

COMMUNE DE MUS

LOTISSEMENT

« LA GRANDE TERRE »

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ



STATUTS

DE

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

SOMMAIRE

TITRE I : FORMATION -- OBJET -- DENOMINATION -- SIEGE -- DUREE	
	Vu pour être annexée à mon arrêté en date du 08 AVR. 2010
Article 1 : Formation	1
Article 2 : Membres de l'Association	1
Article 3 : Objet	2
Article 4 : Dénomination	2
Article 5 : Siège	2
Article 6 : Durée	2
TITRE II : PRISE EN CHARGE DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS - TRANSFERT DE PROPRIETE	2
Article 7 : Réception des travaux	2
Article 8 : Procès Verbal	3
Article 9 : Droit de suite	3
Article 10 : Transfert de propriété	3
TITRE III : ASSEMBLEES GENERALES	4
Article 11 : Composition	4
Article 12 : Pouvoirs	4
Article 13 : Convocation	4
Article 14 : Assemblée Générale constitutive	5
Article 15 : Voix	5
Article 16 : Majorité	5
Article 17 : Tenue des Assemblées	6
Article 18 : Ordre du jour	6
Article 19 : Délibérations	6

TITRE IV : ADMINISTRATION

Article 20 : Bureau

Article 21 : Désignation

Article 22 : Réunions du Bureau et délibérations

Article 23 : Pouvoirs et attributions du Bureau

Article 24 : Délégations



Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du
7

08 AVR. 2010
7



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

8

TITRE V : FRAIS – CHARGES - PROVISIONS

Article 25 : Répartition

Article 26 : Définition

Article 27 : Appels de fonds

Article 28 : Provisions

Article 29 : Paiement et recouvrement

Article 30 : Mutation

Article 31 : Obligation d'assurance

9

9

9

9

9

10

10

10

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32 : Carence de l'Association Syndicale

Article 33 : Modification – Dissolution

Article 34 : Pouvoirs pour publier

Article 35 : Election de domicile

11

11

11

11

11

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

TITRE I : FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 : Formation

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par GPM Méditerranée.

Cette Association sera constituée par les soins de GPM Méditerranée conformément à l'Art. R315.6 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Membres de l'Association

1. Tout propriétaire pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots à bâtir du lotissement visé à l'article premier.
2. L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2 de la loi du 21 Juin 1865 résultent :
 - 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 au paragraphe premier du présent article 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 à titre gratuit de tout ou partie de l'un des lots qui composent le lotissement.

08 AVR. 2010

- 2 -

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ



Article 3 : Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

1. La gérance et l'entretien de tous les espaces, voies et ouvrages communs à l'ensemble des propriétaires ou à certains d'entre eux ou dont elle serait elle-même propriétaire. La création de tous éléments d'équipements nouveaux, l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
2. L'acquisition, la cession éventuelle à titre gratuit pour classement au domaine public communal, de tous espaces, voies et édifices.
3. La détermination du montant de la contribution de ses membres au titre des frais de gestion et d'entretien des espaces, voies et ouvrages communs 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.

Article 4 : Dénomination

L'Association sera dénommée : Association Syndicale du lotissement « La grande terre »

Article 5 : Siège

Le siège de l'Association sera au domicile de son Président ou tout autre lieu désigné par le Bureau dans la commune.

Article 6 : Durée

La durée de la présente Association est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions prévues à l'article n° 33 ci-après.

**TITRE II : PRISE EN CHARGE DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS -
TRANSFERT DE PROPRIETE**

Article 7 : Réception des travaux

- Il sera organisé contradictoirement entre l'Association Syndicale et GPM Méditerranée une réception des travaux.
- Celle-ci sera réalisée à l'initiative de GPM Méditerranée:
 - A. Avant réalisation des travaux différés le cas échéant en application de l'article R.315.33a.

B. Après achèvement de ces mêmes travaux différés.

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 ouvrages, l'envoi du procès-verbal vaudra livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion pour être annexée à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Article 8 : Procès-verbal

Le procès-verbal de réception des travaux sera remis au représentant de l'Association Syndicale et sera visé par lui. La remise du procès-verbal de réception définitif faisant suite à la réception visée à l'article 7B ci-dessus, vaudra livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion en totalité, et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes les polices d'assurances, sauf cas où la commune les prend en charge directement.

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

Article 9 : Droit de suite

Sans objet.

Article 10 : Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association interviendra dans les deux mois suivant la constitution de l'Association Syndicale 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.



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

- 4 -

08 AVR. 2010

TITRE III : ASSEMBLEES GENERALES

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

2010.04.08

Article 11 : Composition

- A. L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1^{er}.
- B. Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association. Chaque mandataire ne peut être porteur de plus de deux mandats.
- C. Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire.
- D. 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.
- E. 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 12 : 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 de l'Association.

Elle nomme le bureau, elle approuve ses comptes et sa gestion.
2. Elle peut modifier les statuts de l'Association sous réserve du respect des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les colotis.
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 13 : Convocation

1. L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 14. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le bureau le juge nécessaire.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au bureau 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 que l'Assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au bureau les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le bureau peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 14 : Assemblée Générale constitutive

Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association sera provoquée par le lotisseur au plus tard, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

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.

Article 15 : Voix

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, 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. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de 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.

Article 16 : Majorité

- A. 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.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010 -

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ



B. Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie du lotissement ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la superficie du lotissement lorsqu'elle délibère sur :

- la création ou la suspension d'équipements ou services.
- l'engagement d'une action ou exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des dépenses),
- modification des pièces du dossier de lotissement autorisé.

Article 17 : Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale est dirigée par son Président ou, à défaut, par un membre du bureau 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 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 18 : 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 de l'Association par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive, 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 pas délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 19 : Délibérations

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

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

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

TITRE IV : ADMINISTRATION

Article 20 : Bureau

L'Association Syndicale est administrée par un bureau de trois membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux le Président, le Trésorier, le Secrétaire et des suppléants si cela s'avère nécessaire.

Article 21 : Désignation

Le bureau est élu par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Il est rééligible.

Article 22 : Réunions du bureau et délibérations

Le bureau se réunit sous la direction du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du bureau sont prises à la majorité. Le bureau délibère valablement alors même que deux membres 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 signé 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 23 : Pouvoirs et attributions du bureau

Le bureau a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus définie. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

1. Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement 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 exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

- 8 -

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

2. Au nom de l'Association, il reçoit 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 bien 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 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 les opérations avec l'administration des P.T.T, 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.

3. 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 24 : Délégations

Le bureau peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers et notamment lors de la signature de l'acte de rétrocession entre le lotisseur et l'ASL. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le bureau peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

TITRE V : FRAIS - CHARGES - PROVISIONS

Mme Vivette LOPEZ

Article 25 : Répartition

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la délivrance du certificat prévu à l'article R.315.36.a du Code de l'Urbanisme.

Article 26 : Définition

Si lors de la construction des futurs bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de trottoirs ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Dès la réception des travaux effectués aux termes de l'Article 7, l'Association est responsable des travaux ayant été réceptionnés hors les réserves qui auront pu être formulées dans le procès-verbal.

Article 27 : Appels de fonds

Les charges définies aux articles ci-dessous font l'objet d'appels de fonds adressés par le bureau à chaque propriétaire.

Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le bureau, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le bureau.

Article 28 : Provisions

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, une somme de **mille cinq cents euros (1500.00€)** par lot acquis comme caution de dégradation.

Jusqu'à la réception définitive des travaux visée à l'article 7B, les sommes ainsi versées seront gérées par le lotisseur pour faire face aux désordres occasionnés par les chantiers de construction. Le lotisseur est tenu de présenter les justificatifs des dépenses qu'il aura pu engager à ce titre au bureau de l'Association.

Le solde sera versé au compte bancaire de l'Association Syndicale dès qu'il aura été ouvert, après signature de l'acte de cession des espaces et équipements communs à l'Association ou à la commune et réception définitive des travaux sans réserve.

Vu pour être approuvé
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010 -

Article 29 : Paiement et recouvrement Le Maire
Mme Vivola

Le bureau 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 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 un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Président si celui ci juge opportun de le 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 n°65-557 du 10 Juillet 1965, il y aura 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 syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Article 30 : Mutation

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

Il est tenu de faire connaître au bureau, 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 31 : Obligation d'assurance

Dès que la propriété des espaces communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des espaces et équipements différés 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.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010 - 11 -

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32 : 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 ou de GPM Méditerranée.
Le syndic dispose des pouvoirs du Bureau sans limitation.

Article 33 : Modification – Dissolution

1. Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées aux articles 12 et 16.
2. La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des 3/4 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, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal.
 - B. Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 34 : Pouvoirs pour publier

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet (ou Monsieur le Commissaire de la République) un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article 35 : 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.