

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE ONZE DÉCEMBRE

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 REQUETE DE :

La Société dénommée **COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT**,
Société Coopérative de production d'HLM à forme Anonyme et capital variable , dont
le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 6 rue du Maréchal Foch, identifiée au
SIREN sous le numéro 545850448 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

Représenté 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 Sylvie
DRUDE, 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 5 décembre 2023, 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 :

" SYNDICAT DU LOTISSEMENT SAINT MEDARD".

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 "**SAINT MEDARD**" autorisé par le

permis d'aménager délivré par la Mairie de FONTENAY LE COMTE le 19 janvier 2022 sous le numéro PA 85092 21 F0006.

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 COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT sur un terrain lui appartenant sis Commune de FONTENAY LE COMTE, rue de Saint Médard, dont l'assiette avant division était cadastrée section YR n° 14 pour 1ha 26a 80ca. 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 :

N° Lot	Nature	Section	Numéro	Contenance
1	Terrain à bâtir	YR	185	5a 15ca
2	Terrain à bâtir	YR	186	4a 35ca
3	Terrain à bâtir	YR	187	4a 36ca
4	Terrain à bâtir	YR	188	3a 89ca
5	Terrain à bâtir	YR	189	6a 06ca
6	Terrain à bâtir	YR	190	5a 47ca
7	Terrain à bâtir	YR	191	5a 04ca
8	Terrain à bâtir	YR	192	5a 04ca
9	Terrain à bâtir	YR	193	5a 81ca
10	Terrain à bâtir	YR	194	5a 18ca
11	Terrain à bâtir	YR	195	5a 17ca
12	Terrain à bâtir	YR	196	4a 40ca
13	Terrain à bâtir	YR	197	4a 68ca
14	Terrain à bâtir	YR	198	4a 10ca
15	Terrain à bâtir	YR	199	4a 10ca
16	Terrain à bâtir	YR	200	4a 29ca
17	Terrain à bâtir	YR	201	4a 64ca
18	Terrain à bâtir	YR	202	3a 68ca
19	Terrain à bâtir	YR	203	3a 55ca
20	Terrain à bâtir	YR	204	4a 71ca
21	Terrain à bâtir	YR	205	4a 55ca

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 ;

50

J

- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunératoire 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 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.

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

Le bien commun objet de l'association syndicale, entrant dans son périmètre, est la parcelle cadastré section YR n° 206 pour 28a 08ca.

ARTICLE 4 : DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination de : "SYNDICAT DU LOTISSEMENT SAINT MEDARD".

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé provisoirement au siège social de la Société COOPERATIVE VENDENNE DU LOGEMENT 6, rue du Maréchal Foch – CS 80109 – 85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du président de l'association syndicale.

so

J

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 que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

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 coindividaires 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 coindividaires 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 démembrément 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'aménées 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 démembrément 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

SB

J

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 LIE 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 onze pages**Comprenant**

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

Paraphes

10 /

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.

ANNEXÉ par la SCP Céline LECOMTE et
Thierry EVEILLARD, Notaires associés à la
ROCHE-sur-YON, à la minute d'un acte
reçu ce jour.

TE/SD/

101290105

LA SOUSSIGNEE :

La Société dénommée **COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT**,
Société Coopérative de production d'HLM à forme Anonyme et capital variable , dont
le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 6 rue du Maréchal Foch, identifiée au
SIREN sous le numéro 545850448 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de LA ROCHE-SUR-YON.

Représenté 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.

Désignée ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout collaborateur de l'étude de Maîtres Céline LECOMTE et Thierry
EVEILLARD notaires associés à LA ROCHE SUR YON (Vendée) 41, rue Benjamin
Franklin.

**A L'EFFET DE CONSTITUER LES STATUTS de L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE de Colotis du lotissement SAINT MEDARD à FONTENAY LE
COMTE, ci-après littéralement rapportés :**

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

"SYNDICAT DU LOTISSEMENT SAINT MEDARD".

*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 "SAINT MEDARD" autorisé par le
permis d'aménager délivré par la Mairie de FONTENAY LE COMTE le 19 janvier 2022
sous le numéro PA 85092 21 F0006.*

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 COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT sur un terrain lui appartenant sis Commune de FONTENAY LE COMTE, rue de Saint Médard, dont l'assiette avant division était cadastrée section YR n° 14 pour 1ha 26a 80ca. 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 :

N° Lot	Nature	Section	Numéro	Contenance
1	Terrain à bâtir	YR	185	5a 15ca
2	Terrain à bâtir	YR	186	4a 35ca
3	Terrain à bâtir	YR	187	4a 36ca
4	Terrain à bâtir	YR	188	3a 89ca
5	Terrain à bâtir	YR	189	6a 06ca
6	Terrain à bâtir	YR	190	5a 47ca
7	Terrain à bâtir	YR	191	5a 04ca
8	Terrain à bâtir	YR	192	5a 04ca
9	Terrain à bâtir	YR	193	5a 81ca
10	Terrain à bâtir	YR	194	5a 18ca
11	Terrain à bâtir	YR	195	5a 17ca
12	Terrain à bâtir	YR	196	4a 40ca
13	Terrain à bâtir	YR	197	4a 68ca
14	Terrain à bâtir	YR	198	4a 10ca
15	Terrain à bâtir	YR	199	4a 10ca
16	Terrain à bâtir	YR	200	4a 29ca
17	Terrain à bâtir	YR	201	4a 64ca
18	Terrain à bâtir	YR	202	3a 68ca
19	Terrain à bâtir	YR	203	3a 55ca
20	Terrain à bâtir	YR	204	4a 71ca
21	Terrain à bâtir	YR	205	4a 55ca

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 rémunératoire 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 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.

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

Le bien commun objet de l'association syndicale, entrant dans son périmètre, est la parcelle cadastré section YR n° 206 pour 28a 08ca.

ARTICLE 4 : DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination de : "SYNDICAT DU LOTISSEMENT SAINT MEDARD".

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé provisoirement au siège social de la Société COOPERATIVE VENDENNE DU LOGEMENT 6, rue du Maréchal Foch – CS 80109 – 85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du président de l'association syndicale.

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 que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

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 descendants 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 coindividus 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 divise 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 démembrément 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 certifié 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'aménées 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 démembrément 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.

En outre, les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.

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."

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucun réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Fait à La Roche Sur Yon
LE 12/12/2023



Signature(s)

Le Directeur Général,
Pamela MARTINEAU
SCP HLM COOPÉRATIVE
VENDÉENNE DU LOGEMENT
6 rue du Maréchal Foch - CS 80109
85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 45 23 00 - Fax 02 51 46 13 04

