

COMMUNE DE LUXEY

LOTISSEMENT DOU TAMBOURN

**STATUTS DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE**

Pièce N°3.3

Article 1 CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

1.01. En application de l'article R.315.8 du code de l'urbanisme, et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement susvisé, seront de plein droit et obligatoirement membres d'une association syndicale libre, constituée dans les termes de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.02. Cette association syndicale sera constituée par les soins du lotisseur suivant l'engagement pris par lui en application de l'article R.315.6.a du code de l'urbanisme.

1.03. Le lotisseur demeurera membre de l'association syndicale aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles composant le lotissement et perdra cette qualité lors de la dernière cession.

1.04. La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayant droit, le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et places dans cette association syndicale, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

1.05. Cette association syndicale prendra le nom de « **Association Syndicale du Lotissement Dou Tambourn** ». Sa durée sera illimitée sauf à en décider autrement en assemblée générale qui agira conformément à l'article 8.01 ci-après.

1.06. Le siège de cette association syndicale sera fixé au domicile de son syndic ou en tout autre endroit à déterminer par l'assemblée générale dans le département des Landes.

1.07. La gestion et l'entretien des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvé seront effectués par l'association syndicale, dès réception par celle-ci des procès verbaux de réception et de levées des réserves. Ces procès-verbaux lui seront transmis par le lotisseur dans les conditions de l'article R.315.29.b du code de l'urbanisme.

Il sera fait exception au présent article pour les équipements remis directement par le lotisseur à une personne morale de droit public (EDF, PTT, etc.).

1.08. La propriété du sol et des équipements communs sera transmise par le lotisseur à l'association syndicale par acte de vente dressé en la forme authentique pour la valeur du franc symbolique. Cette cession interviendra dès que tous les documents prévus à l'article précédent auront été transmis.

Article 2 OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

2.01. L'association syndicale a pour objet :

- l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement ainsi que leur cession éventuelle à la Commune ou à toute autre personne morale de droit public. Jusqu'à ce moment là, elle aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés à cette fin.
- la surveillance générale du lotissement. A ce titre, elle veillera au respect du règlement et du cahier des charges de ce lotissement s'il en existe. Elle aura notamment la charge de procéder, aux frais du propriétaire responsable, à toute réparation des dégradations causées aux aménagements du lotissement.

2.02. Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement seront : l'assemblée générale, le syndic et le conseil syndical s'il en est institué.

Article 3 ASSEMBLEE GENERALE

3.01. L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou de plusieurs lots. En cas de mutation, chaque associé ou à défaut, le rédacteur de l'acte, est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.

Il devra être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable de ses cotisations impayées.

3.02. Les propriétaires indivis d'un même immeuble ou les copropriétaires d'un immeuble collectif s'il en est réalisé, sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propriétaire ; les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'association syndicale. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à 3.

3.03. L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le syndic dans les lettres de convocation.

3.04. Les convocations sont adressées par les soins du syndic quinze jours au moins avant la réunion. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

3.05. L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndic le jugera nécessaire. Le syndic est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par un nombre de propriétaires représentant au moins la moitié des lots.

3.06. En cas de défaillance du syndic, l'assemblée générale pourra être valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe.

S'il n'existait pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier était lui-même défaillant, tout propriétaire pourra alors provoquer cette convocation.

3.07. L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une du total des voix de l'association syndicale.

3.08. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du syndic à huit jours d'intervalle, sans que celui-ci en ait l'obligation. 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.

3.09. La propriété d'un lot confère une voix. Les membres de l'assemblée, en ce compris le lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

3.10. Dans le cas où plusieurs lots seraient dans les mains d'un même propriétaire, il lui sera attribué autant de voix qu'il possède de lots, sans qu'il ne puisse toutefois disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

3.11. L'assemblée générale nomme le syndic de l'association syndicale.

3.12. L'assemblée générale est souveraine pour les questions touchant aux attributions du syndic dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les modifications des statuts de l'association syndicale ainsi que des documents du lotissement lorsqu'il est fait application de l'article L.315.3 du code de l'urbanisme.

3.13. Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires même s'ils sont absents, opposants ou incapables.

3.14. Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions mises à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres de l'association syndicale au syndic, ces dernières étant posées par lettre recommandée avec avis de réception et reçues quarante huit heures avant la réunion.

3.15. Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndic et mentionnées expressément dans les convocations.

3.16. L'assemblée générale élit son président. Est déclaré élu celui des propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre des suffrages. En cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

3.17. A l'exception des cas visés aux articles 8.01 et 8.02 ci-après, les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision(s) prise(s) dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls propriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité de suffrages, la voix du président est alors prépondérante.

3.18. Le syndic assure le secrétariat de la séance. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits les uns à la suite des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet et confié à la garde du syndic. Chaque procès verbal sera signé par le président de séance et par le syndic.

3.19. Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

3.20. Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis à vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le syndic.

Article 4 CONSEIL SYNDICAL

4.01. Il pourra être institué à tout moment un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

4.02. La décision d'instituer un conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 3.17 ci-dessus.

4.03. En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale, statuant à la majorité ci-dessus indiquée, devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil et notamment, celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

Article 5 SYNDIC

5.01. L'association syndicale est administrée par un syndic nommé ou révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions précisées à l'article 3.17 ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les propriétaires du lotissement ou en dehors d'eux.

Afin de respecter l'article R.315.8.c du code de l'urbanisme, il est ici prévu que le premier acquéreur d'un des lots du lotissement sera le syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale.

5.02. Le syndic est élu pour trois ans, tout en restant rééligible.

5.03. La rémunération du syndic est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 3.17 ci-dessus.

5.04. Le syndic fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

5.05. Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

5.06. Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association syndicale.

5.07. Il veille à la conservation des plans et registres de l'association syndicale.

5.08. Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association syndicale, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5.09. Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association syndicale et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5.10. Il représente l'association syndicale en justice.

5.11. Généralement, le syndic agit pour le compte de l'association syndicale au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus stipulés étant indicatifs et non limitatifs.

5.12. A cet effet, le syndic signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables et s'engage au nom de l'association syndicale au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 janvier de chaque année, le syndic fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association syndicale.

5.13. Le syndic ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5.14. Il prépare le budget, présente à l'assemblée générale le compte administratif des opérations de l'association syndicale et assure le paiement des dépenses.

5.15. Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans le plus bref délai à l'assemblée générale.

5.16. Le premier syndic sera nommé en remplacement du syndic provisoire par l'assemblée générale comme indiqué à l'article 7 ci-après.

5.17. En aucun cas, le lotisseur ne pourra exercer la fonction de syndic après la première assemblée générale.

Article 6 RECOUVREMENT DES DEPENSES

6.01. Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des équipements communs du lotissement, en application du budget.

Ces charges sont réparties entre les membres de l'association syndicale au prorata du nombre de lots possédés.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'association syndicale attributaire des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au (a) ou au (b) de l'article R.315.36 du code de l'urbanisme, participeront aux dépenses de gestion de ces équipements communs.

6.02. La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale, l'encaissement étant assuré par le syndic.

6.03. Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10 % (Dix pour Cent).

Article 7 PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - PUBLICITE

7.01. La première assemblée générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot.

En cas de non-respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R.315.6.c du code de l'urbanisme, tout propriétaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion de l'assemblée générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département du lotissement indiquera le lieu et la date de la réunion.

7.02. Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

7.03. Le but de la première assemblée générale sera de désigner le syndic en remplacement du syndic provisoire.

7.04. Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées à l'article 3.07 ci-dessus.

7.05. Le fonctionnement de l'association syndicale sera constaté par un acte notarié publié au bureau des hypothèques.

La déclaration de l'association devra être 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 devront être joints à la déclaration. Il sera donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts devra, dans un délai de un mois à compter de la délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel.

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

Article 8 MODIFICATION DES STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

8.01. Les modifications des présents statuts ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des propriétaires représentant les deux tiers des voix.

8.02. Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association syndicale.

8.03. En cas de carence de l'association syndicale à l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance compétent, à la requête de trois associés.

8.04. Après l'accomplissement des formalités ci-dessus énoncées, la remise des équipements communs du lotissement sera faite à l'association syndicale, au fur et à mesure des tranches de réalisation s'il en est prévu.

8.05. Conformément à l'ordonnance N° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale libre en une association syndicale autorisée dans les conditions prévues à l'article 10 de ladite ordonnance.

Article 9 LITIGES

Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.