

# Statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du lotissement « LES ALLÉES DU PARC II »

Commune de LE FAUGA  
(HAUTE-GARONNE)

## **ARTICLE 1 : CONSTITUTION - DENOMINATION**

**1.1** - Il est formé une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ci-après dénommée ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, par son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006 et par l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, et par tous les textes d'application complémentaires ou modificatifs ainsi que par les présents statuts.

L'ASL existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé « Les ALLEES DU PARC II », sur le territoire de la commune de LE FAUGA (HAUTE-GARONNE), en vertu d'un arrêté accordant un permis d'aménager délivré le 09 avril 2021, sous le numéro PA 031181 20 M0004, et de tout arrêté pris ou à prendre comme complément ou modificatif de l'arrêté susvisé.

Le périmètre de l'ASL « LES ALLEES DU PARC II », sis au lieu-dit « Roucade » à LE FAUGA (HAUTE-GARONNE), inclut les parcelles de terrain figurant au cadastre de la commune à la section B sous les numéros 2697 à 2744 et 2516, pour une superficie d'environ 23 581 m<sup>2</sup>. Un plan parcellaire est annexé aux présents statuts.

La contenance et les désignations cadastrales de chaque lot à bâtir ou des équipements communs résultent tant des pièces du dossier de lotissement considéré, que des documents d'arpentage.

**1.2** - Par le fait de leur acquisition, tous les PROPRIETAIRES de lots à bâtir situés dans le lotissement ci-dessus défini sont de plein droit et obligatoirement membres de cette ASL. En cas de revente, le nouveau PROPRIETAIRE se substituera au VENDEUR dans ses droits et obligations vis-à-vis de l'ASL, quand bien même le transfert de propriété ne porte que sur un droit en nue-propriété ou en usufruit.

Si un immeuble ou un groupe d'immeubles du périmètre de l'ASL est placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il sera réputé indivisible à l'égard de l'ASL qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit. Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son Syndicat.

Tout immeuble collectif ou groupe d'immeubles, qu'il soit soumis ou non au régime de la copropriété, participera aux frais de fonctionnement définis ci-dessous en fonction du nombre de logements qui le constituent.

**1.3** - L'ASL est créée, à l'initiative de l'AMENAGEUR conformément aux prescriptions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, au plus tôt dès l'attribution du 1<sup>er</sup> lot, et au plus tard dans le délai d'un an suivant l'attribution du premier lot.

**1.4** - L'AMENAGEUR demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera PROPRIETAIRE d'un lot constructible du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

**1.5** - Cette Association prend le nom d'« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LES ALLÉES DU PARC II ».

**1.6** - L'AMENAGEUR est seul représentant du lotissement aussi longtemps que l'organe d'administration de l'Association n'est pas mis en place dans les conditions statutaires.

## **ARTICLE 2 : OBJET - SIEGE - DUREE**

**2.1** - L'ASL régie par les présents statuts a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement, ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

**2.2** - La liste non limitative des équipements communs est la suivante (indicatif) :

- Voies et trottoirs, espaces verts
- Canalisations et tous réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, y compris le poste de relevage d'assainissement des eaux usées (situé sur l'emprise du lotissement Les Allées du Parc I, mais à usage commun avec le lotissement Les Allées du Parc 2),
- Bassins de rétention d'eaux pluviales,
- Eclairage public,
- Mobilier urbain,
- etc...

Certains équipements destinés à être repris par l'ASL ont fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Une déclaration devra être adressée en Préfecture dans les trois mois de la cession des équipements communs à l'ASL, tel que défini à l'article 9, par le notaire rédacteur de l'acte ou par le Président, indiquant la dénomination de l'ASL bénéficiaire de ces équipements, son siège et sa forme juridique ainsi que la qualité du signataire de la déclaration.

**2.3** - En outre, l'ASL a pour mission :

- de veiller au respect des règles propres au lotissement (cahier des charges, règlement de lotissement s'il en existe),
- de fixer la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et d'assurer leur recouvrement,
- de gérer et administrer les servitudes si elles existent,
- de créer tout élément d'équipement nouveau,
- d'effectuer la surveillance générale du lotissement,
- d'élaborer tout règlement intérieur,
- d'assurer la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des colotis dès leur mise en service,
- de conclure tout contrat ou convention relatif à l'objet de l'Association Syndicale Libre du présent lotissement,
- et d'une façon générale réaliser toute opération financière, mobilière et immobilière concourant à l'objet défini.

**2.4** - Le siège de l'ASL est au domicile de son Président et pourra être transféré en tout autre lieu désigné par l'Assemblée Générale, ou lorsqu'il est établi un organe d'administration provisoire, au siège de ce dernier dans l'attente de la première assemblée générale.

**2.5** - Les organes administratifs assurant son fonctionnement sont l'Assemblée Générale, le Syndicat, le Président.

**2.6** - L'ASL est réputée exister dès lors qu'elle est composée d'au moins deux membres, et notamment, dès la vente du premier lot de lotissement. La durée de la présente ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts sous l'article 14.

**2.7** - L'AMENAGEUR doit remettre au Président de l'ASL les documents relatifs au lotissement. Ces pièces doivent impérativement être conservées dans le périmètre du lotissement. En conséquence, si

le Président n'est pas domicilié dans le lotissement, il devra désigner un membre du Syndicat domicilié dans le lotissement et qui aura pour mission de conserver les documents au lotissement.

### **ARTICLE 3 : ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

**3.1** - Tant que l'AMENAGEUR est seul propriétaire dans le lotissement, il en demeure l'unique représentant.

**3.2** - Dès que le lotissement est constitué de deux propriétaires ou plus (dont le bénéficiaire du Permis d'aménager/AMENAGEUR) et jusqu'à la première Assemblée Générale, il est créé un Syndicat provisoire, le 1<sup>er</sup> ACQUEREUR, personne physique, devenant le 2<sup>ème</sup> adhérent de l'ASL et assurera automatiquement la Présidence provisoire de l'ASL, jusqu'à la mise en place des organes administratifs de l'ASL définis à l'article 4 et suivants des présents statuts.

**3.3** - En cas de démission, d'incapacité ou de décès du premier ACQUEREUR de lots, la fonction définie à l'article 3.2 sera assurée par le second ACQUEREUR de lots et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.

**3.4** - Le Président provisoire agira au nom de l'ASL en bon père de famille, raisonnablement, jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale constitutive. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du Syndicat et de son Président tel que définis aux articles 5 et 6 des présents statuts. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'ASL, et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des organes administratifs de l'ASL prévus ci-après.

**3.5** - Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du permis d'aménager en vertu de l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, la réunion de l'Assemblée Générale constitutive des membres de l'ASL sera provoquée à la requête de l'AMENAGEUR ou du Président provisoire au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, dans les formes déterminées à l'article 4.4 ci-dessous.

Cette première Assemblée Générale a pour objet de substituer à l'organe d'administration provisoire, les organes propres à l'ASL et notamment, de désigner les membres du Syndicat.

**3.6** - Dans le cas du non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'ASL aura la faculté de provoquer la réunion effective de la première Assemblée Générale par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance. Tous les frais engagés à ce titre seront mis à la charge de l'ASL.

### **ARTICLE 4 : ASSEMBLEE GENERALE**

**4.1** - L'Assemblée générale se compose de tous les PROPRIETAIRES d'un ou plusieurs lots à bâtir inclus dans le périmètre de l'ASL, tel qu'il est déterminé à l'article 1 des présents statuts. Tout membre peut être représenté uniquement par un autre membre de l'ASL, porteur d'un pouvoir écrit.

**4.2** - Chacun des indivisaires d'un même immeuble est membre de l'ASL mais l'indivision se fera représenter à l'Assemblée Générale par un seul mandataire commun.

#### **4.3 – Composition de l'Assemblée Générale :**

- En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'ASL. Il doit informer l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'ASL et des décisions prises par elle en assemblée. Il peut toutefois être convenu entre le nu-propiétaire et l'usufruitier que ce dernier prendra seul la qualité de membre de l'ASL. Dans ce cas, le nu-propiétaire devra en informer le Président. L'usufruitier devra également informer le nu-propiétaire des décisions prises en assemblée par l'ASL ;

- Si un immeuble situé dans le périmètre de l'ASL est placé sous le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'ASL qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires pris individuellement. Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat des propriétaires ;
- Les mineurs et incapables majeurs sont représentés par leurs représentants légaux conformément aux dispositions légales s'appliquant à leurs statuts spécifiques ;
- Les personnes morales sont dûment représentées conformément aux dispositions statutaires.

**4.4** - L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an au lieu indiqué par le Syndicat dans la convocation.

**4.5** - Les convocations sont adressées, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, ou par lettre recommandée électronique si cette forme d'envoi a été dûment autorisée par les membres de l'ASL, ou par remise en main propre contre récépissé, quinze jours (15 jours) au moins avant la réunion, par les soins du Syndicat. Elles comprennent l'indication du jour, l'heure et le lieu, ainsi que l'ordre du jour des séances.

**4.6** - Une Assemblée Générale extraordinaire peut être convoquée lorsque le Syndicat le juge nécessaire. Si la demande lui en est faite par la moitié au moins des PROPRIETAIRES, le Président est tenu de la convoquer.

**4.7** - L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes et représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association. Les membres de l'ASL ou leurs représentant, peuvent participer à toutes les assemblées par voie dématérialisée (conférence téléphonique, visio-conférence) et donc voter à distance. 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. Les Assemblées générales pourront être enregistrées dans le cadre de visio ou télé conférence.

**4.8** - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Syndicat 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 sujets mis à l'ordre du jour de la première réunion. Toutefois, au cas où la 1<sup>ère</sup> Assemblée Générale qui doit élire le Syndicat ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une 2<sup>ème</sup> assemblée se tiendra, immédiatement après la proclamation par le Président (ou par le Président Provisoire s'il y a lieu) que le quorum n'a pas été atteint, le même jour au même lieu, avec le même ordre du jour, et sans règle de quorum.

**4.9** - Il est attribué à chaque membre :

- une voix par lot numéroté 1 à 28 inclus,

Les membres de l'Assemblée Générale, l'AMENAGEUR compris, qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

**4.10** - L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'ASL parmi ses membres.

**4.11** - Elle délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année, et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien des voies et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année en cours.

**4.12** - Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les PROPRIETAIRES, quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

**4.13** - Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

**4.14** - L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou à défaut un membre du Syndicat.

**4.15** - **Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.**

**4.16** - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les membres du Syndicat.

**4.17** - Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et adresses des propriétaires et qui est signée en entrant en séance, par chacun d'eux, ou son mandataire. La feuille de présence, est annexée au procès-verbal.

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

En cas de dématérialisation de la tenue de l'Assemblée Générale, le président établira une feuille de présence qu'il joindra au compte rendu pour information.

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.

**4.18** - Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis à vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

**4.19** - Dès son existence, l'ASL sera gérée par le Syndicat, représenté par le Président.

## **ARTICLE 5 : LE SYNDICAT**

**5.1** - L'Association est administrée par un syndicat de trois membres élus par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux, le Président, le Secrétaire et le Trésorier et il pourra être élu des membres suppléants. Les premiers membres du Syndicat sont nommés par l'Assemblée Générale constitutive.

**5.2** - Les membres du Syndicat sont élus pour une année et sont rééligibles.

**5.3** - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

**5.4** - Le Syndicat, par ses délibérations, règle les affaires de l'Association. Il établit notamment le budget annuel des dépenses d'administration et des recettes, et le soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale.

**5.5** - Il fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien, dans le cadre du budget qui lui est alloué à cet effet.

**5.6** - Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire.

**5.7** - Dans le cas de travaux urgents, le Syndicat en commande l'exécution, en approuve les marchés, arrête les rôles et textes à imposer aux membres de l'association, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.

**5.8** - Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

**5.9** - 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'ASL ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndicat.

**5.10** - Un membre du Syndicat devant mettre fin à sa fonction (cas de vente du lot par exemple), ou le souhaitant, doit notifier sa démission par lettre recommandée avec AR au Président, à défaut à tout autre membre du Bureau, avec un préavis de trois mois (3 mois), et faire part d'une copie au Notaire de l'opération ainsi qu'à l'AMENAGEUR.

**5.11** - Au cas où, faute de candidature, le Syndicat ou le Président n'aurait pu être élu après la convocation de l'Assemblée Générale, l'ASL donne mandat d'intérêt général à l'AMENAGEUR à l'effet de nommer un administrateur ou un Syndic professionnel qui aura les pouvoirs soit de l'exécutif provisoire en cas d'existence du Syndicat, soit les pouvoirs du Président en l'absence de Syndicat. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

## **ARTICLE 6 : LE PRESIDENT**

**6.1** - Le Président dirige les réunions de l'Assemblée Générale de l'ASL, du Syndicat, et représente l'ASL vis-à-vis des tiers.

**6.2** - Il veille à la conservation des plans et registres de l'ASL.

**6.3** - Il charge le Trésorier de recouvrer toutes les sommes dues à l'ASL et de poursuivre en paiement les responsables des dégradations qui pourraient être faites dans les voies et les parties communes du lotissement.

**6.4** - Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ASL ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'ASL lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat. Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétés.

**6.5** - Il répond seul, à toute action qui pourrait être engagée contre l'ASL et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

**6.6** - Il représente l'ASL en justice et fait valoir ses moyens de défense.

**6.7** - Généralement, le Président agit pour le compte de l'ASL au mieux des intérêts de celle-ci. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association, sous réserve des pouvoirs conférés aux Assemblées Générales. Il a notamment sans que cette numération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve, entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans le périmètre, 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, l'administration, à l'entretien et à la police des biens et équipements,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires dans la limite de 1.500 €, prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'association, et pour le respect des dispositions du cahier des charges,
- Il fait effectuer sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement,
- Il signe tout acte d'achat et reçoit, au nom de l'association, pour l'euro symbolique, 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 d'équipements en une fois ou par tranches successives, au fur et à mesure de la mise à disposition de ces terrains par le lotisseur,
- Il réceptionne les ouvrages et équipements devant appartenir à l'association avec ou sans réserve. Il signe tous procès-verbal à cet effet ou pour la levée des réserves,
- Il accepte toute servitude existante ou créée à l'occasion de la réalisation du lotissement. Il acquiert et cède toutes mitoyennetés et passe tous baux,
- Il conclut toute cession à la Commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, espaces verts, et autres éléments d'équipements,
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'Administration de distribution du courrier (La Poste), reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,
- Il conclut toutes conventions avec les administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds. Il est chargé de recouvrer par tous moyens de droit à sa convenance, toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs du lotissement, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du coloti défaillant,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions,
- Il assurera par défaut la fonction de référent au traitement des données personnelles si l'Assemblée Générale n'en a pas désigné un autre,
- 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.

**6.8** - A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, requiert toute publicité, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

**6.9** - Le Président ne contracte en raisons de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire. Il ne répond que de l'exécution de son mandat.

**6.10** - Tous pouvoirs sont donnés au Président, avec faculté de délégation, à l'effet de signer tout acte de cession constatant le transfert de propriété du sol des équipements communs du lotissement, à première demande de l'AMENAGEUR, sans contrepartie ; ainsi qu'à l'effet de signer tout acte de constitution de servitudes nécessaires au fonctionnement du lotissement « les allées du Parc II » et de tout autre lotissement voisin que pourrait réaliser l'Aménageur ou un substitut.

Il devra en outre veiller à la bonne utilisation de ces parties communes et défendre si nécessaire les intérêts de l'Association en justice.

**6.11** - En cas de démission, de défaillance ou de revente de son lot, le Président informera le Syndicat de sa décision par lettre en RAR. Le Syndicat devra convoquer une Assemblée Générale, en vue de la désignation d'un nouveau Syndicat de l'ASL. Une copie devra être adressée au notaire de l'opération ainsi qu'à l'AMENAGEUR. En revanche le Président conservera ses fonctions tant qu'il n'aura pas été procédé à la nomination d'un nouveau Président.

A défaut, la fonction sera automatiquement et pleinement assurée par l'un des membres du Syndicat. Celui-ci restera en fonction jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, notamment pour régulariser l'acte de cession des parties communes par l'AMENAGEUR à l'ASL ou par l'ASL à la Commune.

## **ARTICLE 7 : FRAIS ET CHARGES**

### **7.1 - Définition :**

Les charges de l'ASL sont constituées des frais afférents aux équipements communs tels que définis à l'article 2 et notamment, savoir :

- Des dépenses d'entretien,
- Des dépenses de réparation, de conservation et d'amélioration des équipements communs,
- Des dépenses d'abonnements au relevé du compteur général d'eau potable, du compteur général d'irrigation, du compteur général d'éclairage public,
- Des frais de fonctionnement du poste de refoulement,
- Des dépenses de gestion : rémunération versée à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet, frais et cotisation d'assurance.

Cette liste est non exhaustive, les charges étant constituées plus généralement de toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement du lotissement, et celles qui auront été décidées par l'Assemblée Générale.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque lot et/ou chaque logement et/ou chaque bâtiment restent à la charge définitive de leurs propriétaires et/ou copropriétaires.

Les dépenses entraînées par le fait ou la faute d'un membre de l'ASL ou d'une personne ou d'un bien dont le membre de l'ASL est légalement responsable ne sont pas prises en charges par l'ASL.

### **7.2 - Répartition :**

Les charges de l'ASL ci-après définies sont réparties entre ses membres (tels que définis à l'article 1), au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires. A l'exception de l'AMENAGEUR pour les lots non bâtis dont il a conservé la propriété.

Dès après la tenue de l'Assemblée Générale constitutive, il doit être procédé au vote d'un budget pour couvrir les dépenses courantes (assurance, frais administratifs de fonctionnement, etc.)

Les cotisations et leur mode de règlement sont fixés par l'Assemblée Générale sur proposition du Syndicat et sont encaissées par le Trésorier.

### **7.3 - Fonds de roulement :**

A la signature de l'acte notarié de vente des lots par l'AMENAGEUR, pour assurer les premiers frais de fonctionnement de l'ASL, chaque ACQUEREUR versera une somme sur un compte séquestre entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, **de DEUX CENTS Euros (200,00€)** par lot individuel acquis, à titre d'acompte sur la cotisation annuelle de chaque propriétaire aux frais de constitution et de gestion (fonds de roulement). Après la constitution de l'ASL, cette somme sera versée sur le compte bancaire ouvert au nom de l'ASL.

Dès après l'Assemblée Générale constitutive, il sera obligatoirement procédé au vote d'un budget pour dépenses courantes (assurance, frais administratifs de fonctionnement, etc...).

Ce fonds de roulement est dissocié du ou des fond(s) de garantie prévu(s) au cahier des charges du lotissement.

#### **7.4 - Appel de fonds :**

Les charges définies à l'article 7.1 et 7.2 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire. Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire faite par le Syndicat.

#### **7.5 - Paiement et recouvrement des dépenses :**

Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'ASL. Il assure le paiement des dépenses et procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il détermine les pénalités à appliquer aux membres qui ne sont pas à jour dans le paiement des cotisations et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

A ce titre, toute cotisation impayée, après un (1) mois de sa date d'exigibilité, entraîne la perception d'un intérêt de retard de dix pour cent (10%) l'an, calculé par période indivisible d'une année.

Dans le cas des immeubles soumis au régime de la copropriété dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et son syndicat à l'égard de l'ASL 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, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de la cotisation 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.

**7.6 -** Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'ASL.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois alinéas de l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**7.7 -** En cas de mutation et si des sommes restent dues par le propriétaire vendeur, le Président de l'Association pourra dans le délai de quinze (15) jours suivant la notification de l'avis de mutation, par acte extrajudiciaire, former opposition au versement des fonds dans la limite de la créance en cause, pour en obtenir le paiement. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

### **ARTICLE 8 : MAJORITES SPECIFIQUES**

**8.1 -** Par exception à l'article 4.15, lorsque l'ASL est appelée à délibérer en Assemblée Générale sur un projet de modification des présents statuts, la décision ne pourra être valablement prise qu'à la majorité des deux tiers des voix de l'ensemble des colotis, qu'ils soient présents, représentés ou absents.

**8.2 -** Par exception à l'article 4.15, lorsque l'ASL est appelée à délibérer en Assemblée Générale sur un projet de modification du cahier des charges approuvé (ou des clauses de nature règlementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé) du lotissement, sa décision ne pourra être valablement

prise que dans les conditions de majorité fixées par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme des voix exprimées par les adhérents présents ou représentés.

**8.3** - Par exception à l'article 4.15, lorsque l'ASL est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé du lotissement, ses décisions d'approbation de la demande sont valablement prises dans les conditions de majorité fixées par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme des voix exprimées par les adhérents présents ou représentés.

**8.4** - Par exception à l'article 4.15, lorsque l'ASL est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou de service existant, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

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

#### **ARTICLE 9 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET TRANSFERT DE L'OBLIGATION DE GESTION ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS AU PROFIT DE L'ASL**

**9.1** - L'ASL s'interdit d'intervenir dans la direction des travaux avant qu'ils ne soient achevés. Jusqu'à la mise à disposition, telle que définie ci-dessous, les travaux et équipements communs restent sous la garde exclusive de l'AMENAGEUR.

**9.2** La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit des colotis et ultérieurement de l'Association Syndicale, interviendra dès la réception des travaux entre le Lotisseur et ses entreprises et la vente du 1<sup>er</sup> lot (le cas échéant par tranches, conformément à l'arrêté d'aménager ou à ses éventuels modificatifs).

Cette mise à disposition entraînera la prise en charge financière des actes de gestion des terrains et équipements communs, par les colotis, puis l'ASL.

Tant que le syndicat de l'ASL n'aura pas été nommé, le Lotisseur assurera la gestion du lotissement et règlera les frais qui y sont liés par prélèvement sur le fonds de roulement (article 7.3).

**9.3** – Après constitution du syndicat lors de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, et en conséquence, nomination du Président, la réception des espaces et équipements communs pourra avoir lieu. A cet effet, le lotisseur informera le représentant de l'Association Syndicale, de la date fixée pour la réception des travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue.

**9.4** - Le lotisseur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de réception avec ou sans réserve.

L'éventuel refus par le représentant de l'ASL de signer le procès-verbal de réception ne fera pas obstacle à la prise en charge de la gestion du lotissement par l'ASL.

**9.5** - Si pour quelque cause que ce soit le Représentant de l'Association Syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui aura été notifiée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date fixée par la convocation, le lotisseur adressera à l'Association Syndicale la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par courrier recommandé avec accusé de réception.

**9.6** - L'association syndicale libre est engagée à recevoir pour "un euro", les équipements, ouvrages et terrains communs dans le délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception avec ou sans réserve. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception avec ou sans réserve, sera annexé audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

**9.7** - L'AMENAGEUR se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, sans pour autant qu'ils soient attenants au lotissement, ceux dont il pourrait réaliser l'acquisition et ceux pour lesquels il aurait établi une convention spécifique relatée dans le présent cahier des charges. Les conditions de participation aux charges d'entretien sont les mêmes que les règles de répartition des charges ci-dessous stipulées. Les parcelles alors desservies participeraient aux charges d'entretien et de réparation des voies, réseaux et équipements du lotissement de la même manière que l'ensemble des lots.

#### **ARTICLE 10 : CLASSEMENT EVENTUEL DANS LE DOMAINE PUBLIC**

**10.1** - Les voies, les réseaux et les espaces communs du lotissement prévu au plan annexé pourront être incorporés en tout ou partie, au domaine public communal, sitôt leur achèvement et uniquement si le Conseil Municipal le désire (ou l'instance décisionnaire de toute autre collectivité compétente).

**10.2** - L'AMENAGEUR lui-même ou l'ASL sera tenu d'en faire le transfert de propriété par la remise gratuite et sans qu'aucun PROPRIETAIRE n'ait le droit de s'y opposer.

**10.3** - Jusque-là, l'ASL sera tenue d'assurer l'entretien des ouvrages et espaces verts. En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies et des places demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction.

**10.4** - Le Président a tout pouvoir pour signer l'acte ou déléguer la signature de l'acte de cession à la COLLECTIVITE PUBLIQUE.

#### **ARTICLE 11 : MUTATION**

**11.1** - Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'ASL tels que définis à l'article 2 ci-après, et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

**11.2** - En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'ASL. 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'ASL et l'informer des décisions prises par celle-ci.

**11.3** - Le PROPRIETAIRE d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur PROPRIETAIRE 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.

**11.4** - Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association, un avis de mutation devra être donné 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, à l'ASL qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien PROPRIETAIRE.

## **ARTICLE 12 : OBLIGATION D'ASSURANCE**

**12.1** - Dès que la propriété des équipements communs lui aura été transférée, l'ASL devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés au tiers du fait des terrains, aux personnes, aux ouvrages et aux plantations réalisés sur ces terrains.

**12.2** - La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense - recours » permettant à l'ASL 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 communs lui appartenant.

## **ARTICLE 13 : DISSOLUTION**

La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par délibération prise à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 2,
- Approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

## **ARTICLE 14 : CARENCE DE L'ASL**

En cas de carence de l'ASL 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 de trois adhérents au minimum, ou du seul fait de l'AMENAGEUR. Tous les frais engagés à ce titre seront mis à la charge de l'ASL.

Il disposera des pouvoirs conférés au Syndicat sans limitation.

## **ARTICLE 15 : FORMALITES-PUBLICATIONS-POUVOIRS**

Les formalités de constitution et de modification de l'ASL peuvent être effectuées par les adhérents de l'ASL ou par toute personne qui sera mandatée à cet effet.

Les statuts de l'ASL sont enregistrés en Préfecture et publiés au Journal Officiel dès que l'ASL est valablement constituée.

Tous pouvoirs sont notamment expressément conférés à l'AMENAGEUR, au Président de l'ASL ou au notaire de l'opération, à l'effet de procéder à toutes les formalités d'enregistrement et de publicité tels qu'il est précisé à l'article 8 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, comme au bureau des hypothèques.

En ce qui concerne la modification des statuts, ces formalités doivent être effectuées dans les trois mois suivant la décision engageant la modification des statuts.

Toutes les formalités sont effectuées aux frais de l'ASL. Le notaire détenteur des provisions déposées par les adhérents est tenu de régler sans délais, les frais à première demande de celui qui aura été à l'origine des formalités et sur présentation de la facture en justifiant la réalisation.

## **ARTICLE 16 : TRANSFORMATION EN ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE**

L'Association peut, à l'issue d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le 2ème alinéa de l'article 6 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, et par délibération adoptée par l'Assemblée Générale dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de ladite Ordonnance, demander à l'Autorité administrative compétente dans le département où elle a son siège, à être transformée en Association syndicale autorisée (ASA). Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 14 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004.

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, salaire ou honoraire.

#### **ARTICLE 17 : LITIGES**

Tous les litiges nés de l'application des dispositions desdits statuts seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du ressort de la commune dont dépendent les éléments d'équipements communs.

#### **ARTICLE 18 : TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

L'ASL est soumise à la réglementation en matière de traitement et protection des données personnelles conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et à la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée.

Cette réglementation impose la mise en place de mesures techniques et organisationnelles afin de garantir le respect de la réglementation.

Fait à  
Le

#### **Pièce annexe :**

- Plan parcellaire

Commune : <b>LE FAUGA (181)</b>	<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> ----- <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Section : B Feuille(s) : 000 B 02 Qualité du plan : Plan non régulier
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 789 W Document vérifié et numéroté le 03/05/2021 <b>ACDIF MURET</b> Par Annie Rigau Géomètre du Cadastre Signé	<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires susnommés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la feuille n° 6463. _____, le _____	Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/2000 Date de rédaction : 03/05/2021 Support numérique : _____
<b>MURET</b> 159 Avenue Jacques Douzans  31600 MURET Téléphone : 05.62.23.12.40 Fax : 05.62.23.12.32 cdif.muret@dirfp.finances.gouv.fr	<i>Modification demandée par procès-verbal de cadastre</i>	D'après le document d'arpentage dressé Par <b>CHRISTINE BEFRE</b> (2)  Réf. : Le 11/05/2021

(1) Réviser les numéros indicatifs. Le terrain A est applicable généralement aux bornes (pas d'arrêt par voie de bornes (pas)). Dans le terrain B, le piquetage peut être effectué au même titre le piquetage.  
 (2) Qualité de la personne agréée géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...  
 (3) Préciser les noms et qualités du titulaire et ses éventuels ayants droit (co-titulaire, usufruit, représentant qualifié de l'activité agricole, etc...)

