

Lotissement « LES GRANDS CLOS »

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE



Dossier 88.21

juin 2024

Etablis par SCP Bruno GUINARD Géomètre Expert Foncier DPLG
37 rue de la Manche (Espace Géografico) BP 70090
17206 ROYAN CEDEX
Tél : 05.46.05.50.48 Fax : 05.46.05.90.38
scpbrunoguinard@wanadoo.fr

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

Article 1 - CONSTITUTION

1.1 - Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ci-dessus désigné.

Tout propriétaire ou copropriétaire 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.

1.3 - Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat. Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de cette association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 2 - DENOMINATION

La présente Association Syndicale est dénommée
Association Syndicale du Lotissement " Les Grands Clos"

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.

A ce titre, elle peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 20.

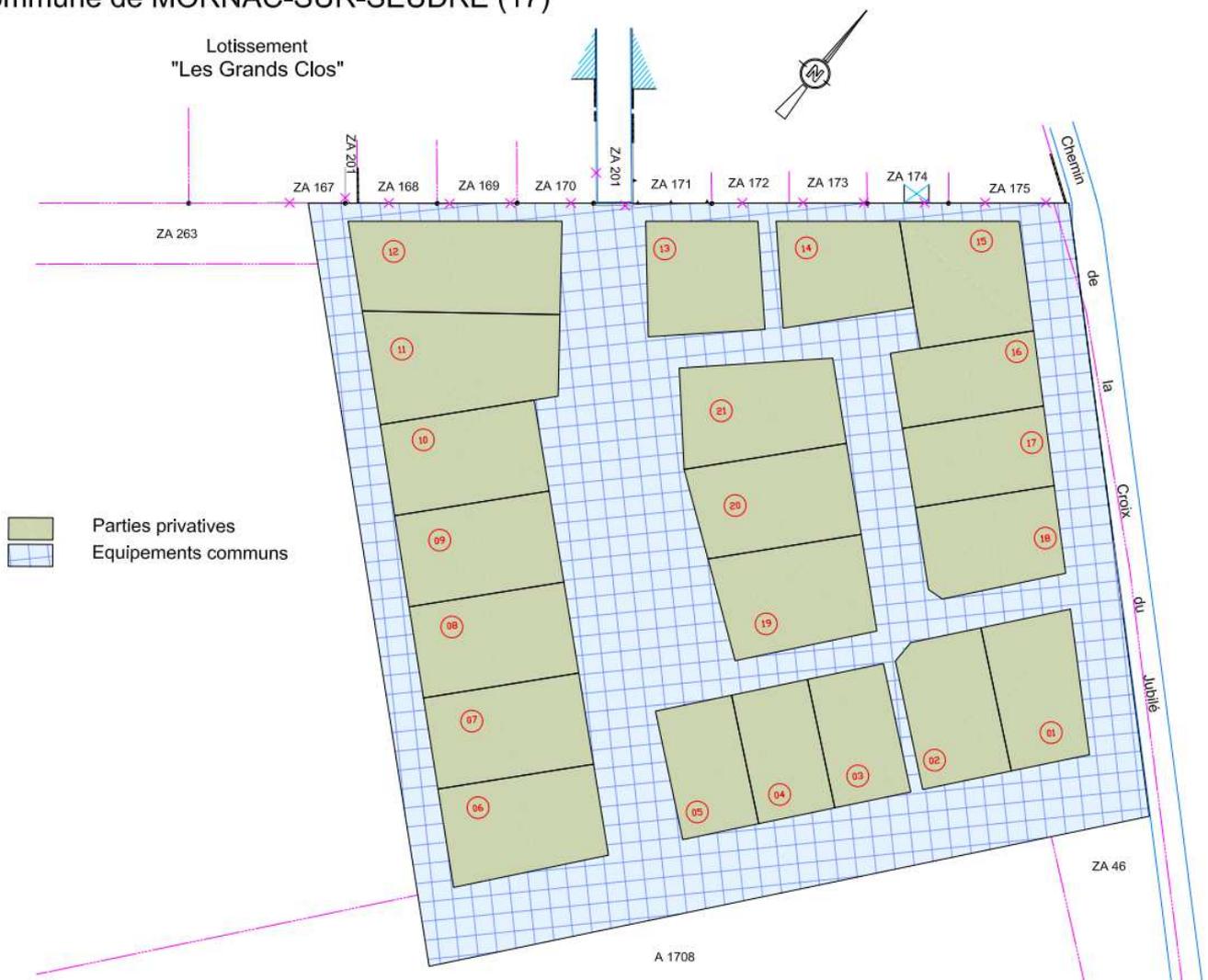
3.2 - Seuls participeront aux dépenses de gestion des équipements communs le ou les lotisseurs et les membres de l'Association tributaires de lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat mentionnant l'exécution des équipements prescrits (exception faite le cas échéant des travaux de finition dont 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 souscrire toute police d'assurance, contrat d'entretien, notamment pour les espaces verts, l'assainissement des eaux pluviales, le dispositif d'éclairage des voies nouvelles,
- 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.

3.4 – Equipements communs

Commune de MORNAC-SUR-SEUDRE (17)



Article 4 - ADMINISTRATION PROVISOIRE

4.1 - Conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur doit prendre l'initiative de créer l'Association Syndicale en faisant déposer les statuts par le Notaire dès l'attribution du premier lot

4.2 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association prévus aux Articles 14, 15 et 16 l'Association Syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale. Il aura pour mission de procéder aux acquisitions et cessions des ouvrages et espaces communs, en vertu d'un mandat d'intérêt commun qui lui est conféré par les présents statuts qui lui donnent tout pouvoir à cet effet

4.3 - En cas d'incapacité ou de décès du premier acquéreur de lot, la fonction de Représentant provisoire serait assuré par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.

4.4 - 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 constructions en cours, jusqu'à la constitution de l'organe d'administration statutaire qui remplacera l'organe provisoire.

4.5 - Comme il s'y est engagé, le lotisseur devra provoquer 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.

4.6 - Le Représentant provisoire aura la possibilité de convoquer 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 4.5 ci-dessus.

Article 5 - SIEGE - DUREE

5.1 - Le siège de l'Association est fixé à la Mairie de Mornac-sur-Seudre.

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 des 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 lors d'une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des $\frac{3}{4}$ des membres et des voix. Le mode de répartition des dépenses ou celui des voix, par contre ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des membres de l'Association présents ou représentés.

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 droit, ou de leurs représentants, appelés syndicataires.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire 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'informerá des décisions prises par celle-ci.

Les indivisaires ou copropriétaires, 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 les membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations sont adressées au moins deux mois avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou remise en mains propres contre récépissé ou par courrier électronique pour les syndicataire qui auront transmis leur adresse électronique à cet effet.

8.2 - PUBLICITE 1ère ASSEMBLEE : Trois semaines au moins avant la 1ère Assemblée Générale, le lieu et la date de la réunion seront portés à la connaissance des syndicataires 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'Assemblée Générale disposent d'une voix par lot.

Par exception, au cas où un permis de construire pour plusieurs logements serait autorisé sur un lot, chaque logement autorisé attribuera une voix à son propriétaire.

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, précisées 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 comportant les noms, prénoms et domiciles 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 ou par courrier électronique dans le mois qui suit la réunion.

Elles sont notifiées par courrier recommandé avec accusé de réception aux membres de l'Assemblée Générale qui se sont opposés ou qui étaient absents et non représentés.

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

Article 14 – CONTESTATION DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Les décisions de l'Assemblée Générale peuvent être contestées dans un délai de deux mois à compter de la date de leur notification.

Seuls peuvent contester une délibération de l'Assemblée Générale, les membres de l'Assemblée Générale qui se sont opposés à la délibération ou qui étaient absents et non représentés à cette Assemblée Générale.

Les contestations doivent faire l'objet d'une contestation devant la juridiction compétente.

TITRE III - CONSEIL D'ADMINISTRATION (BUREAU)

Article 15 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.1 - 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.

15.2 - 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.

15.3 - 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.

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

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

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

Article 16 - REUNIONS 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 syndicaux peut obtenir communication.

Article 17- LE PRESIDENT

17.1- Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers. Il exécute les décisions prises par le Syndicat.

17.2. - Il veille à la conservation des Registres de l'Association.

17.3. - Il est chargé de recouvrer par tous moyens de droit à sa convenance, toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs du lotissement, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du coliti défaillant. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

17.4. - Il représente seul l'Association Syndicale, à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

17.5. - Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.

17.6. - Généralement il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

17.7. - A cet effet, il signe tous actes (pouvoir de substitution lui étant accordé), prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconque.

17.8. - Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

17.9. - Les rémunérations des fonctions de Présidents sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

17.10. - En cas de démission, décès incapacité du Président, le Syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les propriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine Assemblée Générale.

17.11. - Le Président sur autorisation du Syndicat peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un Directeur non-membre de l'Association, sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'Assemblée Générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le syndicat et pour une mission spécifique.

17.12. - En cas de démission du Président, ce dernier conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

Article 18 - DEFINITION

18.1 - 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.

18.2 - 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 19 - 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.

Article 20 - RECOUVREMENT

20.1 - 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.

21.2 - Après ces délais, et après huit jours suivant une mise en demeure, à toute somme impayée s'ajoutera des intérêts de retard calculés sur le taux d'intérêt légal, majoré de moitié.

22.3 - 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 21 - PUBLICATION - POUVOIRS POUR PUBLIER

La déclaration de l'association syndicale est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présents statuts pour procéder à la déclaration.

Article 22 - ACQUISITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE

22.1- Le transfert de propriété des terrains communs et des terrains d'assiette des ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la vente du premier lot, le transfert des ouvrages édifiés sur ces terrains communs se fera au fur et à mesure de leur réalisation ; à cet effet le premier acquéreur s'oblige à donner mandat en faveur d'un clerc de l'étude du notaire chargé de l'opération à l'effet de régulariser la cession.

22.2- Ce transfert sera réalisé par cession moyennant le prix d'un euro symbolique, aux termes d'un acte notarié.

22.3- La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la réception des travaux d'équipements communs, conformément au permis d'aménager ou à ses éventuels modificatifs. Le lotisseur pourra procéder à la réception des travaux avec l'Association Syndicale en plusieurs phases.

22.4- A cet effet, le lotisseur informera l'Association Syndicale prise en la personne de son représentant, de la date retenue pour la réception des travaux, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue.

22.5- En tout état de cause, le lotisseur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de livraison. La remise de ce document vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'Association Syndicale des terrains et équipements communs, ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, notamment souscription de police d'assurance, de contrats d'entretien, d'abonnement à la fourniture d'électricité, notamment pour les espaces verts et leurs équipements accessoires, l'éclairage des voies nouvelles, l'entretien des dispositifs de stockage et des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales conformément aux prescriptions du dossier de loi l'eau, l'entretien du réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que du poste de refoulement...

22.6- Si pour quelque cause que ce soit le Représentant de l'Association Syndicale ne déférerait pas à la convocation qui lui aura été notifiée selon les modalités prévues à l'article 21.4 des présents statuts et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date fixée par la convocation, le lotisseur adressera à l'Association Syndicale la copie des procès verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par courrier recommandé avec accusé de réception. Cet envoi recommandé avec accusé de réception des divers procès-verbaux à l'Association Syndicale vaudra mise à

disposition au profit de ladite Association Syndicale des divers ouvrages et équipements communs et prise en charge de leur gestion.

22.7- L'Association Syndicale souffrira sans indemnité les servitudes frappant les biens dont elle a collectivement la jouissance ou la propriété, en cas d'extension d'opération, le lotisseur ou ses ayants droits gardant la possibilité de se raccorder aux voies, espaces et réseaux communs dans la mesure de leur capacité.

22.8- L'Association Syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux, le lotisseur s'engageant à établir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux visée aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Jusqu'à la livraison telle que définie ci-dessus, les travaux et équipements communs resteront sous la garde du lotisseur.

Article 23 - MUTATION DE LOT

Lors de la mutation d'un lot, avis doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 24 - 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 syndicat.

Article 25 – PROVISION POUR REPARATIONS

Chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié par-devant le notaire chargé de la régularisation de la vente une somme de 1500 € à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages communs, réalisés par le lotisseur, lors des constructions de logements. Cette somme restera en séquestre chez le notaire de l'opération jusqu'à l'obtention du certificat d'achèvement définitif des travaux de viabilité.

En cas de nécessité, tout ou partie de ladite somme sera versée au lotisseur qui bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'Association Syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles.

A la délivrance du certificat de non-opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de la totalité des Travaux, le lotisseur devra faire restituer, par le Notaire,

les provisions non utilisées, à l'Association Syndicale qui dès lors aura à assurer seule la gestion de la totalité des ouvrages. Il ne pourra être reproché au lotisseur de ne pas avoir déterminé la cause et recherché l'auteur des dommages.

Article 26 - DISSOLUTION

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

- 1 - Disparition totale de l'objet définie 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.

Projet de Statuts établi conformément au Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Fait à Royan, le 3 juin 2024