

## **BASE LEGALE**

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

### **TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

#### **ARTICLE 1 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

1° - Sont membres de l'association syndicale tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit, et à quelque titre que ce soit de l'un des lots du lotissement ci-dessus nommé.

2° - L'adhésion à l'association résulte :

- soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;
- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des lots intervenant entre les propriétaires visés au a) et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport ;
- l'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit des lots.

L'association syndicale existe de droit dès le jour où il y a deux propriétaires distincts de lots.

#### **ARTICLE 2 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

L'association syndicale a pour objet :

- recevoir du lotisseur sans contrepartie, dès la signature des procès-verbaux de réception constatant l'absence de réserves, les terrains, voiries et équipements communs dudit lotissement ;
  - l'entretien des biens communs à tous les colotis compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux ;
  - la création de tous éléments d'équipement nouveaux ;
  - leur cession à titre onéreux ou gratuit au profit de qui que ce soit ;
  - le contrôle de l'application du cahier des charges du lotissement ;
  - l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
  - la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des colotis dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
  - la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ;
  - le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement s'ils existent.
- D'une manière 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.

L'objet s'applique aux immeubles situés dans son périmètre, et les suivent en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

#### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

L'association syndicale prend la dénomination de : "**Association Syndicale Libre de Mirosse**".

#### **ARTICLE 4 - SIEGE**

Son siège est fixé à la Mairie de BURDIGNES (Loire) Le Bourg.

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

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la présente association syndicale est illimitée, sauf dissolution anticipée.

### **TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 6 - COMPOSITION**

##### **Principes :**

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article "Membres de l'association syndicale".

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues avant la dernière assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

##### **Cas particuliers :**

- Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat. 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 est indivisible.

- Dans le cas de démembrement de propriété, l'usufruitier prend seul, sauf convention contraire entre les parties, la qualité de membre de l'association, mais il devra informer le nu-propriétaire des décisions prises par l'association.

- Dans le cas d'indivision, les coindivisaires devront nommer parmi eux un représentant qui sera membre de l'association pour leur compte, à charge pour ce représentant de faire son affaire personnelle de l'assentiment préalable des coindivisaires quant aux résolutions proposées, assentiment qui sera réputé toujours acquis à l'égard de l'association sauf dénonciation motivée par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du président du syndicat de la part d'un ou plusieurs indivisaires.

- Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

#### **ARTICLE 7 - POUVOIRS**

1° - L'assemblée générale des membres de l'association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat. Elle nomme les membres du syndicat qui est chargé de l'administration de l'association.

Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2° - Elle modifie les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges du lotissement s'il existe.

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

4° - L'association syndicale peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer.

## **ARTICLE 8 - CONVOCATIONS**

1° - L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social. Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le syndicat le juge nécessaire. Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des propriétaires.

2° - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les membres de l'association au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants à l'adresse qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires ou aux représentants contre l'émargement d'un état.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les projets des résolutions.

Dans ce cas, le syndicat peut former en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

## **ARTICLE 9 - VOIX**

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots.

Le syndicat établit et tient à jour la liste des colotis avec le nombre de voix dont ils disposent.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété portant sur un lot, le représentant de l'indivision ou du lot démembré dispose d'une voix.

## **ARTICLE 10 - MAJORITE**

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

Les exceptions sont les suivantes :

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges du lotissement, ces décisions seront prises à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

3° - En ce qui concerne la modification des pièces du dossier approuvé du lotissement, ses décisions ne sont valablement prises qu'à la même majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés mais ne sont applicables ensuite qu'autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote, la modification devant en toute hypothèse être compatible avec le règlement d'urbanisme applicable.

### **ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat de l'association ou à son défaut par un autre membre du syndicat désigné par lui, assisté par un scrutateur choisi par elle.

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

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

### **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 au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions mentionnées sur les convocations.

### **ARTICLE 13 - DELIBERATIONS**

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

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour ou contre les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès verbal certifiée est également adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée.

## **TITRE III - SYNDICAT**

### **ARTICLE 14 - PRINCIPE**

L'association est administrée par un syndicat de 4 membres, au moins, désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne, parmi ses membres, un président, un vice-président, un trésorier, un secrétaire.

Les membres du syndicat sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées pour une période de trois ans.

Ils sont rééligibles.

### **ARTICLE 15 – REUNIONS DU SYNDICAT**

Le syndicat se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité. Ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Un membre du syndicat ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

Tous les membres de l'association peuvent prendre connaissance du registre des délibérations.

## **ARTICLE 16 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT**

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

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux compris dans le périmètre de l'association syndicale et faisant partie de son objet ;
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;
- il reçoit, au nom de l'association, 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 toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ;
- corrélativement, il conclut toutes cessions gratuites à la commune ou toute autre collectivité des voies dont elle aura prononcé le classement dans sa voirie ;
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations avec l'administration des postes, 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 le budget des dépenses d'administration ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds en usant si nécessaire de toute procédure d'exécution ;
- il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs ;
- il peut consentir une délégation précise pour un temps limité à toute personne.

Le président du syndicat représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice. En cas d'empêchement du président, le vice-président le remplace.

## **TITRE IV - FRAIS ET CHARGES**

### **ARTICLE 17 - DEFINITION DES CHARGES**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires savoir :

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eaux, réseaux souterrains, d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de

ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux réalisés pour le compte personnel d'un ou plusieurs propriétaires de lots.

### **ARTICLE 18 - REPARTITION DES CHARGES**

Les charges sont réparties entre les membres de l'association.

### **ARTICLE 19 - PAIEMENT DES CHARGES**

Les charges évoquées à l'article 17 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 20 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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

## **TITRE V - BUDGET - PROVISIONS – MUTATION - MODIFICATION**

### **ARTICLE 20 - BUDGET PROVISIONS**

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 30 juin le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le syndicat ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le président du syndicat peut après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

### **ARTICLE 21 - 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.

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

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble, à l'égard de l'association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

En cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier reste le redevable sauf convention contraire entre les parties.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

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

Les créances de toute nature d'une association syndicale à l'encontre de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association, dont le président a qualité pour requérir son inscription.

#### **ARTICLE 22 - MUTATION**

En cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit, le ou les nouveaux propriétaires seront subrogés dans tous les droits du ou des propriétaires originaires dans les droits et obligations des présentes. La mutation devra être notifiée sans délai au syndicat afin qu'elle lui soit opposable.

#### **ARTICLE 23 - 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. Ce syndic aura tous les pouvoirs attachés au syndicat.

#### **ARTICLE 24 - MODIFICATION - DISSOLUTION**

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées ci-dessus.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

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

- a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### **ARTICLE 25 - TRANSFORMATION**

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance (majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale.

Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution ou honoraire.

#### **ARTICLE 26 - RETRAIT**

Une personne membre d'une association syndicale libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seul le retrait de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association).

Le retrait d'un immeuble doit être voté par délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

## **TITRE VI - PUBLICATION – ELECTION DE DOMICILE**

### **ARTICLE 27 - PUBLICATION**

L'association sera déclarée en Préfecture et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel.  
En outre, les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.  
L'association doit, en outre, faire publier toutes modifications statutaires éventuelles dans les mêmes conditions.

### **ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE**

Les propriétaires font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.  
Ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de la situation des immeubles du lotissement.