

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LE CLOS MARJOLET A CIVENS

Article 1 : Constitution

En application de l'Article R 315-8 du Code de l'Urbanisme et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et du Décret du 22 Décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités sera obligatoirement membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

Aux propriétaires, sont assimilées les personnes ayant un titre l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

Cette Association sera constituée par les soins du Notaire agissant pour le compte du lotisseur.

Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement perdant cette qualité lors de la dernière cession.

La signature des actes par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentatifs et ayants droit, le consentement exigé par l'Article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvés est obligatoire sera effectuée par l'Association Syndicale après que le lotisseur ait obtenu le certificat définitif d'achèvement des travaux.

Article 2 : dénomination

La dénomination sociale est « **ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LE CLOS MARJOLET** »

Article 3 : siège social

Le siège social est fixé à : **42110 CIVENS, Lotissement Le Clos Marjolet, Lieu dit « La Grue »**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 4 : Objet

L'Association a pour objet l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des parkings, des espaces verts, des réseaux d'eau, d'égout, d'électricité et d'éclairage public, de téléphone, plus généralement de toutes les installations d'intérêt commun.

L'Association aura la propriété des ouvrages dont il est question ci-dessus jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont l'Assemblée Générale, le Syndicat et le Directeur.

Article 5 : Durée

La société est constituée pour une durée de 99 années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

Article 6 : Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots. Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propriétaire ; les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membre de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à deux,

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du directeur, Elles comprennent l'indication des jour, heure et objet des séances.

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lors que le Syndicat le jugera nécessaire, Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association,

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait obligation. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur [es objets mis à l'ordre du jour de la première réunion,

il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du certificat prévu par l'Article R. 3125-36 du Code de l'Urbanisme.

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

L'Assemblée Générale nomme le syndicat: de l'Association.

Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les modifications des statuts de l'Association ainsi que les documents du lotissement en application de l'Article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents opposants ou incapables.

Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au directeur par lettre recommandée avec avis de réception, et reçues 48 heures avant la réunion.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du syndicat ou par le Directeur-Adjoint ou à défaut par le membre du syndicat le plus âgé.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur des registres qui demeureront au siège de l'Association et qui seront signés par les syndics.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient tes noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal. Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis à vis des tiers ou en justice résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur.

Article 7 : le Syndicat

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat d'au moins quatre membres élus par l'assemblée Générale. Ces membres désignent parmi eux le directeur.

A titre provisoire, et conformément à l'Article 315-8 © du Code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur. Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat,

Lors de la première réunion, l'Association constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins rois fois par an.

Tout syndic n'ayant pas assisté saris motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'if n'appartient plus au syndicat.

Le syndicat fait exécuter d'une part tous les travaux ordinaires et d'entretien, d'autre part tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'Association.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du directeur est prépondérante. Le syndicat délibère valablement alors même que 3 syndics seraient présents mais en ce cas les décisions doivent être prises à l'unanimité.

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

Les premiers syndics seront nommés par l'Assemblée Générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 10.

Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association. Il autorise toutes actions devant les Tribunaux.

Article 8 : le Directeur

Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association syndicale et représente l'Association vis à vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties du lotissement pour un motif quelconque.

Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

Il représente l'Association en justice.

Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

A cet effet, il signe tous les actes, prend tous les engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans; les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques, Avant le 31 Janvier de chaque année, le directeur fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Le Directeur ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses.

Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'Assemblée Générale.

En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de directeur ni être membre de syndicat après la première assemblée générale.

Article 9 : Recouvrement des dépenses

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, proportionnellement au nombre de voix dont il dispose dans l'Association.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'Association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'Article R 315-36 (a) du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

La cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10%.

Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions établi et approuvé par le syndicat. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'Association Syndicale,

Toutes contestations et tous différends concernant l'Association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

Article 10 : Première Assemblée Générale, Publicité

La première assemblée générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'Article R. 315-6 © du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande instance la réunion de l'Assemblée Générale,

Les convocations seront adressées au moins 15 jours avant la réunion par le lotisseur à chacun des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du syndicat

Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut.

Le fonctionnement de l'Association sera constaté par un acte notarié publié au bureau des hypothèques, Un extrait de l'acte de constatation ci-dessus devra dans un délai d'un mois à partir de sa date être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou à défaut dans l'un des journaux du département.

Il sera en outre transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article 11 : Modification aux statuts. Dispositions diverses

En cas d'autorisation ultérieure d'un lotissement sur un terrain voisin, contigu ou non, appartenant ou non au lotisseur ou à ses ayants droit, les charges d'entretien incombant aux lots vendus primitivement seront modifiées en fonction du nombre de lots qui pourraient être créés, chaque lot en tout état de cause devant recevoir une voix.

En conséquence, les acquéreurs des lots primitifs ne pourront pas s'opposer à la modification de la répartition devenue nécessaire par la création d'autres lots devant obligatoirement emprunter les voies et utiliser les réseaux et installations créés pour le présent lotissement.

Le fonctionnement de l'Association syndicale sera constaté par un acte notarié. En outre, dans le mois du point de départ de ce fonctionnement, les statuts et l'acte de constatation ci-dessus prévu seront publiés dans un journal d'annonces légales du département et en mairie, le tout conformément à la loi et aux frais de l'Association.

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

Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement sera faite à l'Association.

Conformément à la loi du 21 Juin 1865, l'Assemblée Générale pourra demander la transformation de l'Association Syndicale libre en sociation Syndicale autorisée dans les conditions prévues parla loi précitée.