

Statuts

Association syndicale libre

Lotissement du lac

33290 Le Pian Médoc

Statuts
Association syndicale libre
Lotissement du Lac
33290 Le Pian Médoc

ARTICLE 1 - CONSTITUTION

Une Association Syndicale Libre est constituée entre tous les propriétaires présents, et à venir des lots compris dans le Lotissement du Lac sis à 33290 Le Pian Médoc.

Tout propriétaire de l'un des fonds dont il s'agit, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

L'Association Syndicale est régie par l'Ordonnance 2004 – 632 du 1^{er} juillet 2004, le Décret 2006-504 du 3 mai 2006 et par les présents statuts.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 3 du décret 2006-504 du 3 mai 2006 résultent :

- Soit de la participation du ou des propriétaires à l'Acte portant constitution de la présente Association et établissement de ses statuts.
- Soit de la signature de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur ou à titre gratuit, portant sur tout ou partie d'un lot du lotissement.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation ou de mutation, imposer aux futurs propriétaires l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association, faute de quoi il restera personnellement engagé vis à vis de celle-ci.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'association comprend :

- Les parcelles dont elle est propriétaires :
- Les parcelles dont les propriétaires sont membres de l'association :

Définition d'un lot : un lot peut être :

- une parcelle titulaire d'un permis de construire
- un lot principal de copropriété d'un syndicat de copropriété propriétaire d'une parcelle



ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

Cette Association est dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DU LAC"

ARTICLE 4 - DURÉE

La durée de l'association est illimitée.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir qu'en cas de disparition totale de l'objet de ladite Association; elle est impossible dans tout autre cas.

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège de l'Association sera au domicile de son Président. Il pourra être transféré en tout autre lieu et par décision du Syndicat qui est ci-après institué.

ARTICLE 6 - OBJET

L'Association a pour objet :

- l'appropriation, l'amélioration, l'entretien et la gestion des trottoirs, placettes, dégagements, espaces verts, et d'une façon générale toutes installations d'intérêt commun.
- la police et la parfaite exécution des règles posées par le cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 7 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Composition

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou de plusieurs lots. Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux ; l'usufruitier représente le nu-propriétaire.

Les propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire muni d'un pouvoir écrit.

Convocation

Les convocations sont adressées en lettre simple ou par courriel, quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Président. Elles comportent l'indication du jour, heure, lieu et objet de la séance.

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation.

En outre l'Assemblée Générale peut être convoquée chaque fois que le Syndicat le jugera nécessaire. Le Président est tenu de la convoquer si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires, avec indication d'un ordre du jour.

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés atteint le quart des voix de tous les propriétaires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Voix

Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot (voir définition du lot article 2). Dans le cas d'un syndicat de copropriété, le représentant à l'assemblée générale est le syndic avec autant de voix que de lots principaux dans le syndicat de copropriété.

La division d'un lot en plusieurs lots est une modification statutaire. Préalablement à la division, le propriétaire concerné devra demander à l'assemblée générale la modification des statuts en conséquence. Il supportera tous les frais nécessaires à la réalisation de sa demande.

Le principe étant de donner une voix à chaque propriétaire, la division d'un lot entraînera la création d'autant de voix nouvelles que de lots nouvellement créés.

Pouvoirs

L'Assemblée Générale nomme les membres du Syndicat de l'Association.

L'Assemblée générale peut décider de recourir à un prestataire de service professionnel pour l'assister dans ses tâches. Elle en fixe la rémunération et l'étendue de ses pouvoirs. Il sera dénommé directeur.

Elle est compétente pour les questions comprises dans l'objet de l'Association dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du cahier des charges ainsi que les documents du lotissement en vue de l'application de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour, et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au Président, par lettre recommandée avec avis de réception.

Tenue des assemblées générales - Majorités

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat, ou, à défaut par le membre du Syndicat le plus âgé.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Toutefois, les décisions suivantes doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres, présents ou représentés ou non :

- création d'un élément d'équipement nouveau dont l'investissement représente une dépense supérieure à 20% du budget annuel,
- modification des statuts ou du cahier des charges.

Sur 2^{ème} convocation sous un délai de 8 jours, l'assemblée statuera à la majorité simple des présents ou représentés.

D'autre part, si la décision porte sur une modification des pièces du dossier de lotissement, elle doit être prise à la majorité alternative fixée par l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - LE SYNDICAT

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée Générale parmi ses membres.

L'Assemblée Générale peut désigner également des membres suppléants destinés à remplacer, sur désignation du Syndicat, les membres démissionnaires, décédés ou frappés d'une incapacité d'exercer leurs fonctions.

Les membres du syndicat sont élus pour trois ans au maximum et sont rééligibles.

Le syndicat se réunit sous la présidence du Président, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

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

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 du Syndicat.

Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

Il fait de même exécuter tous les travaux d'une autre nature décidé par l'Assemblée Générale.

Le Syndicat nomme les agents de l'Association et fixe leur traitement.

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

Il décide de l'engagement de toutes actions devant les Tribunaux et de la défense à toutes actions engagées contre l'Association.

ARTICLE 9 - LE PRÉSIDENT

Le Syndicat désigne en son sein un Président.

Le Président préside les réunions du Syndicat et de l'Assemblée Générale. Il représente l'Association vis à vis des tiers.

Il veille à la conservation des archives et registres de l'Association.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

Il représente l'Association Syndicale en justice, tant en demande qu'en défense.

Généralement il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, engage l'Association au paiement de tous frais quelconques.

Le Président enregistre les mutations de propriétés dès la réception de l'information par le notaire conformément à l'article 3 de l'Ordonnance 2004 - 632 du 1^{er} juillet 2004.

Le Président ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel, ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Il prépare le projet du budget et le présente au Syndicat pour approbation et engagement des dépenses correspondantes.

Il a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale.

ARTICLE 10 - DÉPENSES

Chaque propriétaire de lot devra contribuer aux dépenses d'entretien des équipements et services communs du lotissement.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Association, ou d'une personne ou d'un bien dont il est légalement responsable.

En cas de mutation d'un lot, dans le cadre de l'application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, les frais de l'état daté seront à la charge du vendeur.

Chaque propriétaire participera aux charges de l'association à raison d'une part par voix telle que définie à l'article 7.

Dans le cas de division de lot approuvée par l'assemblée générale, la prise en compte du nombre de voix afférent aux nouveaux lots sera effectif au début de l'exercice suivant celui au cours duquel la division aura été constatée par acte notarié.

ARTICLE 11 - RECOUVREMENT DES DÉPENSES

Le mode de paiement des cotisations est fixé par le Syndicat.

Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de UN et DEMI POUR CENT (1,5 %) par mois calculé par périodes indivisibles d'un mois.

Toutes contestations et tous différends concernant l'Association Syndicale seront réglés par la Juridiction compétente.

ARTICLE 12 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au Président son domicile réel ou élu, ainsi que son adresse courriel.