

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
LE**

**A LA ROCHE SUR YON, (Vendée), 41, rue Benjamin Franklin, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Thierry EVEILLARD, Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « SCP Céline LECOMTE et Thierry EVEILLARD, notaires  
associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LA ROCHE SUR YON  
(Vendée), « Les petites Bazinières », 41, rue Benjamin Franklin,**

**A RECU LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE  
COLOTIS,**

**A la requête de :**

La Société dénommée **VENDEE LOGEMENT ESH**, Société anonyme à conseil d'administration, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 6 RUE DU MARECHAL FOCH, identifiée au SIREN sous le numéro 545850281 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON CEDEX.

Représentée par Monsieur Damien MARTINEAU, Directeur général, domicilié à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 6, rue du Maréchal Foch, ayant tous pouvoirs pour agir à cet effet en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 4 juin 2013.

Monsieur MARTINEAU non présent mais représenté par Madame ++++++, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 41, rue Benjamin Franklin en vertu d'une procuration sous signature privée en date à LA ROCHE SUR YON (Vendée), du ++++++, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Représentée par Monsieur Yoan BELAUD, Directeur du développement habitat, domicilié à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 6, rue du Maréchal Foch, ayant tous pouvoirs pour agir à cet effet en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du +++++.

Monsieur BELAUD non présent mais représenté par Madame +++++, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à LA ROCHE SUR YON (Vendée), 41, rue Benjamin Franklin en vertu d'une procuration sous signature privée en date à LA ROCHE SUR YON (Vendée), du +++++, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

**LAQUELLE** au nom de la société susnommée a établi ainsi qu'il suit les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

**" ASL DU LOTISSEMENT LE MOULIN".**

Constituée en vue de l'appropriation, de l'entretien, de la gestion, de la réalisation de travaux et d'actions d'intérêt commun des terrains, voiries et équipements communs du lotissement dénommé **"LE MOULIN"** autorisé par le permis d'aménager délivré par la Mairie de FONTENAY LE COMTE le 21 février 2023 sous le numéro PA 85092 22 F0004.

**TITRE I – FORMATION –**  
**CARACTERISTIQUES PARTICULIERES – TRANSFERT**  
**DE PROPRIETE – ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

**ARTICLE 1 - FORMATION**

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

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la Société dénommée VENDEE LOGEMENT ESH sur un terrain lui appartenant sis Commune de FONTENAY LE COMTE, rue du Moulin Famine, dont l'assiette avant division était cadastrée section BX n° 200 pour 3ha 12a 73ca.

Le périmètre du lotissement est celui défini par l'arrêté du permis d'aménager et de tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage.

Etant ici précisé que les lots du lotissement objets de ladite association syndicale libre sont aujourd'hui cadastrés après division comme suit :

<b><u>N° de lot</u></b>	<b><u>Nature du terrain</u></b>	<b><u>Section</u></b>	<b><u>N°</u></b>	<b><u>Contenance</u></b>	<b><u>Adresse</u></b>
1	Terrain à bâtir	BX	201	434m <sup>2</sup>	60 rue du Moulin Famine
2	Terrain à bâtir	BX	202	434m <sup>2</sup>	62 rue du Moulin Famine
3	Terrain à bâtir	BX	203	434m <sup>2</sup>	64 rue du Moulin Famine
4	Terrain à bâtir	BX	204	450m <sup>2</sup>	66 rue du Moulin Famine
5	Terrain à bâtir	BX	205	517m <sup>2</sup>	48 rue Arnaud BELTRAME
6	Terrain à bâtir	BX	206	479m <sup>2</sup>	46 rue Arnaud BELTRAME
7	Terrain à bâtir	BX	207	397m <sup>2</sup>	44 rue Arnaud BELTRAME
8	Terrain à bâtir	BX	208	338m <sup>2</sup>	42 rue Arnaud BELTRAME

9	Terrain à bâtir	BX	209	334m <sup>2</sup>	40 rue BELTRAME	Arnaud
10	Terrain à bâtir	BX	210	381m <sup>2</sup>	38 rue BELTRAME	Arnaud
11	Terrain à bâtir	BX	211	375m <sup>2</sup>	36 rue BELTRAME	Arnaud
12	Terrain à bâtir	BX	212	368m <sup>2</sup>	34 rue BELTRAME	Arnaud
13	Terrain à bâtir	BX	213	365m <sup>2</sup>	32 rue BELTRAME	Arnaud
14	Terrain à bâtir	BX	214	365m <sup>2</sup>	30 rue BELTRAME	Arnaud
15	Terrain à bâtir	BX	215	365m <sup>2</sup>	28 rue BELTRAME	Arnaud
16	Terrain à bâtir	BX	216	420m <sup>2</sup>	26 rue BELTRAME	Arnaud
17	Terrain à bâtir	BX	217	640m <sup>2</sup>	24 rue BELTRAME	Arnaud
18	Terrain à bâtir	BX	218	427m <sup>2</sup>	22 rue BELTRAME	Arnaud
19	Terrain à bâtir	BX	219	438m <sup>2</sup>	20 rue BELTRAME	Arnaud
20	Terrain à bâtir	BX	220	448m <sup>2</sup>	18 rue BELTRAME	Arnaud
21	Terrain à bâtir	BX	221	458m <sup>2</sup>	16 rue BELTRAME	Arnaud
22	Terrain à bâtir	BX	222	484m <sup>2</sup>	14 rue BELTRAME	Arnaud
23	Terrain à bâtir	BX	223	381m <sup>2</sup>	12 rue BELTRAME	Arnaud
24	Terrain à bâtir	BX	224	379m <sup>2</sup>	10 rue BELTRAME	Arnaud
25	Terrain à bâtir	BX	225	411m <sup>2</sup>	8 rue BELTRAME	Arnaud
26	Terrain à bâtir	BX	226	444m <sup>2</sup>	6 rue BELTRAME	Arnaud
27	Terrain à bâtir	BX	227	473m <sup>2</sup>	4 rue BELTRAME	Arnaud
28	Terrain à bâtir	BX	228	454m <sup>2</sup>	2 rue BELTRAME	Arnaud
29	Terrain à bâtir	BX	229	415m <sup>2</sup>	1 rue Jean THIZON	
30	Terrain à bâtir	BX	230	462m <sup>2</sup>	5 rue BELTRAME	Arnaud
31	Terrain à bâtir	BX	231	516m <sup>2</sup>	3 rue BELTRAME	Arnaud
32	Terrain à bâtir	BX	232	568m <sup>2</sup>	1 rue BELTRAME	Arnaud
33	Terrain à bâtir	BX	233	619m <sup>2</sup>	27 rue BELTRAME	Arnaud
34	Terrain à bâtir	BX	234	481m <sup>2</sup>	25 rue BELTRAME	Arnaud
35	Terrain à bâtir	BX	235	468m <sup>2</sup>	23 rue BELTRAME	Arnaud
36	Terrain à bâtir	BX	236	545m <sup>2</sup>	21 rue BELTRAME	Arnaud
37	Terrain à bâtir	BX	237	411m <sup>2</sup>	19 rue BELTRAME	Arnaud
38	Terrain à bâtir	BX	238	411m <sup>2</sup>	17 rue BELTRAME	Arnaud

39	Terrain à bâtir	BX	239	411m <sup>2</sup>	15 rue Arnaud BELTRAME
40	Terrain à bâtir	BX	240	415m <sup>2</sup>	13 rue Arnaud BELTRAME
41	Terrain à bâtir	BX	241	411m <sup>2</sup>	11 rue Arnaud BELTRAME
42	Terrain à bâtir	BX	242	411m <sup>2</sup>	9 rue Arnaud BELTRAME
43	Terrain à bâtir	BX	243	411m <sup>2</sup>	7 rue Arnaud BELTRAME
44	Terrain à bâtir	BX	244	410m <sup>2</sup>	2 rue Jean THIZON

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 3 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

L'association syndicale a pour objet :

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

D'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

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

L'Association syndicale autorisera, dès le transfert des parties communes sur les parcelles cadastrées BX, n°s 245, 246 et 247, le lotisseur ou toute personne mandatée par celui-ci, à passer sur lesdites parcelles afin que celui-ci puisse procéder à l'entretien, et la gestion de sa propriété cadastrée section BX, n°248, ainsi que le raccordement de tous les réseaux et voirie dans le cadre de son aménagement.

### **ARTICLE 3 BIS : DESIGNATION DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Les biens communs, objets de l'association syndicale, entrant dans son périmètre, sont :

#### **A FONTENAY-LE-COMTE (VENDEE) 85200** **Rue Arnaud BELTRAME, Rue Jean THIZON et Rue du Moulin Famine,**

##### **1°) Voiries du lotissement**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	247	RUE ARNAUD BELTRAME	00 ha 60 a 20 ca

##### **2°) Espaces verts du lotissement**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	246	RUE ARNAUD BELTRAME	00 ha 10 a 62 ca

##### **3°) Desserte envisagée pour extension**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	245	RUE ARNAUD BELTRAME	00 ha 01 a 46 ca

### **ARTICLE 4 : DENOMINATION**

L'association syndicale prend la dénomination de : "**ASL DU LOTISSEMENT LE MOULIN**".

### **ARTICLE 5 - SIEGE**

Son siège est fixé provisoirement au siège social de la Société VENDEE LOGEMENT ESH 6, rue du Maréchal Foch– 8500 LA ROCHE SUR YON.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune à la suite de la première assemblée générale constitutive de l'association syndicale, aux frais de l'ASL.

### **ARTICLE 6 - DUREE**

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

### **ARTICLE 7 – TRANSFERT DE PROPRIETE**

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès lors que la déclaration d'achèvement de travaux sera réceptionnée par la Mairie.

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des

réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Si pour quelque cause que ce soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre. Un procès-verbal de réception sera établi.

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 dévolution 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.

Dès régularisation du transfert de propriété l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

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

1° Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première 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 prévus au titre III précité.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur de lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et, ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

2° Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande de permis d'aménager, la réunion de la première 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 premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

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

#### **ARTICLE 9 - COMPOSITION**

##### Principes :

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

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

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

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

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

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

Cas particuliers :

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

A l'égard de l'association syndicale les votes émis par le syndic de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote est indivisible.

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

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

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

#### **ARTICLE 10 - POUVOIRS**

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

Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

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

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

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

#### **ARTICLE 11 - CONVOCATIONS**

1° - L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le syndicat le juge nécessaire.

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des propriétaires.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12 - VOIX**

La propriété d'un lot divis confère une voix.

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

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

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

#### **ARTICLE 13 - MAJORITE**

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

Les exceptions sont les suivantes :

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES**

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

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

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

### **ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR**

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

### **ARTICLE 16 - DELIBERATIONS**

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

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

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

En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en assemblée générale est fixée à un an.

## **TITRE III - SYNDICAT**

### **ARTICLE 17 - PRINCIPE**

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

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

Ils sont rééligibles.

### **ARTICLE 18 – REUNIONS DU SYNDICAT**

Le syndicat se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

Ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Un membre du syndicat ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

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

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

### **ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT**

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

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux compris dans le périmètre de l'association syndicale et faisant partie de son objet ;

- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;
- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ;
- corrélativement, il conclut toutes cessions gratuites à la commune ou toute autre collectivité des voies dont elle aura prononcé le classement dans sa voirie ;
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations avec l'administration des postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il établit le budget des dépenses d'administration ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds en usant si nécessaire de toute procédure d'exécution ;
- il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs ;
- il peut consentir une délégation précise pour un temps limité à toute personne.

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

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

##### **ARTICLE 20 - DEFINITION DES CHARGES**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires savoir :

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

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

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux réalisés pour le compte personnel d'un ou plusieurs propriétaires de lots.

##### **ARTICLE 21 - REPARTITION DES CHARGES**

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

## **ARTICLE 22 - PAIEMENT DES CHARGES**

Les charges évoquées à l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 23 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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

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

### **ARTICLE 23 - BUDGET PROVISIONS**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 24 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 25 - MUTATION**

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

### **ARTICLE 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire à la requête d'un propriétaire. Ce syndic aura tous les pouvoirs attachés au syndicat.

### **ARTICLE 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION**

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

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

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

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

### **ARTICLE 28 - TRANSFORMATION**

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

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution ou honoraire.

### **ARTICLE 29 - RETRAIT**

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

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

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

### **ARTICLE 30 - PUBLICATION**

L'association sera déclarée en Préfecture et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel.

L'association doit, en outre, faire publier toutes modifications statutaires éventuelles dans les mêmes conditions.

### **ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE**

Les propriétaires font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

Ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal judiciaire du lieu de la situation des immeubles.

**FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sur treize pages****Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET