

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

LOTISSEMENT « Les Villas du Bourg » au Porge

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété
- Article 7 - Organe d'administration provisoire

TITRE II :

ASSEMBLEE GENERALE

- Article 8 - Composition
- Article 9 - Pouvoir
- Article 10 - Convocation
- Article 11 - voix
- Article 12 - Majorité
- Article 13 - Tenue des assemblées
- Article 14 - Ordre du Jour
- Article 15 - Délibérations

TITRE III :

ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Durée du Mandat
- Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 20 - Délégation

TITRE IV :

FRAIS ET CHARGES

- Article 21 - Définition - Répartition
- Article 22 - Appels de fonds
- Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 24 - Mutations
- Article 25 - Obligation d'assurance

TITRE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 26 - Carence de l'Association Syndicale
- Article 27 - Modification - Dissolution
- Article 28 - Reprise dans le domaine public
- Article 29 - Pouvoir pour publier
- Article 30 - élection de domicile

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1 - Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, notamment son titre II, les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme - le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application, tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit « Les Villas du Bourg ». sis au PORGE, où ils sont actuellement cadastrés section AP numéros 60, 254p, 255, 272p et 273, et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation de chaque lot devant résulter tant des pièces du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

L'assiette de l'association, telle qu'elle est définie ci-dessus pourra éventuellement être élargie à des terrains attenants et utilisant des équipements du lotissement, par simple décision d'une assemblée générale ordinaire et avec l'accord des propriétaires concernés.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès la vente du premier lot.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera de plein droit et obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, Cette indivision sera représentée par un mandataire de son choix.

Dans le cas de copropriété, celle-ci sera valablement représentée par son Syndic.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation, d'apport à titre gratuit ou onéreux, d'un seul des lots du lotissement ; l'adhésion d'un nouveau propriétaire résultera de son engagement dans lesdits actes comprenant en annexe le cahier des charges du lotissement et/ou les statuts de l'association.

Article 2 - Objet

Cette Association Syndicale aura pour objet :

1) L'appropriation des terrains et équipements communs du lotissement qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :

- la création de tous les éléments nouveaux,
- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police 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 relatives à l'objet de l'Association,
- la souscription des polices d'assurance,
- la répartition des dépenses entre les membres de

L'Association et leur recouvrement,

- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

- veiller à l'application et au respect du règlement du lotissement et, s'il existe, du cahier des charges par tous les propriétaires ou occupants,

- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

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 construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

Les espaces communs ayant vocation à être classés 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, sans que quiconque ne puisse s'y opposer.

A ce titre, l'association syndicale sera tenue de solliciter l'acquisition de tout ou partie des espaces et équipements communs par 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 Directeur, ne donnerait 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.

Par dérogation à ce qui précède et dans le cas où la Commune ou l'organisme public concerné manifesterait son intention d'acquérir les espaces communs du lotissement avant la cession de ceux-ci à l'association syndicale, l'aménageur pourrait procéder directement à cette cession, sans avoir à demander l'accord de l'association.

Avant l'acquisition et, le cas échéant, le classement dans le domaine public des voies, espaces et équipements communs du lotissement, ceux-ci resteront ouverts de la façon la plus large qui soit à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : "ASL Les Villas du Bourg "

Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Directeur provisoire. Il sera automatiquement transféré au domicile des Directeurs successifs par le simple fait de leur élection.

Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après l'obtention de la personnalité morale.

L'acte constatant ce transfert interviendra simultanément ou ultérieurement, il revêtira la forme notariée et sera publié aux Hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par L'Association Syndicale.

La prise en charge par l'Association Syndicale des équipements communs réalisés par l'aménageur sur les terrains, en exécution du permis d'aménager, interviendra 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.

A cet effet, l'Association Syndicale sera convoquée, en la personne de son représentant élu et informé de la date retenue pour réceptionner les travaux

Par dérogation à ce qui précède, les charges éventuelles liées à la consommation et aux contrats d'entretien, pour des équipements le nécessitant seraient à la charge de l'association dès leur mise en service.

Le procès-verbal de réception des travaux, avec ou sans réserves, sera dressé contradictoirement et remis au représentant de l'Association Syndicale. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient ou non été émises, livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements.

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'Association Syndicale ne déférerait pas à la convocation qui lui sera notifiée, et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, le lotisseur ferait parvenir à l'association la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves par pli recommandé avec accusé de réception.

L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association des équipements et prise en charge de leur gestion.

Si la réception des travaux est intervenue avant la nomination d'un syndicat, le procès-verbal de réception sera remis à l'administrateur provisoire ou adressé en recommandé au Directeur. L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association des équipements et prise en charge de leur gestion.

L'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les propriétaires des terrains nouveaux créés par l'aménageur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront participer aux dépenses relatives aux équipements utilisés, au prorata du nombre de logements créés.

Article 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

1) Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale et y compris pendant le déroulement de celle-ci, la fonction de Directeur provisoire est assumée par La SAS Aménageur Foncier, 11 rue de l'Aïrial d'Olivier, 33850 Léognan représentée par sa Présidente ou toute personne qui la remplacerait ou qu'elle désignera pour se substituer.

Celle-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la première Assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur que celle prévue au titre III précité, à l'égard des futurs organes de l'Association. Elle disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis à l'article 19 ci-après.

Cette fonction est rémunérée par l'association syndicale pour un montant de 1470 € HT.
Cette rémunération ne comprend pas les frais tels que frais de convocation (forfait), de diffusion de compte rendu, de publication, de déplacements (forfait), de location de salle, d'assurance, frais éventuels de justice à l'encontre de tiers, etc... qui demeurent à la charge de l'association syndicale.

Ces sommes seront prélevées directement sur le compte de l'association détenu par le notaire (et avant l'ouverture du compte en banque par le syndicat)

La fonction d'administrateur provisoire cesse à l'issue de la première assemblée générale réunie pour la nomination du bureau de l'association.

2) Conformément à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme, le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Pour ce faire, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée par l'aménageur ou l'administrateur provisoire, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette Assemblée.

Cette première assemblée générale délibère valablement à la majorité simple, quel que soit le taux de participation.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 8 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi 65-557, les copropriétaires, membres de l'association, devront donner mandant au Syndic ou Président du Conseil syndical, afin de les représenter.

A l'égard de l'Association Syndicale, les 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.

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix.

Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association : à cette effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifié par le notaire qui en fait le constat.

Article 9 - POUVOIRS

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 de l'association.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés et notamment le cahier des charges, sous réserve des droits de l'aménageur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis et des règles d'urbanisme (article L 442-10 du code de l'urbanisme)

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

Article 10 - CONVOCATION

1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

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

2) les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant les réunions. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leur représentant au domicile qu'ils ont fait connaître, ou leur sont remises en main propre contre décharge.

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

Article 11 - VOIX

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un ou de plusieurs lots confère à son propriétaire une voix. Aucun membre de l'Association ne peut disposer de plus d'une voix. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix. Le Directeur de l'Association établit chaque année au 1^{er} Janvier le tableau des voix en fonction des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1^{er} Janvier.

Article 12 – QUORUM, MAJORITE

Afin de faciliter la mise en place du syndicat, la première assemblée générale délibérera valablement quel que soit le nombre de participants. Les décisions seront valablement approuvées par la majorité simple. Il en sera de même pour les autres assemblées générales ordinaires, sauf modification des présents statuts.

A l'exception des articles concernant les règles établies entre l'aménageur et les co-lotis, qui ne pourront en aucun cas être modifiés sauf accord exprès de l'aménageur, toute modification des pièces écrites et graphiques du lotissement qui ne constitue pas une modification mineure, sera soumise à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immobilier, ...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L

442/10 du code de l'urbanisme.

Article 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par son Directeur ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, et à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit.

Article 14 - 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 les questions posées par un ou plusieurs membres du 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 au moins des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 15 - DELIBERATIONS

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

Il est consultable par tout membre de l'association.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Directeur de l'Association.

Les actions en annulation contre les décisions prises en Assemblée Générale se prescrivent dans un délai de deux mois. Passé ce délai aucune action en annulation ne pourra être intentée

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 16 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres élus par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux : le Directeur, le Trésorier, le Secrétaire.

Article 17 – DUREE DE MANDAT

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut prendre fin par démission volontaire, révocation prononcée par l'assemblée générale ou en raison d'un empêchement caractérisé.

Article 18 - REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

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

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

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. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Article 19 - 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 définitive, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement 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 les 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 tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement,
- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements 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 dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale et des équipements aux services gestionnaires. 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 des télécommunications, 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 et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,
- 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 toute action.

Article 20 - DELEGATION

Le syndicat peut consentir une délégation au Directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association au regard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

Article 21 - DEFINITION - REPARTITION

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres, à l'exception de l'aménageur, au prorata du

nombre de lots dont ils sont propriétaires
Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des bâtiments, restent à la charge exclusive des propriétaires.

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.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés sur les équipements et travaux réalisés par l'aménageur et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Article 22 - APPELS DE FONDS

1) les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation au paragraphe 2 du présent article, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.

Les appels de fonds sont faits en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat et après son approbation par l'assemblée générale.

2) Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte) une somme de 350 € 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 afin de permettre à l'Administrateur Provisoire – ici désigné comme mandataire - 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 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 élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

3) Dans le cas où l'aménageur aurait différé certains travaux, chaque acquéreur versera au bénéfice de l'Association Syndicale, à constituer ou constituée, à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction sur les lots et dont les auteurs n'auraient pu être identifiés, une somme de 500 € par lot.

Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé du dossier, jusqu'à l'obtention par l'aménageur de l'attestation de conformité portant sur la totalité des travaux à charge de l'aménageur. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association, afin de permettre d'engager et régler les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état consécutifs à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait de l'aménageur ni de tiers identifiés. L'aménageur est ici désigné comme mandataire chargé de mettre en œuvre ces dispositions, jusqu'à l'obtention par lui-même de l'attestation de conformité des ouvrages réalisés par lui et paiement effectif des travaux de remise en état des dégradations.

Ce mandat d'intérêt commun prendra automatiquement fin lorsque les deux conditions ci-dessus seront réalisées.

Pendant la durée du mandat, les paiements seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'aménageur.

Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par l'aménageur et ayant fait l'objet d'une déclaration de conformité.

Article 23 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

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. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Trente jours après la 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. De plus, les frais engendrés par cette procédure seraient répercutés au propriétaire défaillant.

Compétence est donnée à Monsieur 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 le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où l'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 peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant 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 ses droits de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par les autres.

Article 24 - MUTATION

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.

En cas de mutation, chaque membre est tenu d'en faire la déclaration au président de l'association, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. (Article 3 de l'ordonnance).

Autrement dit, lors d'une mutation, le vendeur doit présenter au notaire un certificat, signé par le président et daté de moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation. Dans le cas du non-respect de cette disposition, le notaire avise (quinze jours avant la date du transfert de propriété) le Directeur de la mutation par lettre recommandée, afin que ce dernier puisse agir dans les conditions prévues par la loi.

Article 25 - OBLIGATION D'ASSURANCE

Au plus tard, dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-

dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et - dès leur prise en charge - des ouvrages et plantations réalisés sur ce terrain.

La police souscrite pourra comporter 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.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 - 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 Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION

1) Toute modification des présents statuts ne pourra être décidée qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans un des trois cas suivants :

- a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.
- c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

Article 28 - REPRISE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La présente Association Syndicale cessera automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne morale habilitée aura authentifié l'acquisition de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

Article 29 - POUVOIR POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes au journal Officiel et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour tout ce qui concerne la prestation et les intérêts de l'administrateur provisoire, l'association et les propriétaires

demeureront soumis à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu du domicile de l'administrateur provisoire. Pour tous les autres effets des présentes, l'association et les propriétaires demeureront soumis à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée

