

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Département de La Loire Atlantique
Commune de **PONT SAINT MARTIN**
Lieu-dit : "La Goupillière"

Les Logis de la Goupillière



Maître d'Ouvrage :
DIVIPRO TRANSAC & BI DEVELOPPEMENT
7, rue Jean Charcot - 44 115 BASSE-GOULAINÉ



S. LEBOEUF - N. DECHENAUX

8bis, Place Saint Jacques
44 190 CLISSON

Tel : 02.40.54.02.30
Fax : 02.40.54.09.62
contact@progeoconseils.com

06/02/2018
DOSSIER n° 2017 343

**Statuts de l'association syndicale libre de l'opération « Les Logis de la Goupillère »
(Ordonnance 2004-632 du 1/7/2004 – décret 2006-504 du 3/5/2006)**

I - Formation. Caractéristiques particulières. Transfert de propriété. Organe d'administration provisoire

Article 1. - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, et les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant de l'opération de division foncière créée par l'indivision SAS DIVIPRO TRANSAC et BI DEVELOPPEMENT des terrains lui appartenant, sis commune de PONT SAINT MARTIN, où ils sont actuellement cadastrés section AW n°88p, 180p, 224, 227, 230p et AX n°104p, 105, 106p, 277, 279, 280 et dénommée « Les Logis de la Goupillère ».

Article 2. - Membres de l'association

1°- Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots issus de la division de l'ensemble immobilier visé en l'article 1er.

2°- L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;
- b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3°- L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

Article 3. - Objet

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc. ;
- La création de tous éléments d'équipement nouveaux ;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public ;
- Le contrôle de l'application du cahier des charges.
- L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, 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.
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article 4. - Dénomination

Le syndicat sera dénommé : " Association des propriétaires des logis de la Goupillère "

Article 5. - Siège

Son siège est fixé à la Mairie de PONT SAINT MARTIN.

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

Article 6. - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

Article 7. - Transfert de propriété

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.

À 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, 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°- 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.

II - Assemblées générales

Article 9. - Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 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 à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

À l'égard de l'association syndicale, des 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 du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 10. - Pouvoirs

1°- L'assemblée générale des propriétaires 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 syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2°- Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que des documents de l'opération, en vue de l'application de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme. Elle peut également modifier le cahier des charges de l'opération, s'il existe (ou bien : elle peut modifier les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges).

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

Article 11. - Convocation

1°- L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année 2014.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2°- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux copropriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3°- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 12. - Voix

Le calcul des voix attachées à chaque lot est fonction de l'intérêt que ledit lot recueille des travaux et prestations de l'association. Il est donc rare que cet intérêt soit fonction d'un seul paramètre. Il conviendra donc en règle générale, de combiner plusieurs des modes de calculs proposés ci-dessous.

Une voix par lot

La propriété d'un lot confère une voix, y compris pour le vendeur (ou : aménageur). La propriété de plusieurs lots confère un nombre de voix correspondant à leur addition.

Article 13. - Majorité

1°- Sauf les exceptions ci-après énoncées de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

Et si l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces de l'opération, autres que les présents statuts ou le cahier des charges de droit privé, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Article 14. - Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'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 tout propriétaire 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 expressément mentionnées sur les convocations.

Article 16. - Délibérations

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

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

III. - Administration

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 bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

Article 18. - Désignation

Les syndicats sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 19. - Réunions du syndicat et délibérations

1°- Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndicats seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2°- Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 20. - 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 de l'opération, compris dans son périmètre 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 ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement il conclut toute remise gratuite à la commune des voies et espaces communs transmissibles. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il reçoit tous plis recommandés et 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 chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- il établit le budget des dépenses d'administration ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense ;
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Article 21. - Le président

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

IV. - Frais et charges

Article 22. - Définition

Sous réserve de dispositions de l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements de l'opération, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, 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'eau, 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 ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Article 23. - Répartition et paiement des charges

1°- Les charges sont réparties entre les membres de l'association.

2°- Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

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.

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte), une somme de 200 euros par lot acquis, à titre de fonds de roulement. Cette somme sera versée au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association et sur sa demande.

Chaque Acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'Acte Notarié par devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500 euros par lot acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements. Ladite somme sera versée au vendeur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'Association Syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de rénovations des bâtis, le vendeur versera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale.

Article 24. - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

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 des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 25. - Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

V. - Dispositions diverses

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 de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 27. - Modification. Dissolution

1°- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2°- La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

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

- a) Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- b) Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du Président.

Article 28. - Pouvoirs pour déclarer et publier

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au Service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

Art. 8. - La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

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

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

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

Article 29. - Élection de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.