

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DENOMME LES CHAIGNEAUX

Monsieur Damien MARTINEAU, domicilié professionnellement à LA ROCHE SUR YON (85000), 6 Rue du Maréchal Foch, agissant en qualité de Directeur Général de :

La Société dénommée **VENDEE LOGEMENT ESH**, Société anonyme de HLM à conseil d'administration au capital de 39.000,00 Euros, dont le siège est à LA ROCHE SUR YON (85000), 6 Rue du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 545850281 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Conseil d'Administration de ladite société du 16 janvier 2014 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts de ladite société que de la réunion sus-visée.

LEQUEL a établi ainsi qu'il suit les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DENOMME LES CHAIGNEAUX".

CHAPITRE 1

Article 1 - Constitution

1.01 - En application de l'article R.442.7 du Code de l'Urbanisme, et, par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres d'une association syndicale libre constituée dans les termes de l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret 2006-504 du 3 mai 2006, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

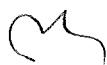
Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.02 - Cette association sera constituée par les soins du lotisseur avec le premier acquéreur et il provoquera la première réunion de l'assemblée générale de l'association syndicale dans le mois qui suivra l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

1.03 - Le lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

1.04 - La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par la Loi.



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

1.05 - Cette association prendra le nom de :

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTTISSEMENT DÉNOMMÉ LES CHAIGNEAUX. Sa durée sera limitée à l'existence d'une ou des parties communes.

1.06 - Le siège de l'association est fixé à la mairie de **ANGLES (85)**. Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du président de l'association syndicale.

1.07 - La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvés sera effectuée par l'association syndicale après qu'elle aura procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception desdits travaux.

CHAPITRE 2

Article 2 - OBJET

2.01 - L'association syndicale a pour objet :

L'acquisition, la gestion, l'entretien des voies, réseaux, placettes, parkings et espaces libres du lotissement et la réalisation de tous travaux destinés à en permettre ou à en faciliter l'usage collectif.

Une liste des différentes parcelles incluses dans le périmètre du lotissement est jointe aux présentes.

2.02 - L'association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la commune.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, du lotisseur, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans un délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises.

L'acte de cession de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Pour information, il résulte d'une convention d'occupation temporaire du domaine privé signée entre le lotisseur et la Commune d'Angles le 24 juin 2024 ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« ...

Article 1: OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La commune d'Angles met à disposition du preneur une bande de terrain relevant du domaine privé communal. La présente mise à disposition est acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

Article 2: RÉGIME DE L'OCCUPATION

Le bien mis à disposition de l'occupant relève du domaine privé de la Commune. En conséquence, la convention est régie par les dispositions relatives aux conventions d'occupation temporaire du domaine privé. La présente convention ne confère pas au preneur de droit réel.

Article 3 : DÉSIGNATION DU BIEN

Le preneur est autorisé à occuper les lieux ci-après :

- Une partie de la parcelle communale cadastrée section AC n°258p d'une superficie d'environ 200 m². Cette partie est constituée d'une bande de 3m de large environ longeant la parcelle cadastrée section AC n° 69 appartenant au preneur.

Article 4: DESTINATION DU BIEN



Le bien mis à disposition du preneur est destiné à permettre au preneur d'installer une clôture (grillage et végétaux) afin de protéger l'accès à un bassin d'orage et une réserve foncière du lotissement « Les Chaigneaux », propriétaire du preneur. Cette clôture doit être entretenue par le preneur.

Cette destination devra être respectée pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le preneur ne pourra autoriser l'exercice d'aucune autre destination à un tiers, sans l'accord préalable de la Commune. Tout changement de destination qui ne serait pas autorisé par la Commune entraînerait la résiliation de la convention.

Article 5 : DURÉE DE LA CONVENTIONS ET CONDITIONS DE RECONDUCTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature pour une durée de quinze années. Lors du transfert des biens du lotissement des Chaigneaux de Vendée Logement à l'Association Syndicale Libre (ASL) constituée des propriétaires des lots privés dudit lotissement, cette convention sera transférée à cette ASL. Vendée Logement s'engage à informer les membres de cette ASL de cette convention et l'obligation d'entretenir cette clôture jusqu'à la reprise des biens communs du lotissement par la Commune.

Si la Commune décide de ne pas reconduire, elle devra dénoncer la convention par lettre recommandée avec accusé de réception avec un délai minimum de trois mois.

Article 6: DISPOSITIONS FINANCIERES

La mise à disposition est consentie à titre gratuit.

Article 7: DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

Le preneur est seul responsable des lieux qui lui sont mis à disposition dans le cadre la présente convention. Il ne peut céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition, sauf autorisation expresse temporaire donnée par la Commune.

Le preneur s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant à l'occupation des lieux et aux règles de sécurité.

Il devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux. Il s'engage à communiquer à la Commune tout problème ou dysfonctionnement affectant la structure du bien mis à disposition. Il s'engage également à laisser la Commune accéder au terrain et à toute personne habilitée chaque fois que nécessaire.

Article 8: DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune assurera au preneur la jouissance paisible du terrain mis à disposition pendant toute la durée de la convention.

Article 9 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET GROSSE RÉPARATION

Le preneur prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et devra les rendre, à la fin de la mise à disposition, en bon état d'entretien.

Il devra, pendant toute la durée de la mise à disposition, entretenir les lieux en bon état de conservation.

A cet effet, il est tenu des réparations incomptant normalement au bailleur mais qui seraient rendues nécessaires par des dégradations survenues de son fait ou de celui des personnes qu'il autorise à pénétrer dans les lieux.

Article 10 : ASSURANCE — RESPONSABILITÉ

Le preneur est tenu d'avoir une responsabilité civile. Il est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommage de quelque nature que ce soit. En tant qu'occupant, le preneur dégage ainsi toute responsabilité de la Commune, sauf celles incomptant à la Commune en tant que propriétaire et ce pendant toute la durée de la convention.

Article 11 : ENTRÉE EN JOUISSANCE DES LOCAUX

Par le fait même d'entrée en jouissance, le preneur sera réputé avoir une connaissance parfaite des lieux, et de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités. Il ne sera admis, après l'entrée en jouissance, aucune réclamation sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation incompatible avec l'utilisation prévue.



Article 12 : REPRISE DES LIEUX A L'ISSUE DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, le preneur est tenu de remettre à la Commune le terrain occupé et en bon état d'entretien.

Article 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 14: RÉSILIATION DE LA CONVENTION

- Résiliation pour inexécution des clauses contractuelles :

La présente convention d'occupation temporaire du domaine privé pourra être résiliée par la Commune en cas d'inexécution par le preneur de l'une de ses obligations contractuelles dans un délai de 15 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet. La résiliation pourra, à l'initiative de la commune, intervenir de plein droit, sans formalité judiciaire.

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement au preneur.

- Résiliation anticipée de la convention :

- Par le preneur : à tout moment, sous réserve d'avoir prévenu la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception,

- Par la commune, sous réserve de prévenir le preneur 6 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception pour les raisons suivantes :

- Motif d'intérêt général

- Motif tiré de la bonne administration des dépendances du domaine privé de la Commune ou de la satisfaction des besoins de services publics dont elle a la charge ;

- Cas de force majeure

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement au Preneur.

-Résiliation de plein droit :

La présente convention sera en outre résiliée de plein droit en cas de disparition de son objet ou du preneur, sauf reprise par un tiers après l'accord exprès de la Commune. La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement au preneur.

... »

2.03 - D'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies et ouvrages servant à la desserte de l'ensemble des immeubles sus désignés, ainsi que l'application des dispositions du règlement du lotissement qui régit l'usage des parcelles, dans l'intérêt commun.

Aux termes du règlement du lotissement, il a été notamment indiqué ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« ...

Les acquéreurs de lots ainsi que le lotisseur ne peuvent s'opposer à toute utilisation des voies pour une extension de l'aménagement sur les parcelles voisines. Ils ne peuvent donc pas s'opposer aux raccordements sur les divers réseaux créés (eau, téléphonique, électricité, assainissement) même après la réception des travaux.

... »

Le rapport de présentation ainsi que le plan de composition font état de places de stationnement en fond d'impasse.

En cas d'extension du lotissement, les colotis ne pourront pas s'opposer à la disparition desdites places de stationnement.

2.04 - La répartition des dépenses entre les membres de l'association syndicale et le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

2.05 - Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :

- L'assemblée générale,
- le syndicat,
- le président.

v

CHAPITRE 3

Article 3 - Assemblée Générale

3.01 - Pouvoirs

3.01.1 - L'Assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévus, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

3.01.2 - Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du cahier des charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété.

3.01.3 - Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et de modifier la répartition des dépenses et des droits de vote, sous une autre forme que celle prévue ci-après.

3.01.4 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

3.02 – Composition

3.02.1 - L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires ou de leurs représentants, d'un ou plusieurs lots. Il est précisé, à cet égard, que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est le syndic qui représente les copropriétaires à l'assemblée générale.

3.02.2 - 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.

3.02.3 - Les nus propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

3.02.4 - Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire. Celui-ci ne peut être choisi en dehors des membres de l'association syndicale. Les mandats se donnent par écrit.

Le même fondé de pouvoirs ne peut grouper un nombre de voix supérieur à 4.

3.02.5 - En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'Acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.

Il doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

3.02.6 - Le nombre de membres de l'assemblée générale évoluera en fonction de l'évolution des réalisations comme il est dit à l'article 1 du chapitre 1.

3.03 - Convocation

3.03.1 - L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par la moitié au moins des membres de l'association.



3.03.2 - Les convocations sont adressées 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 membres de l'association syndicale ou à leur représentant, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3.04 - Voix

3.04.1 - Les membres de l'assemblée générale disposent d'une voix par lot viabilisé dont ils sont propriétaires.

Les nouveaux membres, par suite d'acquisitions, dans le périmètre de l'association syndicale, disposent également d'une voix par lot viabilisé dont ils sont propriétaires.

Dans les assemblées générales, chacun des membres dispose d'autant de voix qu'il possède de lots viabilisés.

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales ci-après définies sous l'article 9.02, seuls les propriétaires à qui incombent des charges peuvent voter, chacun d'eux disposant d'une voix par lot leur appartenant.

3.04.2 - Si dans les trois ans de ce jour, les constructions prévues n'ont pas été entièrement édifiées, la répartition ci-dessus sera modifiée en fonction des travaux réellement exécutés ; à défaut d'accord, cette révision sera faite à dire d'experts.

3.04.3 - Si l'une des parcelles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la Loi du 10 juillet 1965, cette parcelle est représentée de droit par son syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'association syndicale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une consultation ou une approbation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. 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. Pour l'exercice du droit vis-à-vis de l'association, le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

3.05 - Quorum

3.05.1 - L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est supérieur à la moitié du total des voix de l'association.

3.05.2 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue entre le huitième et le trentième jour après la première.

3.05.3 - La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

3.06 - Majorité

3.06.1 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix représentées, ayant en vertu des présentes, le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

3.06.2 - D'autre part, la dissolution de l'association syndicale après avoir été votée par l'assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération, et statuant à la majorité des trois quarts et à la condition que l'association syndicale n'ait pas été transformée en association approuvée par le Préfet.

3.07 - Tenue des Assemblées

3.07.1 - L'assemblée générale se tient au lieu indiqué sur la convocation. Ce lieu doit se trouver dans le département où est situé le lotissement.

3.07.2 - L'assemblée est présidée par le président ou à défaut par le vice-président du syndicat, ou à défaut par le membre le plus âgé du syndicat. Il est assisté d'un secrétaire.

3.07.3 - Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par le président ou le secrétaire et annexée au procès-verbal. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

3.08 - Délibération

3.08.1 - L'assemblée générale nomme le syndicat de l'association.

3.08.2 - Elle délibère sur les propositions de modification des statuts de l'association, 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 des équipements collectifs.

3.08.3 - Les votes peuvent avoir lieu au bulletin secret, et sur la demande d'un seul propriétaire.

3.08.4 - Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.08.5 - 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.

3.08.6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'association.

3.08.7 - Les décisions peuvent être notifiées sur leur demande écrite à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président et adressé contre paiement préalable des frais de copie et d'envoi.

3.08.8 - Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis-à-vis des tiers ou extraits certifiés conformes par le président.

Article 4 - Le syndicat

Le syndicat, constituant le bureau de l'association syndicale, comprend quatre syndics élus par l'assemblée générale parmi ses membres pour une durée de quatre ans. Le syndicat est renouvelable par quart tous les ans, les trois premiers quarts étant tirés au sort. Les syndics sont rééligibles.

Le syndicat élit, à la majorité absolue, parmi ses membres et lors de sa première réunion :

- 1 président,
- 1 vice-président,
- 1 secrétaire,
- 1 trésorier.

A titre provisoire, le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur.

Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

Lors de la première réunion, l'association constitutive précisera le nombre de membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

4.01 - 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.

Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

4.02 - Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires d'entretien.

4.03 - Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

4.04 - Il commande l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'Association.

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

4.06 - Les délibérations sont inscrites 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.

4.07 - Les premiers syndics seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après.

4.08 - Le syndicat nomme les agents de l'association et fixe leur traitement à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du syndicat.

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

4.10 - Il autorise toutes actions devant les tribunaux.

Article 5 - Le président.

Il est élu par le syndicat pour une durée d'un an, et il est rééligible. L'assemblée générale fixe, le cas échéant, son droit à indemnité.

Le président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le syndicat un mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le vice-président.

Le président est l'agent officiel de l'association syndicale. Il assure notamment l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général, notamment :

5.01 - Le président préside les réunions de l'assemblée générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers.

5.02 - Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.



5.03 - 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.

5.04 - Le président assure la police du lotissement notamment en ce qui concerne la stationnement et le nettoyage de la voirie.

5.05 - Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5.06 - Il représente l'association syndicale en justice ;

5.07 - Le président est investi en outre des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite des voies desservant le groupe, lors du classement de ces voies dans la voirie communale, ou des choses communes si celles-ci devaient être rétrocédées à la commune.

5.08 - Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

5.09 - 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.

5.10 - A cet effet, il signe tout acte, prend tout engagement, fait toute déclaration, fournit toute pièce et plan, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

5.11 - Avant le 31 janvier de chaque année, le président fait constater les mutations de propriétaires survenues pendant l'année précédente et modifier, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

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

5.13 - Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

5.14 - Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans les plus brefs délais au syndicat ou à l'assemblée générale.

5.15 - Le président peut faire exécuter, sans en référer, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence annuel fixé par le syndicat. Les propriétaires remettent au Syndicat une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

Il peut également faire exécuter, de la même façon, les travaux conservatoires et urgents.

Les travaux autres que ceux ci-dessus prévus sont autorisés soit par le syndicat, soit par l'assemblée générale des propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

5.16 - Sauf dans le cas précisé à l'article 4, en aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de président, ni membre du syndicat.

Article 6 - Le vice-président



Le vice-président est élu par le syndicat parmi ses membres pour une durée de un an et il est rééligible.

Le vice-président a la faculté de se démettre de ses pouvoirs. Il doit en avertir le syndicat un mois à l'avance.

Il remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement.

Article 7 - Le secrétaire.

Le secrétaire est élu par le syndicat parmi ses membres pour une durée de un an et il est rééligible.

L'assemblée générale fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat un mois à l'avance.

Le secrétaire assiste le président pour tous les travaux de secrétariat de l'association syndicale ; il tient en particulier les différents registres de l'association syndicale et en assure la conservation.

Article 8 - Le trésorier

Le trésorier est élu par le syndicat parmi ses membres pour une durée de un an et il est rééligible.

L'assemblée générale fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat un mois à l'avance.

Le trésorier détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'association syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il tient les comptes de l'association syndicale.

CHAPITRE IV

Article 9 - Frais et Charges

9.01 - Définition

9.01.1 - Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises soit par le président, soit par le syndicat, soit par l'assemblée générale, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

9.01.2 - 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.

9.02 - Répartition

9.02.1 - Les frais et charges de l'association syndicale sont répartis entre les propriétaires dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale au moment où les dépenses sont engagées, et, pour autant que la ou les parcelles dont ils sont propriétaires sont concernées par ces dépenses. Cette répartition évoluera en fonction de l'évolution du nombre de voix, comme il est prévu ci-dessus.

9.02.2 - Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'Association attributaires participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

9.03 - Recouvrement



9.03.1 - Les rôles sont préparés par le trésorier d'après les états de répartition approuvés par le syndicat. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'association syndicale.

9.03.2 - La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale ; l'encaissement sera fait par le trésorier.

9.03.3 - Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10% l'an calculé par périodes indivisibles d'une année.

9.03.4 - Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale.

9.03.5 - Faute par la nature des services, de pouvoir priver de leur jouissance le propriétaire défaillant, une poursuite pourra être engagée pour exclusion de la copropriété et saisi de son fonds aux fins de revente, afin d'éteindre la dette dans un délai de trois mois après notification par huissier.

9.03.6 - De plus, si un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 28 juin 1938, il y aura solidarité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra à son choix, soit poursuivre le recouvrement de sa créance, sauf exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre, pour le tout, un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

9.03.7 - Tout attributaire ou propriétaire est responsable, tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par 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 cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

9.03.8 - Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

CHAPITRE V

Article 10 - Assemblée Constitutive - Publicité

10.1 - La convocation de l'assemblée constitutive de l'association syndicale sera effectuée à la requête du lotisseur.

En cas de non-respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R.442.7 du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance, la réunion de l'assemblée générale.

10.2 - Quinze jours au moins avant la réunion, cette convocation sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.3 - Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du Syndicat.

10.4 - Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut.

10.5 - La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la Préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Article 11 - Modifications aux statuts - Dispositions diverses.

11.1 - Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des lots.

11.2 - En cas d'autorisation ultérieure de lotissement sur le surplus de la propriété restant au lotisseur, les charges d'entretien incomptant aux lots vendus primitivement seront modifiées en fonction du nombre de lots qui pourraient être créés, chaque lot en tout état de cause devant recevoir une voix, et si la création d'autres lots implique l'utilisation des voies et réseaux créés dans le cadre du projet actuel.

En conséquence, les acquéreurs des lots primitifs ne pourront pas s'opposer à la modification des répartition devenue nécessaire par la création d'autres lots devant obligatoirement emprunter les voies créées par le présent lotissement.

11.3 - En cas de carence de l'association syndicale à 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 associés.

11.4 - L'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale libre en association autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

Fait à La Roche sur Yon
Le 24/01/2025

Le Directeur Général,
Damien MARTINEAU
VENDÉE LOGEMENT esh
6 rue du Maréchal Foch - BP 109
85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 45 23 00 - Fax 02 51 46 13 04

Liste des parcelles incluses dans le lotissement dénommé « Les Chaigneaux » à ANGLES.

Identification	Section	Numéro	Superficie	Nature
Lot 1	AC	295	00ha 04a 41ca	Terrain à bâtir
Lot 2	AC	294	00ha 04a 56ca	Terrain à bâtir
Lot 3	AC	293	00ha 04a 58ca	Terrain à bâtir
Lot 4	AC	296	00ha 01a 35ca	Terrain à bâtir
	AC	300	00ha 02a 50ca	
Lot 5	AC	298	00ha 04a 13ca	Terrain à bâtir
Lot 6	AC	302	00ha 04a 55ca	Terrain à bâtir
	AC	297	00ha 02a 77ca	Voirie
	AC	301	00ha 04a 54ca	Voirie
	AC	299	00ha 04a 08ca	Réserve foncière
TOTAL			00ha 37a 47ca	

