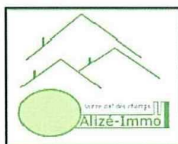


Maitre
d'ouvrage



Alizé immo

8 rue des Chênes 31170 TOURNEFEUILLE

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Construction d'un groupement de 34 habitations
Rue des Combes 17570 LES MATHES**

13

. PC33 Projet de constitution d'une association syndicale des futurs
propriétaires

28/01/2009



SCP Bruno GUINARD

Espace Géografico
37 Rue de la Manche (angle Avenue du Québec)
BP 70090 17206 ROYAN CEDEX
Tél : 05.46.05.50.48
Fax : 05.46.05.90.38

08 PEPI 033

TITRE I - CONSTITUTION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article I - CONSTITUTION

1.1 - Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juill et 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du groupement d'habitations ci-dessus désigné.

Tout propriétaire ou copropriétaire à quelque titre que ce soit, et pour quelque cause que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera obligatoirement et de plein droit membre de la présente Association Syndicale.

1.2 - Le constructeur sera donc membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de terrains faisant partie du groupement d'habitations. Il cessera d'en être membre lorsqu'il aura cédé le dernier lot et les terrains communs.

1.3 – Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de cette association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 2 – DENOMINATION

La présente Association Syndicale est dénommée

Association Syndicale du Groupement d'habitations " Le Domaine des Combes "

Article 3 - OBJET

3.1 - L'Association Syndicale a pour objet principal :

- L'acquisition des seuls terrains et équipements communs établis pour l'usage du groupement d'habitations, selon les conditions précisées par l'article 21 ci-dessous.
- La gestion et l'entretien de ces terrains et équipements ainsi que d'équipements annexes.
- L'organisation et la gestion de services associés aux équipements communs.
- Le contrôle de l'application du cahier des charges du groupement d'habitations
- 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.

A ce titre, elle peut agir en justice, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 20.

3.2 - Seuls participeront aux dépenses de gestion des équipements communs le constructeur et les membres de l'Association attributaires de lots sur lesquels les constructions auront été intégralement livrées.

3.3 - L'Association Syndicale, qui conserve la propriété de tout ou partie de ces terrains et équipements communs a pour mission :

- de traiter avec des fournisseurs ou entrepreneurs pour assurer l'entretien, les réparations ou l'amélioration des équipements et espaces collectifs.

- de traiter avec des fournisseurs de services pour assurer la surveillance, la collecte d'ordures ménagères et tout autre service dont la mise en place serait décidée par l'Assemblée Générale.

- de souscrire toute police d'assurance,

- de souscrire tout abonnement auprès d'un fournisseur d'électricité notamment pour l'alimentation de l'éclairage des voies nouvelles et des installations d'assainissement des eaux usées

- de payer les dépenses correspondantes, et tous les frais que leur fonctionnement entraîne.

- de répartir ces dépenses entre les membres de l'Association et d'en assurer le recouvrement.

- d'assurer la police des espaces et équipements communs du lotissement, et d'une façon générale, de veiller à l'application du cahier des charges et du règlement du lotissement.

Article 4 - ADMINISTRATION PROVISOIRE

4.1 - Dès l'attribution du premier lot, le constructeur doit prendre l'initiative de créer l'Association Syndicale en faisant déposer les statuts par le Notaire.

4.2 - Dès l'attribution du premier lot, le constructeur et le ou les premiers acquéreurs de lots, désignent alors librement un SYNDIC PROVISOIRE de l'Association (qui ne pourra être le constructeur) et éventuellement un secrétaire provisoire. Les indemnités et honoraires qui seraient dus pour le fonctionnement de cet organe provisoire sont à la charge du constructeur.

4.3 - Conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme, et comme il s'y est engagé, le constructeur devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale 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 que cette Assemblée désigne statutairement l'organe d'administration qui se substituera à l'organe provisoire.

4.4 - Tout attributaire d'un lot du lotissement aura la possibilité de provoquer, par ordonnance sur requête du Président de Grande Instance la réunion d'une Assemblée Générale si le constructeur n'a pas respecté son engagement de provoquer la réunion dont il est question à l'article 4.3 ci-dessus.

Article 5 - SIEGE - DUREE

5.1 - Le siège de l'Association est fixé à la Mairie **de Les Mathes**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de ladite commune sur simple décision du Président de l'Association.

5.2 - La durée de la présente association n'est pas limitée.

TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE - REUNIONS

Article 6 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

6.1 - L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après définies, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

6.2 - Elle fixe le nombre des membres du Conseil d'Administration (ou bureau) et le nomme pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Les membres du bureau sont rééligibles. Le constructeur ne peut être membre du bureau que tant qu'il reste propriétaire d'au moins un lot.

6.3 - Elle arrête les comptes présentés par le Bureau, décide des travaux extraordinaires à exécuter, et fixe le montant annuel de la somme mise à la disposition du bureau pour les travaux courants, l'entretien et la gestion des équipements communs.

6.4 - Elle peut modifier les présents statuts ainsi que le cahier des charges lors d'une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix présentes ou représentées. Le mode de répartition des dépenses ou celui des voix, par contre ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des membres de l'Association présents ou représentés.

6.5 - Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice légitime du droit de propriété de l'un des membres de l'Association.

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

Article 7 - COMPOSITION - MANDATS

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires de lot et ayants droit, ou de leurs représentants ainsi que du propriétaire du terrain de Golf, appelés syndicaux.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association.

Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les indivisaires ou copropriétaires, etc. sont valablement représentés, pour le lot concerné, par l'un d'eux ou par un tiers qui sera leur mandataire commun.

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.

Chaque membre de l'Assemblée peut se faire représenter par un mandataire qui doit être choisi parmi les membres de l'Association.

Les mandats doivent se donner par écrit.

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 8 - CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

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 syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 9 - QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des membres de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 10 - VOIX

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'une voix par lot.

Article 11 - MAJORITE

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Les décisions portant modification des règles du cahier des charges ou des statuts de l'Association Syndicale se prennent suivant les règles de majorité ou d'unanimité, précisées à l'article 6.4.

Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des syndicaux et le nombre de voix dont chacun dispose.

Cette feuille est certifiée par le Président ; elle doit être communiquée à tout syndicaux le requérant.

Article 13 - DELIBERATIONS

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à bulletin secret toutes les fois que le tiers des présents le réclame.

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 à tous les membres de l'Association par simple lettre dans le mois qui suit la réunion.

Toutes copies à produire en Justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

TITRE III - CONSEIL D'ADMINISTRATION (BUREAU)

Article 14 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14.1 - Le Conseil d'Administration de l'Association appelé plus simplement "Bureau", exécute les décisions prises par l'Assemblée Générale.

Il désigne en son sein un Président, un secrétaire, un trésorier, et si l'importance du lotissement le justifie, des adjoints. Il détermine les fonctions et responsabilités de chacun.

Il peut avec l'accord de l'Assemblée, choisir en dehors de l'Association, un Syndic rémunéré qui assurera les tâches matérielles du Bureau sous son autorité.

14.2 - Dans la limite des fonds fixés annuellement par l'Assemblée Générale, le Bureau assure la gestion et l'entretien des équipements communs, choisit et rémunère le personnel nécessaire, et fait exécuter les travaux ordinaires qu'il juge utile.

14.3 - Il peut faire exécuter, au-delà de cette limite, des travaux conservatoires ou urgents, à condition d'en déférer à l'Assemblée Générale dès que possible.

14.4 - Il ne peut faire exécuter des travaux autres que ceux prévus ci-dessus qu'avec l'accord de l'Assemblée Générale.

14.5 - Il prépare chaque année, le budget à soumettre à l'Assemblée Générale, établit la répartition des dépenses entre les syndicataires, et en assure le recouvrement.

14.6 - 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.

14.7 - 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. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

14.8 Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

14.9 Il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandé, lettre chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

14.10 Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

14.11 Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.

14.12 Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.

14.13 Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

14.14 Il assure la police du lotissement et autorise toute action devant les tribunaux.

Article 15 - REUNIONS DU BUREAU

Le bureau délibère à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le bureau tient un registre de ses délibérations, dont tout syndicataire peut obtenir communication.

Article 16- LE PRESIDENT

16.1. - Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers. Il exécute les décisions prises par le Syndicat.

16.2. - Il veille à la conservation des Registres de l'Association.

16.3. - Il est chargé de recouvrer par tous moyens de droit à sa convenance, 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, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du coloti défaillant. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

16.4. - Il représente seul l'Association Syndicale, à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

16.5. - Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.

16.6. - Généralement il agit pour compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, dans la limite

des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

16.7. - A cet effet, il signe tous actes (pouvoir de substitution lui étant accordé), prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconque.

16.8. - Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

16.9. - Les rémunérations des fonctions de Présidents sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

16.10. - En cas de démission, décès incapacité du Président, le Syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les propriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine Assemblée Générale.

16.11. - Le Président sur autorisation du Syndicat peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un Directeur non membre de l'Association, sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'Assemblée Générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le syndicat et pour une mission spécifique.

16.12. - En cas de démission du Président, ce dernier conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

Article 17 - DEFINITION

17.1 - Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent toutes les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'Assemblée Générale et le Bureau, et les dépenses de toutes natures imposées par les lois et règlements en vigueur et par le fonctionnement des équipements et services communs.

17.2 - Sont formellement exclues des charges de l'Association, 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.

Rentrent dans cette catégorie les frais de répartition des dégâts causés par les fournisseurs ou entrepreneurs des membres de l'Association.

Article 18 - REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicaire de la manière suivante ;

Au prorata du nombre de lots.

Article 19 - RECOUVREMENT

19.1 - Les sommes dues à l'Association par chaque syndicaire, sont versées selon les modalités et délais proposés par le Bureau et approuvés par l'Assemblée Générale.

19.2 - Après ces délais, et après huit jours suivant une mise en demeure, à toute somme impayée s'ajoutera des intérêts de retard calculés sur le taux d'intérêt légal, majoré de moitié.

19.3 - Le Bureau pourra poursuivre devant la juridiction compétente tout syndicaire persistant à ne pas régler ses dettes envers l'Association.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - PUBLICATION - POUVOIRS POUR PUBLIER

La déclaration de l'association syndicale 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.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présents statuts pour procéder à la déclaration.

Article 21 - ACQUISITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE

21.1. - Le transfert de propriété des terrains communs et des terrains d'assiette des ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la vente du premier lot, le transfert des ouvrages édifiés sur ces terrains communs se fera au fur et à mesure de leur réalisation ; à cet effet le premier acquéreur s'oblige à donner mandat en faveur d'un clerc de l'étude du notaire chargé de l'opération à l'effet de régulariser la cession.

21.2. - Ce transfert sera réalisé par cession moyennant le prix d'un euro symbolique, aux termes d'un acte notarié.

21.3.

21.4. - La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la réception des travaux d'équipements communs, conformément au permis de construire ou à ses éventuels modificatifs. Le constructeur pourra procéder à la réception des travaux avec l'Association Syndicale en plusieurs phases.

21.5. - A cet effet, le constructeur informera l'Association Syndicale prise en la personne de son représentant, de la date retenue pour la réception des travaux, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue.

21.6. - En tout état de cause, le constructeur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de livraison. La remise de ce document vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'Association Syndicale des terrains et équipements communs, ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, notamment souscription de police d'assurance et de contrats d'entretien, **notamment pour les espaces verts et leurs équipements accessoires, l'éclairage de la voie nouvelle, le curage des décantations des avaloirs d'assainissement des eaux pluviales, l'entretien du dispositif de stockage et de régulation de débit des eaux pluviales, l'entretien du poste de refoulement des eaux usées, l'entretien de l'antenne et du réseau de télédistribution, l'entretien des boîtes aux lettres.**

21.7. - Si pour quelque cause que ce soit le Représentant de l'Association Syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui aura été notifiée selon les modalités prévues à l'article 21.4 des présents statuts et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date fixée par la convocation, le constructeur adressera à l'Association Syndicale la copie des procès verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par courrier recommandé avec accusé de réception. Cet envoi recommandé avec accusé de réception des divers procès-verbaux à l'Association Syndicale vaudra mise à disposition au profit de la dite Association Syndicale des divers ouvrages et équipements communs et prise en charge de leur gestion.

21.8. - L'Association Syndicale souffrira sans indemnité les servitudes frappant les biens dont elle a collectivement la jouissance ou la propriété, **en cas d'extension d'opération, le constructeur ou ses ayants droits gardant la possibilité de se raccorder aux voies, espaces et réseaux communs dans la mesure de leur capacité.**

21.9. - L'Association Syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux, le constructeur s'engageant à établir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux visée aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Jusqu'à la livraison telle que définie ci-dessus, les travaux et équipements communs resteront sous la garde du lotisseur.

Article 22 - MUTATION DE LOT

Lors de la mutation d'un lot, avis doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 23 - 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 syndicaire.

Article 24 - DISSOLUTION

La dissolution de l'Association ne pourra intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- 1 - Disparition totale de l'objet définie à l'article 3.
- 2 - Approbation par l'Assemblée Générale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

L'Assemblée Générale qui prononcera la dissolution liquidera les comptes de l'Association.

Fait à LES MATHES, le 29 janvier 2009