

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE DE PERPIGNAN

Lotissement

« LES ALLES DU MAS CANTEROUX »

**STATUTS DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE**

Maître d'Ouvrage

Hectare SA – 1 Bd Kennedy –
66 000 Perpignan
Tel : 04 68 63 64 65
Fax : 04 68 63 64 64



Bureau d'études

SAS Roussillon Topo Ingénierie –
2, Boulevard Poincaré –
Immeuble Le Cristal
66 000 Perpignan
Tel : 04 68 66 57 72



PA 12-B

Août 2014

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Lotissement LES ALLEES DU MAS CANTEROUX

Commune de PERPIGNAN

De l'association syndicale libre

Les associations syndicales libres sont des personnes morales de droit privé régies par les dispositions du TITRE II de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, relevant des tribunaux de l'ordre judiciaire.

ARTICLE 1- CONSTITUTION - DISSOLUTION

1.01 - En application de l'article 5, alinéa 4 du Décret n° 73.1023 du 8 novembre 1973, et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans ce lotissement, seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre constituée dans les termes de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, laquelle fonctionnera suivant les statuts, précisés à l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complété par l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et à partir du moment ci-après indiqué.

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

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

1.02 - Conformément aux stipulations du Cahier des Charges du lotissement, la constitution de cette Association aura lieu du simple fait de la survenance des deux événements suivants :

- Réalisation de la première vente d'un lot, le propriétaire intéressé devant donner son consentement à la création de l'association syndicale par écrit (approbation des statuts).

= *Création*

- Publication de cette même Association Syndicale conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complété par l'article 4 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006. = *Acquisition de la personnalité morale*

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

1.04 - La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux, leurs héritiers, représentants et ayants droit le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association faute de quoi il restera personnellement engagé vis à vis de celle-ci.

1.05 - Cette Association prendra le nom de « ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LES ALLEES DU MAS CANTEROUX ». Sa durée sera illimitée.

1.06 - Le siège de l'Association est fixé à PERPIGNAN, au domicile de son Président; dans la même ville, il pourra être transféré en d'autres lieux désignés par le Syndicat.

1.07 - L'aliénation et la prise en charge de la voirie, des espaces verts, des équipements divers, etc., tels que prévus au programme des travaux approuvés, se réaliseront automatiquement suivant les stipulations du cahier des charges du lotissement du fait de la survenance des deux événements suivants :

- réalisation de la première vente d'un lot
- publication de cette même Association Syndicale conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complété par l'article 4 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

1.08 - La dissolution intervient de plein droit à partir du moment où toutes les parties communes ont été cédées. Une assemblée générale est convoquée afin de constater, sans vote, la dissolution de l'association syndicale pour défaut d'objet et de répartir, à parts égales entre les co-lotis, les sommes restantes. La dissolution est soumise à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complété par l'article 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

ARTICLE 2 - OBJET

2.01 - L'Association a pour objet, outre les dispositions communes prévues au titre 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les points particuliers suivants :

- L'acquisition de la propriété et la prise en charge de la voirie, des espaces verts, des équipements divers et plus généralement de toute partie du lotissement non comprise dans les 44 parcelles destinées à la vente, tels que prévus au programme des travaux approuvés.
- L'amélioration, l'entretien à ses frais exclusifs et la gestion de la voirie, des espaces verts, des parkings, des installations d'eau, d'égout, d'éclairage public et de distribution d'énergie Basse Tension, du téléphone, du mobilier urbain et toutes installations d'intérêt commun en général sans que la liste ci-dessus soit limitative.
- L'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement et de ses règles édictées dans le Règlement et le Cahier des Charges ou, de certains éléments de celui-ci, tels que jardins, plantations, clôtures et haies.
- La cession éventuelle aux services compétents de l'ensemble de la voirie, des espaces verts, des équipements divers, etc. tels que prévus au programme des travaux approuvé. Préalablement, à cette cession, elle devra, à ses frais exclusifs, procéder aux remises en état exigées par lesdits services techniques de la Commune.

Étant spécifié que l'association syndicale aura au préalable réceptionné tous les travaux y compris les travaux éventuellement différés, réalisés par le lotisseur.

L'Association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune ou à des services publics ou concessionnaires.

Elle devra souscrire un contrat d'entretien relatif aux espaces verts.

L'association syndicale devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile incluant la circulation sur les voies du lotissement,

2.02 - Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont l'Assemblée Générale, le Syndicat et le Directeur. A titre provisoire et conformément à l'article 315-8 du Code de l'Urbanisme, le bureau sera, aussi longtemps qu'il n'y aura pas d'autres membres, composé du lotisseur et du premier acquéreur, qui, dans cette attente, accompliront l'ensemble des missions habituellement assurées par les organes administratifs de l'Association.

2.03 - L'association devra formuler une demande de classement des VRD dans le domaine public. En cas de carence du président, les co-lotis peuvent faire cette demande. Elle devra le faire par convention de cession, totale ou partielle. Dans ce dernier cas, elle ne pourra pas être dissoute.

2.04 - L'association pourra demander, après un délai de un an, sa transformation en association syndicale autorisée, suivant les modalités prévues à l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, notamment en cas de désaccord de ses membres.

ARTICLE 3 – ASSEMBLEE GENERALE

3.01- L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots ou leurs mandants. En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée. Il doit être à jour de ses cotisations et de sa quote-part du fonds de roulement, faute de quoi il restera conjointement et solidairement avec son acquéreur redevable des impayés.

3.02- Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs ou autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propriétaire. Les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes, membres de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à 1.

3.03- L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans ses lettres de convocation.

3.04- Les convocations sont adressées par pli recommandé 15 jours au moins avant la réunion, par les soins du Directeur. Elles comprennent le jour, l'heure, le lieu et l'objet des séances.

3.05- L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de le faire si la demande lui en est faite par moitié au moins des propriétaires.

3.06- L'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

3.07- 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 les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

3.08- Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot figurant au plan de masse approuvé du lotissement.

3.09- En cas de plusieurs lots dans les mains d'un même propriétaire, celui-ci ne bénéficiera que d'une seule voix.

-Il est ici précisé que lors d'un appel de fonds, pour quelque cause que ce soit, le lotisseur ou les propriétaires de plusieurs lots et à ce titre ne détenant qu'une seule voix chacun, comme indiqué ci avant, participeront au prorata du nombre de voix qu'ils possèdent. Ils seront donc considérés comme un acquéreur classique.

3.10- L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.

3.11- Elle délibère sur les propositions de modification des statuts de l'Association sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année, et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle réajuste, si elle le juge utile, le fonds de roulement prévu à l'article 6.03 ci-après.

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

3.13 - 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.

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

3.15 - Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

3.17 - Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des syndiqués 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.

3.18 - 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 4 - LE SYNDICAT

4.01 - La composition du Bureau est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée Générale, parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants. Ces membres désignent parmi eux le Directeur, le Directeur Adjoint, le Secrétaire et le Trésorier. Lors de la première réunion, l'Association constitutive précisera le nombre de membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

4.02 - Les Syndics sont élus pour 3 ans et sont rééligibles.

4.03 - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire. Tout syndic n'ayant pas assisté, sans motif valable, à trois réunions consécutives, sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

4.04 - Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association et fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

4.05 - Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'Association.

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

4.08 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre connaissance du registre des délibérations du Syndicat.

4.09 - Les membres syndics seront nommés lors de la réunion de la première Assemblée Générale.

4.10 - Le Syndicat nomme les agents de l'Association et fixe leur traitement à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du Syndicat.

4.11 - Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et, chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association.

4.12 - Il autorise toutes actions devant les Tribunaux.

ARTICLE 5 - LE DIRECTEUR

5.01 - Le Directeur dirige les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis à vis des tiers.

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

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 d'une 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.

5.03 - Il charge le Trésorier de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre en paiement les responsables des dégradations qui seraient faites aux voies, réseaux divers et parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5.04 - Il répond seul à toute action qui serait faite contre l'Association et à toute poursuite qui serait exercée contre elle.

5.05 - Il représente l'Association Syndicale en Justice et fait valoir ses moyens de défense.

5.06 - Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, le pouvoir ci-dessus étant indicatif et non limitatif.

5.07 - A cet effet, il signe tous actes, prend tous 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, il fait constater les mutations de propriétés survenues pendant l'année précédente et modifier, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

5.08 - Le Directeur ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire. Il ne répond que de l'exécution de son mandat.

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

5.10 - Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale.

ARTICLE 6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

6.01 - Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses nécessitées par la réalisation de l'objet de l'Association au prorata de la superficie de son lot.

6.02 - Pour couvrir ces dépenses, le Trésorier (conformément à l'article 5.03 ci-dessus) procède à des appels de fonds adressés à chaque propriétaire.

6.03 - Au nombre de ces dépenses figurera obligatoirement un contrat d'entretien des espaces verts du lotissement moyennant une redevance mensuelle indexée sur les variations du SMIC en vigueur au moment de chaque règlement ; la durée de ce contrat est fixée à trois ans.

6.04 - Si nécessaire, dans l'attente du versement de ces cotisations, les dépenses sont couvertes par un fonds de roulement. Le montant de ce fonds de roulement est fixé à 0.40 € par m² de superficie lotie, somme que chaque propriétaire versera à l'instant de la signature de son acte d'acquisition.

6.05 - Le Trésorier 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 un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles statuant en référé, pour autoriser le Directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent et notamment de faire appliquer les articles 3 et 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet, ou l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout propriétaire est responsable du versement tant de sa propre cotisation et de son propre fonds de roulement que de celui 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 ses auteurs.

6.06 - 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.

ARTICLE 7 - PUBLICATION

Pour faire la déclaration à la préfecture et remettre à Monsieur le Préfet deux extraits des présentes accompagnées de deux plans, puis pour faire publier les présentes dans le journal officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complété par l'article 4 et 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au Bureau des Hypothèques du lieu de situation du lotissement avec les documents du lotissement à titre de complément au Cahier des Charges.

Le lotisseur,

PERPIGNAN, le 27/02/2017

