



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de LAAS (45)

« Le Domaine des Vignes »

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

MAITRE d'OUVRAGE

SAFIM
29 rue des Montées
45100 ORLEANS
Tél : 02 38 83 35 25

TITRE 1

FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

✓ **Article 1 – FORMATION :**

Il est formé une association syndicale, régie par l'ordonnance 2004 – 632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette association syndicale existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement sis à LAAS (45), dénommé « Le Domaine des Vignes » actuellement cadastrés section ZO 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 et dont le périmètre est défini par le permis d'aménager et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement que des documents d'arpentage à établir.

Cette association syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul des lots du lotissement sus visé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera obligatoirement partie de l'association syndicale dont il s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des in-divisionnaires sera également membre de ladite association syndicale.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots de l'opération.

✓ **Article 2 – OBJET :**

Cette association syndicale a pour objet :

1. L'appropriation des biens et équipements communs au lotissement, qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après, et à ce titre :
 - la création de tous éléments d'équipement nouveau,
 - 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 règlement et du cahier des charges de l'opération par tous les propriétaires ou occupants,

- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
 - la gestion et la police des 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 souscription des polices d'assurances,
 - la répartition des dépenses entre les membres de l'association et leur recouvrement,
 - et, d'une façon 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.
2. L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'opération et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci et ce dès la constitution de l'Association Syndicale et la mise en place du Bureau chargé de l'administration.

✓ **Article 3 - DÉNOMINATION :**

L'association syndicale sera dénommée : Association Syndicale « Le Domaine des Vignes »

Il ne sera créé qu'une association syndicale pour l'ensemble de l'opération.

✓ **Article 4 – SIÈGE :**

Le siège de l'association syndicale est fixé au domicile du Président, il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune, par une simple décision de l'association syndicale.

✓ **Article 5 – DURÉE :**

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

✓ **Article 6 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :**

Le transfert de la propriété des terrains communs au profit de l'association syndicale interviendra dès la première vente de lots et après publication d'un extrait des statuts de l'association syndicale dans un journal d'annonces légales.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée et sera publié aux hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'association syndicale.

La prise en charge par l'association syndicale, des équipements communs réalisés sur le lotissement par l'aménageur, conformément au permis d'aménager, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés. A cet effet, l'association syndicale 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 minimum avant la réception.

Le procès-verbal de réception des travaux sera remis au représentant de l'association syndicale. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'association syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment de toutes polices d'assurance

Toutefois, l'association syndicale pourra ne pas être conviée à la réception des travaux des équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'association syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui aura été notifiée et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, l'aménageur fera parvenir à l'association syndicale la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et éventuelles réserves, par pli recommandé avec AR. L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association syndicale des équipements communs pris en charge de leur gestion.

Si la réception des travaux est intervenue avant la constitution de l'association syndicale, le procès-verbal de réception sera remis au représentant provisoire de l'association dès que celle-ci aura été constituée.

La remise de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion dans les conditions fixées à l'alinéa 4 du présent article.

L'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération ou s'il acquiert un terrain contigu et ce sans que l'association puisse s'y opposer à quelque titre que ce soit, ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les logements nouvellement créés par l'aménageur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux de l'opération, devront faire partie de l'association syndicale, objet des présentes, en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans la même proportion.

✓ **Article 6bis – SERVITUDE :**

L'association Syndicale veillera au respect des servitudes qui pourraient grever le lotissement.

✓ **Article 7 – 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 sera valablement et provisoirement 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. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis à l'article 19 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur de lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de ce 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, présentement mis en place, 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 assemblée générale.

TITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

✓ **Article 8 – COMPOSITION :**

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1^{er}. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 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 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 du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire.

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

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

✓ **Article 9 - 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 peut modifier les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges sous réserve du respect des droits de l'aménageur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis.
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 10 – CONVOCATION :**

1. L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. 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 l'ensemble.

2. Les convocations sont effectuées 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, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.
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 à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. 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 11 – VOIX :**

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraire, la propriété d'un ou plusieurs lots confère à son propriétaire une voix. Aucun membre de l'association ne peut disposer de plus d'une voix. Le Président de l'association établit chaque année au 1^{er} Janvier le tableau des voix en fonction du nombre de propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1^{er} Janvier.

Cas particulier :

En ce qui concerne les lots susceptibles de recevoir plusieurs logements individuels, la propriété des lots concernés confère autant de voix que de logements créés.

✓ **Article 12 – MAJORITÉ :**

1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions 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 tenue une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1. ci-dessus.

3. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des superficies divisées.
4. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé 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 au précédant alinéa.

✓ **Article 13 – TENUE DES ASSEMBLÉES :**

L'assemblée générale est présidée par son 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 présences contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

✓ **Article 14 – 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 du 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 15 – DÉLIBÉRATIONS :**

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 aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandée avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'association.

TITRE III

ADMINISTRATION

✓ **Article 16 – PRINCIPE :**

L'association syndicale est administrée par un syndicat de membres nommés par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le Président, le trésorier, le secrétaire et des suppléants si cela s'avère nécessaire.

✓ **Article 17 – DÉSIGNATION :**

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

✓ **Article 18 – RÉUNIONS DU SYNDICAT ET DÉLIBÉRATIONS :**

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 deux syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

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.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

✓ **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 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,
- au nom de l'association il reçoit, 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 toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale ; 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 fait toutes opérations avec l'administration des PTT, 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 chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu,
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds,
- il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

✓ **Article 20 – DÉLÉGATIONS :**

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

✓ **Article 21 – DÉFINITION – RÉPARTITION :**

Les charges de l'association syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de lots et du nombre de logements pour les îlots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots susceptibles de recevoir une construction.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge exclusive 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. Cependant, si à l'occasion des constructions des futurs bâtiments des dégâts sont occasionnés aux parties communes de l'opération (dégradations de trottoirs ou autre) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'association aura à charge la répartition des dégâts ainsi occasionnés.

L'aménageur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradation, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de la vente du lot.

✓ **Article 22 – APPELS DE FONDS :**

Les appels de fond 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 HUIT CENT Euros (800€) par lot acquis (pour les lots individuels).

Cette somme se décompose comme suit et sera affectée à savoir :

- A concurrence de 750 € au titre d'éventuelles dégradations occasionnées à la rue et à ses accessoires par des tiers non identifiés.
- Et pour 50 € au titre du premier fond de roulement permettant de régler les dépenses et frais occasionnés par la création de l'ASL.

✓ **Article 23 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT 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. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

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 co-propriétaires 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 co-propriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des co-propriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il détient 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.

✓ **Article 24 – MUTATION :**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

✓ **Article 25 – OBLIGATION D'ASSURANCE :**

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement, dès leur prise en charge, des ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense-recours » permettant à l'association syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

TITRE 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 12 ci-dessus.
2. La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix de tous les propriétaires.

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

- disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal,
- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

✓ **Article 28 – POUVOIRS POUR PUBLIER :**

Pour effectuer les formalités d'enregistrement conformément à l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

✓ **Article 29 – ELECTION 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.