

ARTICLE 1 : FORMATION

1 - 01 : Par le fait de la signature d'acquisition, les propriétaires des lots constructibles seront de plein droit et obligatoirement Membres d'une Association Syndicale Libre constituée dans les termes des lois et règlements en vigueur et en particulier des articles R 315-6, R 315-8 du Code de l'Urbanisme.

1 - 02 : La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865. En conséquence, tout acquéreur devra, en cas d'alinéation, imposer à ses acquéreurs successifs l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'Association, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

1 - 03 : Cette Association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré.

1 - 04 : Cette Association ne fonctionnera que dans l'hypothèse où il n'existera pas une convention de rétrocession des équipements publics avec une personne morale de droit public sous réserve de ce qui est dit à l'article 3-01 et 3-02.

ARTICLE 2 : OBJET

2 - 01 : L'Association syndicale aura pour objet dans l'hypothèse où ne serait pas assuré la rétrocession avec la Commune, l'acquisition, après leur achèvement et leur réception par le lotisseur, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle et ultérieure à une personne morale de droit public.

2 - 02 : Le siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée générale dans la commune où se trouve la résidence.

2 - 03 : Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :

- l'Assemblée Générale,
- Le Syndicat et le Président.

ARTICLE 3 : TRANSFERT DE PROPRIETE

3 - 01 : Dans l'hypothèse où il existe une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés, cette Association ne fonctionnera qu'à la demande du lotisseur, qui, jusqu'à cette date centralisera les informations la concernant.

En attendant l'incorporation des équipements communs, les propriétaires des lots seront tenus de supporter les frais d'entretien, de fonctionnement et de réparation desdits équipements communs au prorata, de la surface acquise. Il en sera de même pour tous les travaux complémentaires qui seraient exécutés par la collectivité pour le classement desdits équipements dans son domaine.

3 - 02 : Dans le cas où il n'existe pas de convention des transferts des équipements communs dans le domaine d'une personne morale de droit public, le lotisseur s'engage à provoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots, ou au plus tard, dans le mois de la date anniversaire de la vente du premier lot.

En outre, le lotisseur informera l'Association Syndicale de la date retenue pour la réception des travaux.

La réception des travaux par le lotisseur entraînera transfert de plein droit des équipements communs et de la voirie au profit de l'Association Syndicale, qui sera subrogé dans les droits du lotisseur relativement aux travaux.

Le lotisseur fournira à l'Association Syndicale les procès-verbaux de réception et de levée de réserve.

A compter du transfert de propriété, l'Association Syndicale assurera la gestion et l'entretien des voiries et équipements communs et elle aura mission de négocier avec la personne morale de droit public des voiries et des équipements communs.

3 - 03 : Si malgré l'existence d'une convention prévoyant l'incorporation des équipements communs dans le domaine public, cette incorporation ne pouvait avoir lieu pour une raison quelconque, le lotisseur usera de la faculté prévue à l'article 3 - 01 ci-dessus.

Dans cette hypothèse, le transfert des équipements communs et de la voirie au profit de l'Association Syndicale interviendra de plein droit dès la réception des travaux par le lotisseur, et selon les modalités indiquées au 3 - 02 ci-dessus.

3 - 04 : Dans toutes ces hypothèses, le lotisseur aura en outre la possibilité de commettre le notaire qui aura déposé au rang de ses minutes les pièces du lotissement, à l'effet de constater ce transfert et de le publier à la conservation des hypothèques compétentes.

ARTICLE 4 : ASSEMBLEE GENERALE :

4 - 01 : L'Assemblée Générale se compose de tous les titulaires de lots constructibles c'est-à-dire les acquéreurs de ces lots et le lotisseur pour les lots constructibles non vendus.

Tout titulaire de lots constructibles est membre de l'Association Syndicale.

4 - 02 : Les attributaires d'un lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit représente le nu propriétaire. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association.

.../...

- 4 - 03 : L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation dans la commune concernée par l'autorisation de construire.
- 4 - 04 : Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Président. Elles comprennent l'indication des jours, heures, lieux et objet des séances.
- 4 - 05 : L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.
- 4 - 06 : L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentées ou représentées est égal à la moitié plus une voix du total de l'Association.
- 4 - 07 : Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.
- 4 - 08 : Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée, en ce compris le lotisseur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.
- 4 - 09 : L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.
- 4 - 10 : Les décisions de l'Assemblée Générale son opposables à tous les membres, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.
- 4 - 11 : Elle délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année en cours.
- 4 - 12 : L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat, ou à défaut par un des membres du syndicat par ancienneté d'âge. Tant que les lois constructibles ne seront pas vendus les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires seront présidés obligatoirement par le lotisseur.
- 4 - 13 : Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.
- 4 - 14 : Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les syndics.
- 4 - 15 : Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des propriétaires et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

ARTICLE 5 : LE SYNDICAT

- 5 - 01 : L'Association syndicale est administrée par un syndicat de trois personnes désignant parmi eux le Président, le Secrétaire et le Trésorier.

- 5 - 02 : Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.
- 5 - 03 : Le Syndicat se réunit sous la présidence du président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
- 5 - 04 : Le Syndicat fait exécuter tous les travaux qu'il juge nécessaires dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale et dans la limite du budget voté par la dernière Assemblée Générale.
- 5 - 05 : Il fait exécuter tous les travaux décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'application de l'article 3 - 05.
- 5 - 06 : Dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale, le Syndicat peut, en cas d'urgence engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'Assemblée Générale, à charge pour lui de convoquer dans les meilleurs délais une Assemblée Générale extraordinaire.
- Dans ce cas, les frais seront engagés par le Syndicat statuant à l'unanimité de ses trois membres et agissant en bon père de famille.
- 5 - 07 : Il approuve les marchés.
- 5 - 08 : Il établit le budget des dépenses d'administration.
- 5 - 09 : Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association.
- 5 - 10 : Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité sauf dans le cas prévu au 4 - 06.
- 5 - 11 : 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 droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndicat.
- 5 - 12 : Les premiers syndics seront nommés par la première Assemblée Générale comme il sera dit ci-après, article 8.

ARTICLE 6 : LE PRESIDENT

- 6 - 01 : Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers.
- 6 - 02 : Il veille à la conservation des registres de l'Association.
- 6 - 03 : Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs du lotissement pour un motif quelconque.
- 6 - 04 : Il représente seul l'Association Syndicale, à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toutes poursuites qui pourraient être exercées contre elle.

- 6 - 05 : Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.
- 6 - 06 : Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.
- 6 - 07 : A cet effet, il signe tous actes, prend tous renseignements, fait toutes déclarations, fournit pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.
- 6 - 08 : Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.
- 6 - 09 : Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 7 : RECOUVREMENT DES DEPENSES

7 - 01 : Les membres de l'Association Syndicale devront contribuer aux dépenses d'acquisition et d'entretien des terrains et équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent chacun dans le cadre de l'Association Syndicale au jour de la délibération fixant les dépenses.

Toutefois, si ces terrains et équipements communs étaient utilisés par des personnes extérieures à l'Association Syndicale la participation des utilisateurs non membres de l'Association Syndicale viendrait en déduction de la part à prendre en charge par les membres de l'Association Syndicale.

La part des utilisateurs non membres de l'Association Syndicale est fixée par le lotisseur si les négociations aboutissent avant la tenue de la première Assemblée Générale.

7 - 02 : Le lotisseur tant qu'il est propriétaire de lots et les membres de l'Association attributaires de lots participeront seuls, aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale au jour de la délibération fixant les dépenses.

7 - 03 : Seront qualifiées dépenses de gestion les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale en ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien comprennent les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et la reconstitution des éléments d'équipement qui par usure normale ou autrement devraient être remplacés.

7 - 04 : La cotisation de chaque membre, le mode de paiement seront fixés par le Syndicat, l'encaissement serait fait par le trésorier.

7 - 05 : Toute cotisation impayée est en règle générale toute somme due à l'Association Syndicale après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10 % l'an, calculé par période indivisible d'un mois.

.../...

7 - 06 : Si, en fin d'année, il apparaît un excédent, cet excédent est reporté entre tous les membres titulaires de lots proportionnellement au nombre de voix. En priorité, cette somme doit venir en compensation des nouvelles cotisations à fixer par le Syndicat.

7 - 07 : Toute contestation et tous différents concernant l'Association Syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ARTICLE 8 : REUNION DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

8 - 01 : La convention de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée à la requête du lotisseur.

8 - 02 : Cette convocation devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion.

8 - 03 : Le but premier de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du trésorier.

8 - 04 : Le second but de la première Assemblée Générale sera d'assurer l'acquisition des terrains et équipements communs, le lotisseur s'engageant à céder gratuitement ces terrains et équipements communs.

8 - 05 : S'il n'existe pas une convention prévoyant le transfert dans le domaine public d'une personne morale de droit public, de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés, ou si pour une raison quelconque malgré l'existence d'une telle convention ce transfert n'était pas possible dans l'immédiat, le lotisseur s'engage à provoquer la réunion de l'Assemblée Générale prévue en 8 - 01 dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

8 - 06 : Au cas où le lotisseur n'aurait pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 8 - 05, tout acquéreur de lot peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

ARTICLE 9 : MODIFICATION AUX STATUTS

DISPOSITIONS DIVERSES

9 - 01 : Les modifications aux présents statuts de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des 3/4 des membres et des voix.

9 - 02 : Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

9 - 03 : 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 de cinq associés.

.../...

9 - 04 : Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des terrains et équipements communs du lotissement sera faite à l'Association Syndicale à moins que ces terrains et équipements communs soient cédés à une personne morale de droit public ou à un concessionnaire d'un service public.

ARTICLE 10 : PUBLICITE

Pour faire publier les présents statuts dans des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre à Monsieur le Préfet un exemplaire de ces statuts, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au lotisseur.

Ce dernier s'engage à y procéder lors de la première convocation de l'Assemblée de l'Association.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

11 - 01 : Tant que la première Assemblée Générale n'aura pas délibérée valablement, les propriétaires de lots seront tenus de prendre en charge la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Il en sera de même au prorata des lots, pour les travaux complémentaires qui seraient exigés par la personne morale de droit public pour le classement dans son domaine.

11 - 02 : Les dépenses correspondantes seront réparties par parts égales entre chaque acquéreur du lotissement.

AROUBAIX
Le 30 mai 1994

FONCIERÉ DU PARC
SARL CAP 50 000
12 RUE DE JASSIGNY
59100 AROUBAIX
TEL: 20 73 37 00
RCS: B 341 510 287

Annexé à la minute d'un acte
fait par le Notaire associé à
M. TOU-EN-SARRELL, Conseiller
à 5 rue de la 1995.

