

18



Notaires associés à RABASTIENS (TARN)  
Le 03 MAI 2014

**ARTICLE 1 - FORMATION**

1.01 - Il est formé une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE régie par la Loi du 21 juin 1865 et les textes subséquents ainsi que par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par le GROUPE FG sur le territoire de la Commune de Villefranche-de-Lauragais en vertu d'un arrêté de Monsieur le Maire de Villefranche-de-Lauragais délivré le 07 janvier 2013 sous le numéro PA 031 582 12 V0004 et de tout arrêté pris ou à prendre comme complément de l'arrêté sus-visé.

**ARTICLE 2 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association et devront de ce fait se conformer aux obligations résultant des présents Statuts :

- Tous titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou des droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots divisés de l'ensemble immobilier
- Tous titulaires successifs de droits de propriété, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots de l'ensemble immobilier.

L'adhésion à l'association résultera de toute mutation, rémunératoire ou gratuite (résultant d'un acte ou d'un fait), de la propriété ou d'une fraction de la propriété dépendant du lotissement, par toute personne physique ou morale, quand bien même le transfert de propriété ne porte que sur un droit en nue-propriété ou en usufruit.

**ARTICLE 3 - OBJET**

3.01 – Cette Association Syndicale a pour objet la mise en valeur du lotissement et plus particulièrement:

- l'acquisition des terrains et équipements communs réalisés par le lotisseur et notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, cette liste n'étant pas limitative.

A cet effet, l'Association Syndicale Libre est habilitée et tenue de recevoir les parties communes et équipements du lotissement à 1<sup>ère</sup> réquisition du lotisseur.

- la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs,
- la gestion et l'administration de toutes les servitudes créées, s'il en existe
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux
- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public
- le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement de lotissement s'il existe,
- la surveillance générale du lotissement,
- l'élaboration de tous règlements intérieurs,
- l'exercice des actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements
- la police desdits 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 Syndicale,
- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

#### **ARTICLE 4 – DENOMINATION**

Cette Association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation d'aménager et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré.

#### **ARTICLE 5 – SIEGE**

Le siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée Générale dans la commune où se trouve le lotissement ou en dehors, ou lorsqu'il est établi un organe provisoire, au siège de ce dernier dans l'attente de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale.

#### **ARTICLE 6 – DUREE**

La durée de la présente association est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 13.01 ci-après.

#### **ARTICLE 7 – PRISE EN CHARGE DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS - TRANSFERT DE PROPRIETE**

7.01 - La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la réception des travaux d'équipements communs, par tranches, le cas échéant conformément à l'arrêté d'aménager ou à ses éventuels modificatifs.

7.02 - A cet effet, le lotisseur informera l'Association Syndicale prise en la personne de son représentant, de la date retenue pour la réception des travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue.

7.03 - Le lotisseur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de réception. La remise de ce document vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'Association Syndicale, prise en charge de la gestion des terrains et équipements communs de la tranche éventuelle concernée, ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, notamment souscription de police d'assurance et de contrats d'entretien si nécessaire.

A défaut de signer le procès-verbal de réception, et donc d'émettre des réserves éventuelles, l'usage des espaces et équipements communs par les colotis, entraînera implicitement leur prise en charge par l'ASL.

7.04 - 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 7.02 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. Cet envoi recommandé avec accusé de réception des divers procès-verbaux à l'Association Syndicale vaudra mise à disposition au profit de ladite Association des divers ouvrages et équipements communs et prise en charge de leur gestion.

7.05 – L'Association Syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux.

7.06 - 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 réserves, sera annexé audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

## **ARTICLE 8 – ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

8.01 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues au 8.03, l'Association Syndicale libre sera valablement représentée par le Lotisseur, ce dernier ayant la possibilité de se substituer un administrateur professionnel.

8.02 - l'administrateur provisoire agira au nom de l'association jusqu'à la tenue de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration.

8.03 - La réunion de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale des membres de l'association syndicale, sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du 1<sup>er</sup> lot, afin de substituer à l'organe administratif provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

8.04 – Les organes d'administration désignés par l'assemblée générale seront renouvelés tous les ans, par délibération à la majorité simple des voix des membres présents et représentés.

8.05 – Tout attributaire de lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R 442-7 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 9 - ASSEMBLEE GENERALE**

### **COMPOSITION**

9.01 - L'Assemblée Générale se compose de tous les titulaires de lots constructibles c'est-à-dire les acquéreurs de ces lots et le lotisseur pour les lots constructibles non vendus.

Tout titulaire de lots constructibles est membre de l'Assemblée Générale.

9.02 - Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit et l'usufruitier représentent le nu propriétaire. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association.

### **CONVOCATION**

9.03 - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation, dans la commune concernée par l'autorisation d'aménager.

9.04 - Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Président ou par le Représentant provisoire ou par le lotisseur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet de la réunion.

9.05 - L'Assemblée Générale est convoquée extraordinairement par le Président lorsque plus de la moitié des propriétaires l'exige ou par le Syndicat, en cas de carence du Président.

## Réunion de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale

9.06 - La convocation à la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée à la requête du Lotisseur ou du Représentant provisoire, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots et au plus tard dans l'année suivant l'attribution du 1<sup>er</sup> lot.

9.07 - Cette convocation devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion.

9.08 - Le but premier de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat.

9.09 - Au cas où le Représentant Provisoire ou le lotisseur n'aurait pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 9.06, tout acquéreur de lot peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

## QUORUM

9.10 - L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes ou représentées est égal à la moitié du total des voix de l'Association.

9.11 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle. Les membres présents ou représentés 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.

Toutefois, au cas où la 1<sup>ère</sup> assemblée générale qui doit élire le comité syndical ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une 2<sup>ème</sup> assemblée se tiendra, immédiatement après la proclamation par le président 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.

## VOIX

9.12 - Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée, et ce compris le lotisseur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

## TENUE DE L'ASSEMBLEE ET DELIBERATION

9.13 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat, ou le Vice-président ou à défaut par un des Membres du Syndicat par ancienneté d'âge, ou encore, s'il y a lieu, par le Représentant Provisoire.

9.14 - L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association parmi les membres de l'Association Syndicale.

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

9.16 - 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 et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année en cours.

## MAJORITES

9.17 - Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'association syndicale, ni aux règles d'intérêt général du lotissement consacrées dans le cahier de charges, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Sinon, les délibérations sont prises à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des membres de l'association présents ou représentés, sauf dans le cas prévu à l'article 9.11.

Les bases de répartitions des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

### DELIBERATIONS

9.18 - 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.

9.19 - 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 représentant. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

9.20 - Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale, à produire aux tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

## ARTICLE 10 – ORGANES ET FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

### LE SYNDICAT

10.01 - L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de 3 ou 4 personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Vice-président (facultatif) le Secrétaire et le Trésorier. Le Syndicat est élu lors de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale. Au cas où, faute de candidature, le Syndicat ou le Président n'aurait pu être élu après la deuxième convocation de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues aux termes de l'article 9.11, l'Association Syndicale donne mandat d'intérêt général au lotisseur 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.

10.02 - Le Syndicat est élu pour une période de 1 an par l'Assemblée Générale et ses membres sont rééligibles.

10.03 - 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.

## ARTICLE 11 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT (OU DU SYNDIC)

11.01 - Le Président (ou le Syndic) 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 équipement

- 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 gratuite 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 des PTT, 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 établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétés

- Il établit le budget des dépenses d'administration

Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds. Il 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 confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.

- Il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

11.02 - Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

#### DEMISSION – DECES - INCAPACITE

11.03 - En cas de démission, décès, incapacité du Président, le Syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les propriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine Assemblée Générale.

11.04 - Le Président sur autorisation du Syndicat peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un Directeur non membre de l'Association, sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'Assemblée Générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le Syndicat et pour une mission spécifique.

11.05 - En cas de démission du Président, ce dernier conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

#### ARTICLE 12 - DEPENSES – REPARTITIONS - RECOUVREMENT

12.01 - Les charges sont réparties entre les membres de l'association syndicale libre conformément aux dispositions du cahier des charges du lotissement.

Le lotisseur tant qu'il reste encore propriétaire de lots à construire et les membres de l'Association propriétaires de lots participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale sur les tranches réceptionnées.

12.02 - Seront qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui par usure normale ou autrement devraient être remplacés.

12.03 - La cotisation de chaque membre, le mode de paiement, seront fixés par le Syndicat, l'encaissement sera fait par chèque établi à l'ordre du Trésorier de l'Association au compte bancaire ou C.C.P ouvert à son nom.

12.04 - Toute cotisation non réglée à son exacte échéance et en règle générale toute somme due à l'Association Syndicale à quelque titre que ce soit entraînera de plein droit la perception d'un intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 4 points calculé sur la somme due et ce sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure.

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

### **ARTICLE 13 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **DISSOLUTION**

13.01 - 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 3
- Approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### **DISTRACTION (retrait)**

13.02 - Une personne membre d'une Association Syndicale Libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction 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).

- La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des membres de l'ASL présents et représentés.

#### **CARENCE DE L'ASSOCIATION**

13.03 - En cas de carence de l'Association Syndicale pour un quelconque de ses objets, un syndic pourra être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de tout membre de l'Association Syndicale ou du lotisseur alors même qu'il ne serait plus membre de l'Association Syndicale suite à la vente de la totalité des lots.

#### **PROVISION POUR FRAIS DE GESTION ET D'ACQUISITION**

13.04 - Chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié à la comptabilité du notaire chargé de la régularisation de la vente, la somme de 150.00€ à titre de provision forfaitaire destinée à couvrir les frais de gestion et d'acte d'achat par l'Association Syndicale.

La somme sera conservée par le notaire du lotissement qui pourra virer le solde à l'association syndicale dès signature par cette dernière de l'acte d'acquisition des terrains et équipements communs.

#### **ARTICLE 14 – PUBLICITE**

Pour toutes formalités consécutives à la rédaction des présents statuts y compris la publicité au journal officiel ainsi que pour remettre à Monsieur le Préfet un exemplaire de ces statuts conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et au décret n°2006-504 du 3 mai 2006, tous pouvoirs sont donnés au lotisseur ou à toute personne qu'il délèguera dans lesdits pouvoirs sans qu'il y ait lieu à réunion préalable de l'Assemblée Générale ou de la désignation du représentant provisoire.