

## PA 12

# **STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT *LES BERGES DU LAC***

## ***Commune de MONCLAR DE QUERCY***

### ARTICLE 1 : FORMATION

Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition les acquéreurs de lots constructibles du lotissement ci après désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre constituée dans les termes des lois et règlements en vigueur et en particulier des articles R 315.6 et 315.8 du code de l'urbanisme, est à l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004.

Celui-ci devra laisser en séquestre chez le notaire, le jour de la signature de l'acte d'acquisition, la somme de 250 euros qui sera reversée à l'Association Syndicale libre, dès sa constitution, pour premier frais de fonctionnement.

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentant ou ayant droits le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. La qualité de membre de l'association syndicale sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot du lotissement considéré, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entièvre responsabilité de ce dernier.

Cette association prendra le nom du lotissement et sera dénommée : **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LES BERGES DU LAC**, son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré. Elle fera l'objet d'une publication à la préfecture du département ou l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à cette déclaration.

Tout propriétaire, d'un lot dépendant du lotissement sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale. Dans le cas où un lot ferait l'objet d'une copropriété régie par le loi n°65-557 du 10 juillet 1965, c'est le syndicat des copropriétaires qui serait membre et il serait représenté exclusivement par le Syndic de copropriété.

### ARTICLE 2 – OBJET

L'association Syndicale, comme l'indique l'article 315.8 b) du code de l'urbanisme, a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que

leur cession éventuelle à une personne morale de droit public, le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement de lotissement, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale, la surveillance du lotissement.

Les organes administratifs qui assurent son fonctionnement sont l'Assemblée Générale le Comité Syndical et le Président, dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

### ARTICLE 3 – TRANSFERT DE PROPRIETE

Le lotisseur s'engage à constituer l'association syndicale des acquéreurs de lots et à provoquer la réunion de ladite association, en assemblée générale, dans le mois qui suit l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année qui suit l'attribution du premier lot.

En cas de défaillance du lotisseur, par ordonnance sur requête au Président du Tribunal de Grande Instance, tout attributaire de lot pourra provoquer cette assemblée générale.

Le lotisseur présidera cette première Assemblée Générale, qui aura pour objet notamment de désigner le Président et les membres du Comité Syndical jusqu'à la nomination du Président.

Le transfert de propriété des équipements communs interviendra dès cette première Assemblée Générale.

### ARTICLE 4 – SIEGE

Le siège de l'Association est fixé provisoirement au domicile du Président nommé. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état ci-après.

### ARTICLE 5 – DUREE

Elle prendra fin lors de la cession des équipements communs à la commune.

## ASSEMBLEES GENERALES

### ARTICLE 6 - COMPOSITION

L'assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association.

Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Association 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 la copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Le vote du Syndic est indivisible.

Au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux. Les mandats se donnent par écrit.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter. Les mandats se donnent par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq mandats.

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

## ARTICLE 7 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire, et pour la première fois sur convocation du lotisseur.

Elle peut être convoquée extraordinairement, lorsque le Comité Syndical le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Comité Syndical par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix du lotissement.

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 sous pli recommandé ou remises en main propre contre décharge aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le tiers au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Comité Syndical les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Comité Syndical peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

## ARTICLE 8 : VOIX

La propriété d'un lot confère une voix.

## ARTICLE 9 : QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

Toutefois, au cas où la première Assemblée Générale qui doit élire le Comité Syndical ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

#### ARTICLE 10 : MAJORITE

Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'Association Syndicale sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification aux statuts de l'Association Syndicale sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres de l'Association Syndicale présents ou représentés.

#### ARTICLE 11 : POUVOIRS

L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- sur l'élection des Syndics ;
- sur les propositions de modifications des statuts et des règles d'intérêt général du Cahier des Charges ;
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ;
- sur la gestion du Comité Syndical qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours ;
- sur l'approbation des comptes de la gestion ;
- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale ;
- sur tous travaux extraordinaire à exécuter ;
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager, dont le montant, pour un seul travail, dépasse le chiffre de 1524 (mille cinq cent vingt quatre) euros, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

Les décisions prises régulièrement obligent tous les membres de l'Association Syndicale, même ceux qui ont voté contre la décision qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### ARTICLE 12 : TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président. Elle nomme un ou plusieurs Secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

### ARTICLE 13 : ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur le questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du Comité Syndical par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par le tiers des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### ARTICLE 14 – DELIBERATIONS

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

## ADMINISTRATION

### ARTICLE 15 : PRINCIPE

L'association Syndicale est administrée par un Comité Syndical de trois à cinq membres appelés Syndics, élus par l'Assemblée Générale. Ces trois à cinq membres désignent parmi eux le Président, qui préside tant les réunions de l'Assemblée Générale que celles du Comité Syndical, le Trésorier et le Secrétaire.

Le président donnera son autorisation de faire apparaître son adresse dans les fichiers informatique.

### ARTICLE 16 : DESIGNATION

Les membres du Comité Syndical sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles : leurs fonctions sont gratuites. Leur mandat peut prendre fin par anticipation (démission volontaire, révocation par l'Assemblée Générale...). Dans ce cas, le Comité Syndical peut procéder à leur remplacement par cooptation sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale.

### ARTICLE 17 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS

Le Comité Syndical se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire, soit chaque fois que sa convocation est demandée par deux Syndics.

Chaque membre du Comité Syndical peut se faire représenter par un autre Syndic ; les mandats se donnent par écrit. Un syndic ne peut détenir plus d'un mandat.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que trois syndics seulement seraient présents.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que trois syndics seulement seraient présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

#### ARTICLE 18 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

#### ARTICLE 19 : DELEGATIONS

Le Comité Syndical peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers.

En outre, le Comité Syndical délègue à son Président et à son Trésorier agissant conjointement tous pouvoirs pour signer les chèques et opérer tous retraits de fonds.

#### ARTICLE 20 : 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 propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

#### FRAIS ET CHARGES

#### ARTICLE 21 : DEFINITIONS

Seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier tous les frais et charges de l'Association Syndicale, notamment ceux relatifs à la mise en état, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipements dudit ensemble, notamment voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage, télédistribution et tous ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, cette liste purement énonciative n'ayant aucun caractère limitatif.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque maison établie sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque maison, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, 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 responsable.

## ARTICLE 22 : REPARTITIONS DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association au prorata des droits à construire de chaque lot.

## ARTICLE 23 : PAIEMENT DES CHARGES

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le Comité Syndical à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Comité Syndical, soit sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Comité Syndical.

## ARTICLE 24 : RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Comité Syndical est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses. Il possède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée. Le Comité Syndical pourra saisir Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles statuant en référé, pour demander toutes mesures d'exécution.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, soit à exercer la saisie simultanément entre tous les copropriétaires et le Syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

A MONCLAR DE QUERCY LE 06 JANVIER 2009