

**Commune de
Dénezé-sous-Doué**

LOTISSEMENT

« Epsilon »

**STATUTS DE
L'ASSOCIATION
SYNDICALE**



Edition du 20/10/2021

SOMMAIRE

TITRE I - FORMATION

- ARTICLE 1 - Constitution- Dénomination
- ARTICLE 2 - Objet
- ARTICLE 3 - Durée
- ARTICLE 4 - Siège
- ARTICLE 5 - Membres de l'association
- ARTICLE 6 - Dissolution

TITRE II – GOUVERNANCES

- ARTICLE 7 - Organe d'administration provisoire

TITRE III -REGLE DE FONCTIONNEMENT DE L'ASL

- ARTICLE 8 - Convocation
- ARTICLE 9 - Voix – droit de vote
- ARTICLE 10 - Quorum - Majorité
- ARTICLE 11 - Tenues des assemblées
- ARTICLE 12 - Ordre du jour
- ARTICLE 13 - Délibérations

TITRE IV - ADMINISTRATION

- ARTICLE 14 - Principe
- ARTICLE 15 - Désignation
- ARTICLE 16 - Réunions du comité syndical et délibérations
- ARTICLE 17 - Pouvoirs et attributions du syndicat
- ARTICLE 18 - Délégations
- ARTICLE 19 - Carence de l'Association Syndicale

TITRE V – GESTION DE L'ASL

- ARTICLE 20 - Définition
- ARTICLE 21 - Ressources
- ARTICLE 22 - Répartition des charges
- ARTICLE 23 - Paiement des charges
- ARTICLE 24 - Recouvrement des dépenses

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 25 - Mutation
- ARTICLE 26 - Acquisition
- ARTICLE 27 - obligation d'assurances et de contrat d'entretien
- ARTICLE 28 - Carence
- ARTICLE 29 - Reprise dans le domaine communal
- ARTICLE 30 - Pouvoirs
- ARTICLE 31 - Servitudes
- ARTICLE 32 - Election de domicile

TITRE I

FORMATION

ARTICLE 1 – CONSTITUTION - DENOMINATION

Il est constitué une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, régie par l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 modifiée, et tous textes d'application, complémentaire ou modificatifs, notamment le décret pris pour son application 2006-504 du 3 mai 2006, les articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit **Epsilon** où ils sont actuellement cadastrés Section 121 ZI 188 (900 m²), 121 ZI 189 (900 m²), 121 ZI 190 (324 m²), 121 ZI 192 (10240 m²) inclus et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Tout propriétaire d'une parcelle dépendant de l'ensemble immobilier fera obligatoirement partie de cette Association Syndicale ; l'adhésion et le consentement écrit prévus à l'article 7 de l'ordonnance no 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, ainsi que de toute mutation à titre gratuit affectant l'une de ces parcelles. Les obligations qui en découlent ont un caractère réel et sont opposables aux acquéreurs successifs des lots. La qualité de membre de l'Association Syndicale sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot de l'ensemble immobilier lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

La volonté de chacun des membres d'intégrer l'ASL et l'acceptation sans réserve des présentes sont recueillies par l'acte notarié portant sur l'acquisition d'un immeuble (bâti ou non) inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier, objet des présents statuts de l'ASL.

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'ASL interviendra dès la vente du premier lot et créera de fait l'ASL.

L'acte de transfert, revêtira la forme notariée et sera publié aux hypothèques. Il sera régularisé par le représentant de l'ASL (président provisoire) pour le compte de l'ASL.

Cet acte pourra revêtir également la forme d'un acte de transfert conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

Les membres n'auront pas à être consultés pour donner leur accord sur ce transfert. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par l'association syndicale.

L'Association Syndicale, ainsi formée, prend le nom de : Epsilon

ARTICLE 2 - OBJET

La présente ASSOCIATION SYNDICALE a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration, et l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du lotissement : voies de desserte, réseaux d'évacuation et de traitement des eaux usées et pluviales, poste de relevage, réseaux divers d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications, bêche incendie, candélabres, espaces verts, aires de stationnement, plantation, ... ou autres constructions communes
- L'obligation de céder à titre gratuit tout ou parties desdits équipements susvisés sans exception ni réserve à la Commune de **Dénezé-sous-Doué**
- Le contrôle de l'application du cahier des charges, du règlement et des présents statuts, de l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son implication,
- La gestion et la mise en place des polices des 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 (polices d'assurance, ...)
- La fixation et la perception de la contribution des membres aux dépenses, répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de L'ASSOCIATION SYNDICALE ainsi que leur recouvrement et le paiement des dépenses, la fixation du budget
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts,

ARTICLE 3 - DUREE

La durée de la présente ASSOCIATION SYNDICALE est illimitée.

Toutefois elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 6 ci-après.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'association est fixé au domicile du Président nommé, et provisoirement au siège social du lotisseur, jusqu'à la première assemblée générale nommant le bureau de l'association.

Il pourra être transféré en tout endroit de la commune par simple décision du Syndicat autrement dit bureau de l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera fait état ci-après.

ARTICLE 5- MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et devront de ce fait se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges, du règlement et des présentes :

- 1) Tous titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de droit de propriété sur un ou plusieurs lots divis de l'ensemble immobilier.
- 2) Tous titulaires successifs de droit de propriété, ou de droits résultant du démembrement de droit sur un ou plusieurs lots divis de l'ensemble immobilier.
- 3) Les membres de droit qui n'ont pas acquis de bien ou de titre, mais qui utilisent les parties ou équipements communs. Ces derniers participeront aux charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE dans les conditions prévues dans l'acte de propriété ou de servitude correspondant, et à défaut de mention expresse dans les actes.

Cas spécifiques :

- o Dans le cadre d'une indivision portant sur l'un de ces lots, les indivisaires devront se faire représenter par un mandataire commun et seront, par conséquent, décomptés comme un seul membre.
- o Dans le cas d'un démembrement de propriété portant sur l'un des lots, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association Syndicale mais peut se faire représenter par l'usufruitier par procuration.
- o Si une ou plusieurs parcelles font l'objet d'une copropriété, cette copropriété sera membre de l'assemblée générale et sera représentée par son syndic, conformément à la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes modifiants, réformant et complétant ladite loi, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de son syndicat. À l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de la copropriété seront considérés comme exprimant la volonté des personnes que le syndic représentera, sans possibilité de division de ces votes entre les membres de la copropriété.
- o En cas d'immeuble appartenant à une société, les propriétaires de parts ou d'actions seront représentés par le représentant légal de ladite société ou un associé ayant pouvoir à cet effet, qui sera compté pour un seul propriétaire, c'est-à-dire un seul membre

ARTICLE 6- DISSOLUTION

La dissolution de l'ASSOCIATION SYNDICALE ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix de tous les propriétaires. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des trois cas suivants :

- 1) Disparition totale de l'objet, notamment par classement de tous les équipements communs dans le domaine communal.
- 2) Approbation par l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un autre mode de gestion légalement constitué.
- 3) Détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.

TITRE II

GOUVERNANCE

ARTICLE 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, et y compris pendant le déroulement de celle-ci, la fonction de Président provisoire est assumée par le lotisseur. Il dispose de tous les pouvoirs attribués à la Présidence.

Sa fonction cesse après la tenue de la première assemblée générale et la nomination du bureau de l'association syndicale.

La réunion de la première assemblée générale des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE sera provoquée par le lotisseur, après le transfert de propriété des espaces communs à l'ASSOCIATION SYNDICALE et dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans les 6 mois de la vente du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée. En cas de dépassement du délai, l'organe d'administration provisoire maintient sa fonction jusqu'à la 1^{er} assemblée générale.

Il agira au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE en bon père de famille jusqu'à la première assemblée générale, ses décisions auront force obligatoire et s'imposeront à l'égard de l'ensemble des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE et des futurs organes de direction.

Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du Président.

Le Président provisoire reçoit tous pouvoirs aux termes des présents statuts pour effectuer la création en Préfecture de l'Association Syndicale libre, ainsi que sa publication au journal officiel dans le mois de leur déclaration conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux Associations syndicales de propriétaires. Le président provisoire aura la faculté de contracter tous contrats (compte bancaire, assurance ou entretien) et passer les actes d'acquisition des équipements communs afin de faciliter la mise en place de la gestion de l'ASSOCIATION SYNDICALE au prochain bureau.

TITRE III

REGLES DE FONCTIONNEMENT DE L'ASL

ARTICLE 8 - CONVOCATION

- 1) L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. 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 la moitié des voix de l'ensemble immobilier. Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion.

- 2) Elles contiennent le jour, l'heure, l'ordre du jour et le lieu (sauf si l'assemblée est tenue par visio-conférence). Elles sont adressées par courriel à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître ou sous pli recommandé ou remise en mains propres contre émargement aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.
- 3) Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié 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 résolution. 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 9 - VOIX – DROIT DE VOTE

La propriété d'un lot confère à son ou ses propriétaires une voix.

Les lots destinés aux espaces collectifs de l'opération immobilière ne confèrent pas de voix.

Dans l'hypothèse où l'un des membres détiendrait à lui seul plus de la moitié des lots, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres.

Lorsqu'un lot est composé de plusieurs logements (macro-lot) le représentant de cet ensemble (syndic, gestionnaire ...) portera un nombre de voix de façon indivisible comme ci-après défini :

Nombre de voix accordées au macro-lot :

X logements / 4 , sans pouvoir être inférieur à 1, arrondi à l'unité supérieure, sans jamais dépasser le taux de 45% des voix totales de l'opération.

Exemple : Une opération de 18 lots de terrains + 1 macro-lot constitué de 36 logements

$36 / 4 = 9$ voix de vote pour le macro-lot et 18 voix pour les terrains

Règle de 45% : 9 voix sur $27 = 33\%$ des voix totales pour le macro-lot

En cas de différent, le Président ou à défaut, le Président de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 10 - QUORUM – MAJORITE

Décisions ordinaires

L'assemblée générale délibèrera valablement quel que soit le nombre de participants pour les décisions ordinaires.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Ces décisions « ordinaires » concernent notamment :

- La nomination des membres du bureau, ou la nomination d'un syndic externe
- L'approbation du rapport de gestion, des comptes et du budget prévisionnel
- La gestion courante (entretien des équipements communs, choix des fournisseurs, assurances...)

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an pour approuver les comptes et le budget prévisionnel.

Décisions extraordinaires

Les délibérations « extraordinaires » relèvent de la majorité suivante :

- la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement
- ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

Pour délibérer valablement sur ces décisions, les 2/3 des membres doivent être présents ou représentés.

Ces décisions « extraordinaires » comprennent notamment :

- Les actes d'acquisition ou de cession d'immeuble constituant ou intégrant les équipements communs au profit d'un tiers,
- Les placements financiers de trésorerie,
- Emprunts à contracter
- Sur tous travaux extraordinaires
- Toute modification des statuts, de cahier des charges ou de règlements
- Recrutement, décision de construction d'un bâtiment, ou tout autre acte venant engager significativement les finances de l'ASL, à savoir tout investissement d'un montant supérieur à 1 000 euros par lot.

Par ailleurs, toute modification des statuts, du cahier des charges ou des pièces du lotissement nécessiteront l'autorisation expresse du lotisseur durant une période de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux. Passé ce délai de 10 ans, ces modifications pourront s'effectuer sans l'avis du lotisseur, dans le respect des textes en vigueur.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, ni aux servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le cahier des charges.

ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES

Assemblée

L'assemblée générale est présidée par le Président ou à défaut un membre de l'assemblée, assisté d'un scrutateur tous deux élus par elle ; elle nomme également un ou plusieurs secrétaires de séance. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit, que l'Assemblée Générale se tienne en présentiel ou de façon dématérialisée, et sera jointe au compte rendu pour information.

Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Les membres de l'ASL ou leurs représentants, le Président, tous participants, peuvent participer à toutes les assemblées par voie dématérialisée (conférence téléphonique, visio-conférence) et donc voter à distance si le président le propose.

La personne utilisant cette modalité est considérée comme présente à l'assemblée pour le calcul du quorum et de la majorité ainsi que pour l'application de toutes les règles relatives aux assemblées.

Le Président ou l'Assemblée générale pourront donner pouvoir à un tiers de formaliser les décisions prises par l'assemblée et de signer les procès-verbaux et feuilles de présence au nom et pour le compte du Président.

Les AG pourront être enregistrées dans le cadre de visio-conférence ou télé-conférence.

Consultations écrites

Les membres peuvent également délibérer par le biais de consultations écrites.

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres, sont adressés à ceux-ci par lettre simple ou messagerie électronique.

Les membres doivent, dans un délai fixé par le Président qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date d'envoi des projets de résolutions, émettre leur vote par écrit ou par vote électronique.

Pendant ledit délai, les membres peuvent demander au Président les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par 'POUR' , 'CONTRE' ou par "ABSTENTION". Tout membre qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu, sauf l'exception visée à l'article 6 - dissolution des présentes.

Un procès-verbal est dressé par le Président dans lequel il est fait mention des modalités de la consultation, des résolutions présentées au vote et du résultat des votes.

ARTICLE 12 - 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 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 la moitié des membres de l'ASSOCIATION, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

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

Les décisions sont notifiées à l'ensemble des membres (présents ou non), dans les 15 jours suivants le vote des délibérations pour information par tout moyen.

Passé deux mois suivant la transmission de la délibération, il ne pourra être intenté de recours quant à celle-ci. Toute copie à produire devra être certifiée par le Président de l'association syndicale.

TITRE IV

ADMINISTRATION

ARTICLE 14 – PRINCIPE

L'ASSOCIATION SYNDICALE est administrée par un Comité syndical de minimum trois membres appelés aussi Syndics élus par l'assemblée générale.

Ces trois membres désignent parmi eux le Président, qui préside tant les réunions de l'Assemblée Générale que celles du Comité Syndical, un Trésorier et un Secrétaire.

ARTICLE 15 - DESIGNATION

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

En l'absence de volontaire pour la désignation du bureau le jour de l'assemblée générale, le président sera le 1^{er} acquéreur, le trésorier sera le 2^{eme} acquéreur, le secrétaire sera le 3^{ème} acquéreur.

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.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les membres du Comité Syndical, l'administration de l'Association sera assumée par le lotisseur, lequel disposera des pouvoirs du comité syndical, avec possibilité de se substituer un gestionnaire professionnel s'il le juge nécessaire.

ARTICLE 16 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Comité Syndical se réunit, sous la présidence du Président, au moins une fois par an, à l'endroit indiqué par lui, soit toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les réunions peuvent également être effectuées par des entretiens sous toutes les formes.

Les délibérations du syndicat de l'association syndical sont prises à la majorité.
En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

ARTICLE 17 - 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.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et les éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet, dont la propriété est transférée à l'Association et dont elle doit assurer la gestion,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, 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 courants ou nécessaires dans la limite de 1 000 (mille) euros par opération, prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale, et pour le respect des dispositions du cahier des charges, à charge d'en référer au plus tôt,
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement ; 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 d'éléments d'équipements. Et oblige l'ASSOCIATION à décharger, pour l'avenir, le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens.
- 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 les services postaux, reçoit tous plis recommandés, lettres 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.
- 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 représente l'ASSOCIATION en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- Il confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.

ARTICLE 18 – 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.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut-être générale.

Le Comité Syndical peut, en outre, consentir toute délégation spéciale temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

ARTICLE 19 – 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.

TITRE V

GESTION DE L'ASL

ARTICLE 20 - DEFINITION

Seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, 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 exclusive 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.

Toutefois, si à l'occasion des constructions des bâtiments des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de trottoirs 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 21 – RESSOURCES

Fonds de roulement

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur nouveau membre versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire du lotisseur) une somme déterminée par le lotisseur au moment de la signature de la promesse de vente, à titre de fonds de roulement.

En cas de lot recevant plusieurs logements (macro-lot), le propriétaire de ce macro-lot versera le montant du fonds de roulement par le nombre de logements envisagés.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et le président provisoire afin de permettre à ce dernier d'engager et régler au nom et pour le compte de l'association les dépenses jugées nécessaires à l'exécution de son mandat.

Le solde sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant.

Les frais de constitution, frais d'acte de rétrocession, assurances, et contrat d'entretien le cas échéant seront payés sur ce fonds de roulement.

L'aménageur n'intégrera pas l'ASL en tant que membre, ne participera pas aux votes, et n'abondera pas au fonds de roulement, sauf s'il faisait bâtir à terme une construction dans le périmètre du lotissement.

Provisions pour dégradations

Chaque acquéreur devra verser au bénéfice de l'association syndicale, à constituer ou constituée, une somme déterminée par le lotisseur au moment de la signature de la promesse de vente, à titre de provision pour dégradation pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors de la construction des bâtiments édifiés sur les lots.

En cas de macro lot recevant plusieurs logements, il sera demandé au propriétaire du macro lot lors de l'acquisition la somme de la provision pour dégradation multiplier par le nombre de logements envisagés sur ce macro lot.

Il faut entendre par travaux de remise en état les travaux de reprise, de réparation, de nettoyage ou d'évacuation de tout déchet déposé sur les espaces communs ou sur les lots libres, nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Cette somme sera séquestrée en la comptabilité du notaire du lotisseur et libératoire après l'accord du lotisseur si les constructeurs n'ont pas détérioré les éléments d'équipement ou terrains inclus ou non dans le Lotissement.

En cas de dégradation constatée, le notaire paiera les factures relatives à la remise en état sur présentation de celles-ci par le lotisseur, et ce sans bénéfice de discussion de la part des membres. Cette somme ou le solde sera restitué à l'ASL sur accord du lotisseur. Ces provisions pour dégradations sont gérées dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun et sont indivisibles et solidaires entre l'ensemble des membres de l'ASL.

Si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux éléments ou équipements de l'ensemble immobilier (trottoirs, candélabre, coffret électrique individuel, fosse à eau, borne de division parcellaire ...) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié (les ouvrages réparés ou pris en charge par celui-ci), l'association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés au travers des provisions pour dégradation.

En cas de dégradation constatée, le notaire paiera les factures relatives à la remise en état sur présentation de celles-ci par le lotisseur, et ce sans bénéfice de discussion de la part des membres. Cette somme ou le solde sera restitué à l'ASL sur accord de du lotisseur.

Budget - Dépenses

Le budget global, correspondant au financement annuel de l'objet social de l'Association Syndicale Libre, est déterminé, sur proposition du Président et du Syndicat de l'ASL, par l'Assemblée Générale réunie en la forme ordinaire et délibérant à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Toutes les charges liées à la consommation ou à l'entretien des équipements communs devront être assumées par l'ASL à compter de la transmission de la DAACT partielle ou totale des espaces et équipements communs.

Si toutefois des frais avaient été engagés avant l'ouverture de compte bancaire, l'ASL remboursera ceux-ci à la personne les ayant avancés, et leur remboursement se fera sur présentation par le représentant de l'ASL (président provisoire) des factures au notaire qui règlera celles-ci.

Les charges de l'association syndicale sont réparties entre ses membres, à l'exception du lotisseur, au prorata du nombre de lots (cf Article 22) dont ils sont propriétaires. Celles-ci concernent toutes les dépenses découlant des frais de gestion et d'entretien définis dans l'objet de l'ASL (article 2). Ainsi, seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion indiquée à l'article 22 « Répartitions des charges », tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux etc.

Cas particuliers :

Par exception aux autres clauses des statuts, si le propriétaire initial du foncier sur lequel a été édifié l'opération immobilière, a conservé des lots non bâtis, celui-ci ne participera pas aux charges liées au fonctionnement des équipements communs, tant que ces lots resteront non bâtis.

Cependant, dès l'acquisition du terrain par un propriétaire, celui-ci sera considéré comme un membre à part entière et devra satisfaire à toutes ses obligations pour les lots

concernés (frais de constitution, provision pour dégradations, frais liés au fonctionnement des équipements et entretien)

Le propriétaire initial du foncier qui aurait conservé sur le périmètre de l'opération un bien déjà bâti, ne sera pas redevable pour ce lot des frais de constitution et/ou des cotisations de l'ASL.

Tous les frais et charges quelconques concernant les travaux exécutés à l'intérieur de chaque lot, restent à la charge exclusive de chaque propriétaire.

ARTICLE 22 - REPARATION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASSOCIATION au prorata du nombre de logements dont ils sont propriétaires.

Chaque membre devra satisfaire à son obligation d'honorer les cotisations annuelles ou exceptionnelles votées en assemblée générale.

Les cotisations peuvent être supérieures aux charges effectives, afin de permettre à l'ASL d'avoir un fonds de roulement suffisant permettant une gestion saine de celle-ci.

La cotisation globale portant sur l'entretien et la gestion des équipements communs défini par le budget de l'ASL sera divisée par le nombre de logement.

Exemple : Une opération comprenant, 18 lots de terrains à bâtir et un macro-lot comprenant 36 logements alors la cotisation sera égale à $X\text{€}/\text{nb}$ de logement

Un budget faisant apparaître un besoin de trésorerie de 100 € sera à diviser par le nombre de logements soit ici $100/(18+36) = 1,85 \text{€}$

Les charges sont dues par le propriétaire du lot à compter de son acte d'achat ou à compter de la date de son entrée en jouissance si celle-ci est antérieure.

ARTICLE 23 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus 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 par l'Association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

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 au Tribunal d'Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Comité Syndical, 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 n°65-557 du 10 juillet 1965, il y aurait 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.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que de celui 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.

Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de cinq ans, de l'Association Syndicale à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble du propriétaire compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association syndicale. Il revient au propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une ASL, en cas de transfert de propriété, d'informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle des servitudes en application de l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004. Chaque propriétaire devra en outre informer le locataire de cette inclusion et de ces servitudes.

Il est tenu de faire connaître au Président, quinze jours avant la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association Syndicale.

La revente d'un bien immobilier dans le périmètre de l'ASL engendrera pour le futur propriétaire, la reprise des obligations et du passif de l'ancien propriétaire.

A cet effet, le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un bien inclus dans le périmètre de l'ASL demandera au président un quitus de règlement de cotisation concernant le lot.

Lors d'une mutation, celle-ci doit être notifiée par le notaire au président de l'association syndicale afin que ce dernier puisse tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire, comme le précise l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

ARTICLE 26 – ACQUISITION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS AU PROFIT DE L'ASL

Le Président provisoire a la faculté d'acquérir avant la première assemblée générale, pour le compte de l'ASL, les espaces et équipements communs inclus dans le périmètre de l'ASL.

Un acte de transfert pourra également être effectué dans la mesure où le lotisseur a pris l'engagement de créer l'ASL, que le transfert de propriété est constaté par la vente du premier lot, et que les travaux de finition s'il y en a sont soit séquestrés ou couverts par une Garantie Financière d'Achèvement.

Le notaire rédacteur de l'acte sera désigné par le Président provisoire.

Les frais de mutation ou de transfert de propriété seront prélevés sur le fonds de roulement de l'ASL, et devront être réglés par le notaire détenteur du compte de constitution de l'ASL à première demande.

ARTICLE 27 - OBLIGATION D'ASSURANCE ET CONTRAT D'ENTRETIEN

Dès que la propriété des parties communes lui aura été transférée dans les conditions fixées ci-dessus, l'ASSOCIATION SYNDICALE devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des parties communes

La police souscrite comportera une garantie dite de « défense et recours » permettant à l'association syndicale 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 ouvrages lui appartenant.

Dans le cadre du bon fonctionnement et entretien des espaces et équipements communs, tout contrat pourra être souscrit. Cette souscription pourra être effectuée par le lotisseur ou toute gouvernance de l'ASL, et pour le compte de l'association.

ARTICLE 28 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

ARTICLE 29 – REPRISE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La présente association cessera d'exister dès lors que la commune aura décidé le classement dans le domaine communal public de l'intégralité des équipements communs. Nul ne pourra alors pour quelque raison que ce soit, s'opposer audit classement.

ARTICLE 30 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, ainsi que pour publier les présentes au bureau des hypothèques.

ARTICLE 31 – SERVITUDES

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements communs (voiries et réseaux, espaces communs) s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce sans que l'association syndicale puisse s'y opposer et prétendre à aucune indemnité.

Une servitude de passage voirie et réseaux sera alors régularisée, à titre gracieux, par l'ASL au profit du lotisseur ou ses ayants droit et aux frais de ce dernier, par acte notarié à première demande.

Dans cette éventualité, et si l'ASL accordant la servitude le demande, les logements nouveaux créés par le lotisseur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de logement créés, et de participer aux charges dans la même proportion.

ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis par 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.