

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1er - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit « SOULEILLA » à créer par DF PROMOTION, sis commune de VILLENouvelle 31290 où ils sont actuellement cadastrés section A N° 254 297 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tout arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Article 2 - Membres de l'association

1° Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera obligatoirement partie de l'association syndicale.

2° L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts;
- b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°)

3° L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

Article 3 - Objet

Cette association syndicale a pour objet :

1° L'acquisition, la gestion et 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 ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc.;

La création de tous éléments d'équipement nouveaux;

La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public;

Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement.

L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association;

La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur

recouvrement.

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets 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 constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

La vocation éventuelle 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 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 donnera 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.

Avant le classement dans le domaine public des parties communes du lotissement, celles-ci resteront ouvertes de la façon la plus large qui soit, à la circulation publique sans que qu'onques puisse s'y opposer.

Article 4 - Dénomination

Le syndicat sera dénommé : "Syndicat du lotissement SOULEILLA»".

Article 5 - Siège

Son siège est fixé 2 chemin du Douyssat 31560 Nailloux

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du président de l'association syndicale.

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

Article 7 - Transféré de propriété

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés soit en totalité soit partiellement en cas de travaux différés ou de réalisation par tranches.

À 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.

Si pour quelques causes que ce soit, le représentant de l'association syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui sera notifié et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, le lotisseur ferait parvenir à l'association syndicale la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, ainsi que la Non Opposition à la DAACT) et les éventuelles réserves, par pli recommandé avec accusé de réception. L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association syndicale des équipements et prise en charge de leur gestion. Dès régularisation du transfert de propriété l'association syndicale libre pourrait entamer toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

Article 8 - Organe d'administration provisoire

1° Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par Mr Jean Pierre Denis .

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

2° Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande de permis d'aménager, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée 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 de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 9 - Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds 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'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 de son syndicat.

À l'égard de l'association syndicale, des 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.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 10 - 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 se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que des documents du lotissement.

3° Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 11 - Convocation

1° L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2° Les convocations sont adressées au moins trente six jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux Co-lotis ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3° Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 12 - Voix

1° La propriété d'un lot confère une voix, y compris pour le lotisseur . La propriété de plusieurs lots confère un nombre de voix correspondant à leur addition.

2° Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Article 13 - Majorité

1° Sauf les exceptions ci-après énoncées de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au

cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

Et si l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement, autres que les présents statuts ou le cahier des charges de droit privé, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Article 14 - Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires

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

Article 15 - 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 questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat 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 la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 16 - Délibérations

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

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

TITRE III. – ADMINISTRATION

Article 17 - Principe

L'association est administrée par un syndicat de 3 membres désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, d'un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

Article 18 - Désignation

Les syndics sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de 3ans. Ils sont rééligibles.

Article 19 - Réunions du syndicat et délibérations

1° Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2° Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et 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.

Article 20 - Pouvoirs et attributions du syndicat

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

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents;
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement 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 et équipements communs transmissibles. Aux fins ci-dessus, 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 de France Télécom, reçoit tous plis recommandés, lettre 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 et police d'assurance.

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- Il établit le budget des dépenses d'administration;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds;
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Article 21 - Le président

Le président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES

Article 22 - Définition

Seront supportés par l'ensemble des membres à l'exception du lotisseur, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment 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 légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de trottoirs, de la voirie, de bordures, de lampadaires, ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Article 23 - Répartition et paiement des charges

1° Les charges sont réparties entre les membres de l'association, en fonction du nombre de lots.

2° Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

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

3° lors de la signature de l'acte authentique l'acquéreur versera au compte de l'association

syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) une somme de 100€ par lot acquis, à titre de fonds de roulement.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et 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 déductions des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'association syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant élu de l'association et sur sa demande.

4° Chaque acquéreur versera le jour de l'acte authentique sur un compte ouvert à son nom , (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) la somme de 900€ au titre de caution pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction des lots.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et le lotisseur, afin de permettre à celui-ci d'engager et régler – au nom de l'association – les dépenses jugées nécessaires au titre de remise en état, consécutives à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait du lotisseur ni de tiers identifiés. Ces paiements seront effectués par le notaire, sur présentation de justificatifs par le lotisseur.

Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par le lotisseur et ayant fait l'objet d'un constat de conformité par la mairie.

Les sommes collectées seront conservées par le notaire chargé de la vente des lots jusqu'à l'achèvement des constructions et la réalisation des clôtures telles que stipulées au règlement du lotissement, et seront ensuite individuellement restituées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) sur simple demande faite au lotisseur,

Les sommes collectées ne seront pas productives d'intérêts.

Article 24 - Recouvrement des sommes et paiement 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.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

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, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient

son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Article 25 - Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre lieux et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigible.

Article 26 – Obligation d'assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée, l'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement – dès leur prise en charge- des ouvrages et plantations réalisés sur le terrain.

La police souscrite pourra comporter une garantie dite de « défense et recours » permettant à l'association de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et aux ouvrages lui appartenant.

TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 - 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.

Article 28 - Modification. Dissolution

1° Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2° La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus;

2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

Article 29 – Reprise dans le domaine public communal

La présente association cesserait d'exister dès lors que la commune aurait décidé le classement dans le domaine public de l'intégralité des équipements communs. Nul ne pourra alors, pour quelques causes que ce soit, s'opposer audit classement.

Article 30 - Élection 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.
