAUTS DE LAMBRIE"**

Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Président. Il sera automatiquement transféré au domicile des présidents successifs par le simple fait de leur élection.

Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après l'obtention de la personnalité morale.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 8 - Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi 65-557, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le Syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

En cas d'usufruit, 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.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de son choix.

Sont considérés comme membres de droit de l'ASL toutes personnes qui n'auraient pas acquis de bien ou de titre, mais qui utilisent tout ou partie des équipements communs du lotissement dans les conditions prévues dans l'acte de propriété ou de servitude correspondant. Ces derniers participeront aux charges de l'ASL à même hauteur que les autres membres.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 9 - Pouvoirs

1) L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés, sous réserve des droits de l'aménageur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis

travaux. Passé ce délai de 10 ans ces modifications pourront s'effectuer sans l'avis de l'opérateur, dans le respect des textes vigoureux et notamment l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immobilier, ...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442/10 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dans le cas où l'ASL recevrait une demande de servitude de passage sur l'emprise de la voirie du lotissement ou plus généralement pour tout usage des VRD et espaces communs du lotissement, celle-ci devra être expressément communiquée à l'Aménageur qui aura la seule compétence à l'autoriser. Cela dans un délai de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du lotissement. Il est précisé que l'Aménageur fixera librement le montant de l'indemnité de passage qui lui sera reversé par le notaire rédacteur de l'acte de servitude, soit par l'ASL ou enfin par le bénéficiaire de la servitude créée. Les futurs bénéficiaires éventuels de ces servitudes, ne pourront en aucun cas, prendre part aux votes des résolutions de l'ASL.

Article 13 – Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par son Président ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, et à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit.

Les membres de l'ASL ou leur représentant peuvent participer à toutes assemblées par voie dématérialisée. Il en est de même pour les votes, ceux-ci seront comptabilisés peu importe le moyen de participation à l'assemblée générale.

Article 14 – Ordre du Jour

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat, par mail à l'adresse qu'ils ont communiqués, par courrier remis en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'équipements ; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement,

- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le Cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale et des équipements aux services gestionnaires. Il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,

- Il fait toutes opérations avec l'administration des télécommunications, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.

- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires,

- Il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,

- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,

- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense,

- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toute action.

Article 20 - Délégation

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association au regard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consent

l'Administrateur Provisoire afin de permettre à ce dernier d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires à l'exécution de son mandat.

Le solde sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

3) Dans le cas où l'aménageur aura différé certains travaux, chaque acquéreur versera au bénéfice de l'Association Syndicale, à constituer ou constituée, **une somme de 2000 Euros**, à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction sur les lots et dont les auteurs n'auraient pu être identifiés.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association (l'Administrateur Provisoire, pendant la durée de son mandat) et l'aménageur, afin de permettre à ceux-ci d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état consécutifs à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait de l'aménageur ni de tiers identifiés.

Ces paiements ou remboursement de frais seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'administrateur provisoire ou par l'aménageur.

Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par l'aménageur et ayant fait l'objet d'une déclaration de conformité par le Maître d'Oeuvre. Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé du dossier, jusqu'à l'obtention par l'aménageur de la déclaration de conformité de la totalité des travaux à charge de l'aménageur par le Maître d'Oeuvre. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

Article 23 – Paiement et Recouvrement des Dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans un des trois cas suivants :

a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.

b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

Article 28 – Reprise dans le Domaine Communal

La présente Association Syndicale cessera

automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne physique ou morale habilitée aura authentifiée le classement dans le domaine public de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

Article 29 – Pouvoir pour Publier

Pour faire publier les présentes au journal Officiel de son siège social et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, ainsi que pour publier les présentes au bureau des hypothèques.

Article 30 – Election de Domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.