

LOTISSEMENT « Le Clos du Colombier »

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE I : CONSTITUTION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 - CONSTITUTION

1.1. - Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 juin 1865, les lois et décrets qui l'ont modifiée, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendants du lotissement ci-dessus désigné.

Tout propriétaire ou co-propriétaire, à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera obligatoirement et de plein droit membre de la présente Association Syndicale.

1.2. - Le lotisseur sera donc membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de terrains faisant partie du lotissement. Il cessera d'en être membre lorsqu'il aura cédé le dernier lot constructible et les terrains communs.

Article 2 - DENOMINATION

La présente Association Syndicale est dénommée :
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Le Clos du Colombier »

Article 3 - OBJET

3.1 - L'Association Syndicale a pour objet principal :

- l'acquisition des terrains et équipements communs établis pour l'usage du lotissement, selon les conditions précisées par l'article 21 ci-dessous.

- La gestion et l'entretien de ces terrains et équipements.

- Leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

3.2 - Seuls participeront aux dépenses de gestion des équipements communs le ou les lotisseurs et les membres de l'Association attributaires de lots qui ont donné lieu à l'obtention de certificat mentionnant l'exécution des équipements prescrits (exception faite le cas échéant des travaux de finition dont le différé est autorisé) ou du certificat attestant la garantie d'achèvement des travaux.

3.3. - Tant que tous les terrains et les équipements communs n'ont pas été pris en charge par des Services Publics ou les personnes morales de droit public concernées, l'Association Syndicale, qui conserve la propriété de tout ou partie de ces terrains et équipements communs a pour mission :

- de traiter avec des fournisseurs ou entrepreneurs pour assurer l'entretien, les réparations ou l'amélioration des équipements collectifs.
- de payer les dépenses correspondantes et tous les frais que leur fonctionnement entraîne.
- de répartir ces dépenses entre les membres de l'Association et d'en assurer le recouvrement.
- d'assurer la police des espaces et équipements communs du lotissement, et d'une façon générale, de veiller à l'application du cahier des charges et du règlement du lotissement.

Article 4 - ADMINISTRATION PROVISOIRE

4.1. - Le lotisseur désigne librement un SYNDIC PROVISOIRE de l'Association (qui pourra être le lotisseur) et, éventuellement un secrétaire provisoire. Les indemnités et honoraires qui seraient dus pour le fonctionnement de cet organe provisoire sont à la charge de l'Association Syndicale.

4.2. - Dans les trois mois suivant la vente des 3 premiers lots, le lotisseur doit prendre l'initiative de créer l'Association Syndicale en faisant déposer les statuts par le Syndic provisoire.

4.3. - Le rôle de cet organe provisoire est d'assurer la gestion et l'entretien des équipements communs réalisés ou en cours de réalisation, ainsi que l'imputation des frais de réparation des dégâts éventuellement causés par des chantiers de construction en cours, jusqu'à la constitution de l'organe d'administration statutaire qui remplacera l'organe provisoire.

4.4. - Comme il s'y est engagé, le lotisseur devra faire provoquer par le Syndic Provisoire une réunion de l'Assemblée Générale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin que cette assemblée désigne statutairement l'organe d'administration qui se substituera à l'organe provisoire.

4.5. - Tout attributaire d'un lot du lotissement aura la possibilité de provoquer, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance la réunion d'une Assemblée Générale si le lotisseur n'a pas respecté son engagement de provoquer la réunion dont il est question à l'article 4.4. ci-dessus.

Article 5 - SIEGE - DUREE

5.1. - Le siège de l'Association est fixé provisoirement à la mairie de Médis (Charente maritime). Il pourra être transféré en tout autre endroit de ladite commune sur simple décision du Président de l'Association.

5.2. - La durée de la présente Association n'est pas limitée.

TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE - REUNIONS

Article 6 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

6.1. - L'Assemblée Générale de propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après définies, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

6.2. - Elle fixe le nombre des membres du Conseil d'Administration (ou bureau) et le nomme pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Les membres du bureau sont rééligibles. Le lotisseur ne peut être membre du bureau.

6.3. - Elle arrête les comptes présentés par le bureau, décide des travaux extraordinaires à exécuter, et fixe le montant annuel de la somme mise à la disposition du bureau pour les travaux courants, l'entretien et la gestion des équipements communs.

6.4. - Elle peut modifier les présents statuts. Le mode de répartition des dépenses ou celui des voix, par contre, ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité.

6.5. - Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice légitime du droit de propriété de l'un des membres de l'Association.

6.6. - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision, ou qui n'ont pas été présents, ni représentés à la réunion.

Article 7 - COMPOSITION - MANDATS

L'assemblée Générale se compose de tous les propriétaires et ayants droits, ou de leurs représentants, appelés syndicaux.

Les nus-propriétaires, usufruitiers, co-propriétaires etc...sont valablement représentés, pour le lot concerné, par l'un d'eux, ou par un tiers qui sera leur mandataire commun.

Chaque membre de l'Assemblée peut se faire représenter par un mandataire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Association.

Les mandats doivent se donner par écrit.

Article 8 - CONVOCATION

8.1. - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux Syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

8.2. - PUBLICITE 1ère ASSEMBLEE : quinze jours au moins avant la 1ère Assemblée Générale, le lieu et la date de la réunion seront portés à la connaissance des syndicaux par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 - QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des membres de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 10 - VOIX

Les membres de l'Association Syndicale disposent d'une voix par LOT.

Article 11 - MAJORITE

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Les décisions qui requièrent l'unanimité, précisée à l'article 6.4. se prennent à l'unanimité des voix des membres présents ou représentés.

Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des syndicaux et le nombre de VOIX dont chacun dispose.

Cette feuille est certifiée par le Président : elle doit être communiquée à tout syndicaux le requérant.

Article 13 - DELIBERATIONS

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à bulletin secret toutes les fois que le tiers des présents le réclame.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées à tous les membres de l'Association par simple lettre dans le mois qui suit la réunion.

Toutes copies à produire en Justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

TITRE III - CONSEIL D'ADMINISTRATION (BUREAU)

Article 14 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1. - Le Conseil d'Administration de l'Association appelé plus simplement "Bureau", exécute les décisions prises par l'Assemblée Générale. Il désigne en son sein un Président et si l'importance du lotissement le justifie, un secrétaire, un trésorier, des adjoints. Il détermine les fonctions et responsabilités de chacun.

Il peut, avec l'accord de l'Assemblée, choisir en dehors de l'Association, un Syndic rémunéré qui assurera les tâches matérielles du Bureau sous son autorité.

14.2. - Dans la limite des fonds fixés annuellement par l'Assemblée Générale, le Bureau assure la gestion et l'entretien des équipements communs, choisit et rémunère le personnel nécessaire, et fait exécuter les travaux ordinaires qu'il juge utile.

14.3. - Il peut faire exécuter, au-delà de cette limite, des travaux conservatoires ou urgents, à condition d'en déférer à l'Assemblée Générale, dès que possible.

14.4. - Il ne peut faire exécuter des travaux autres que ceux prévus ci-dessus qu'avec l'accord de l'Assemblée Générale.

14.5. - Il prépare chaque année le budget à soumettre à l'Assemblée Générale, établit la répartition des dépenses entre les syndicataires, et en assure le recouvrement.

14.6. - Il assure la police du lotissement et autorise toute action devant les tribunaux.

Article 15 - REUNION DU BUREAU

Le bureau délibère à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Bureau tient un registre de ses délibérations, dont tout syndicataire peut obtenir communication.

Article 16 - ROLE DU PRESIDENT

Le Président représente officiellement l'Association Syndicale en justice, devant les tiers et tous services publics.

Il signe les actes qui engagent l'Association. Il convoque et préside les réunions du Bureau et de l'Assemblée Générale. Il veille à la bonne exécution, par le Bureau, des décisions de l'Assemblée.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

Article 17 - DEFINITIONS

17.1. - Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent toutes les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'Assemblée Générale et le Bureau, et les dépenses de toutes natures imposées par les lois et règlements en vigueur et par le fonctionnement des équipements communs.

17.2. - Sont formellement exclues des charges de l'Association, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Rentrent dans cette catégorie les frais de répartition des dégâts causés par les fournisseurs ou entrepreneurs des membres de l'Association.

Article 18 - REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicaux de la manière suivante :

- au prorata du nombre de voix dont dispose chaque syndicaux, éventuellement majoré du nombre de logements construits.

Article 19 - RECOUVREMENT

19.1. - Les sommes dues à l'Association par chaque syndicaux, sont versées selon les modalités et délais proposés par le bureau et approuvés par l'Assemblée Générale.

19.2. - Après ces délais, et après huit jours suivant une mise en demeure à toute somme impayée, s'ajouteront des intérêts de retard calculés sur le taux d'escompte de la Banque de France, majoré de moitié.

19.3. - Le bureau pourra poursuivre devant la juridiction compétente tout syndicaux persistant à ne pas régler ses dettes envers l'Association.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présents statuts dans un journal d'annonces légales, et pour en remettre à monsieur le Préfet un extrait ou une expédition, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présents statuts.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation du lotissement.

Article 21 - ACQUISITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS PAR LES COPROPRIETAIRES

Les voies, réseaux et espaces communs seront la propriété de chaque copropriétaire au prorata du nombre de voix dont il dispose au sein de l'Association Syndicale, étant entendu que les membres de cette Association disposent d'une voix par lot.

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'Association Syndicale libre, dès que les travaux d'équipement communs seront achevés et réceptionnés.

A cet effet, l'Association Syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'Association Syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'Association Syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Toutefois, l'Association Syndicale libre pourra ne pas être conviée à la réception des travaux pour les terrains et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si pour quelque cause que ce soit, l'Association Syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date, l'Association Syndicale libre n'était toujours pas représentée, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'Assemblée Syndicale libre.

Un procès-verbal de réception sera établi. A partir de sa date, commencera à courir le délai de 3 mois imparti à l'Association Syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

L'Association Syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans le délai de 3 mois de la signature des procès-verbaux de la réception.

L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception sera annexé audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'Association Syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'Association Syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

Article 22 - REVENTE DE LOT

Un acquéreur procédant à la revente de son lot, construit ou non, devra sans délai en aviser le Président de l'Association.

Article 23 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicataire.

Article 24 - DISSOLUTION

La dissolution de l'Association ne pourra intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- 1 - disparition totale de l'objet défini à l'article 3.
- 2 - approbation par l'Assemblée Générale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

L'Assemblée Générale qui prononcera la dissolution liquidera les comptes de l'Association.