

DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME
COMMUNE DE BRÉAUTÉ

STATUTS DE L'ASL



altéame
TERRAINS À VIVRE

ARTICLE 1 - FORMATION

1.1 - Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du 1er juillet 2004 ordonnance n°2004-632, et le décret n°2006-504 qui porte application de l'ordonnance précitée.

1.2 - L'association existera entre les propriétaires des terrains aménagés par la Société Altéame sur le territoire de la Commune de Bréauté en vertu de l'arrêté délivré par la municipalité le 1 mars 2024 sous la référence PA 076 141 23 G 0004, et de tout arrêté pris ou à prendre comme modificatif de l'arrêté susvisé.

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

2.1 - **Seront de plein droit et obligatoirement membres** de la présente Association et devront de ce fait se conformer aux obligations résultant des présents Statuts :

- Tous titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou des droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots divis issus du ou des arrêté(s) visé(s) à l'article 1.2.

- Tous titulaires successifs de droits de propriété, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots issus du ou des arrêté(s) visé(s) à l'article 1.2.

2.2 - L'adhésion à l'association résultera de toute mutation, rémunératoire ou gratuite (résultant d'un acte ou d'un fait), de la propriété ou d'une fraction de la propriété dépendant du lotissement, par toute personne physique ou morale, quand bien même le transfert de propriété ne porte que sur un droit en nue-propriété ou en usufruit.

ARTICLE 3 - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'acquisition des terrains et équipements communs réalisés par l'aménageur et notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, cette liste n'étant pas limitative,
- la gestion et l'entretien des biens communs susvisés,
- la gestion et l'administration de toutes les servitudes créées, s'il en existe,
- la création de tout élément d'équipement nouveaux,
- 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 cahier des charges et du règlement de lotissement s'ils existent,
- la surveillance générale du lotissement,
- l'exercice des actions afférent audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des colotis, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale,
- 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.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

Cette Association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation d'aménager et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré.

ARTICLE 5 - SIEGE

Le siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée Générale dans la commune où se trouve le lotissement ou en dehors, ou lorsqu'il est établi un organe provisoire, au siège de ce dernier dans l'attente de la 1ère assemblée générale.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Elle s'arrête de fait le jour où tous les équipements communs sont classés dans le domaine public par la commune ou service compétent.

ARTICLE 7 – PRISE EN CHARGE DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS - TRANSFERT DE PROPRIETE

7.1 - L'association syndicale libre est engagée à recevoir pour un euro symbolique, les équipements, ouvrages et terrains communs concomitamment à la signature de l'acte de dépôt de pièces du lotissement.

7.2 - L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

ARTICLE 8 – ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

8.1 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues au 8.3, l'Association Syndicale libre sera valablement représentée par l'aménageur, ce dernier ayant la possibilité de se substituer un administrateur professionnel.

8.2 - L'administrateur provisoire agira au nom de l'association jusqu'à la tenue de la 1ère 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.

8.3 - La réunion de la 1ère 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 1er lot, afin de substituer à l'organe administratif provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

8.4 - Les organes d'administration désignés par l'assemblée générale seront renouvelés tous les ans, par délibération à la majorité simple des voix des membres présents et représentés.

8.5 - Tout attributaire de lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de

grande instance, la réunion d'une assemblée générale si l'aménageur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R 442-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - COMPOSITION

9.1 - L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2.

9.2 - Si l'un des lots 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 syndic. 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.

9.3 - Les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit et l'usufruitier représentent le nu propriétaire.

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

9.5 - 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 10 - CONVOCATIONS

10.1 - 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 d'aménager.

10.2 - 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 membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

10.3 - Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 11 – VOIX – QUOTE-PART

11.1 - La propriété d'un lot - à l'exception des macrolots - confère une voix et une quote-part de participation. Les membres de l'Assemblée, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix et de quote-part que de lots. Le nombre de voix et de quote-part conférés par la propriété d'un macrolots est égal au nombre de logements réalisés sur son assiette.

11.2 - En cas de différent, le Syndicat de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer

souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 12 - MAJORITE

12.1 – Mises à part l'exceptions ci-après annoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

12.2 – Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau, de modification des présents statuts ou du règlement du lotissement, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution 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 Générale saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue à l'article 13.1 ci-dessus.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES - POUVOIRS

13.1 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou le Vice-président ou à défaut par un des membres du Syndicat par ancienneté d'âge, ou encore, s'il y a lieu, par le Représentant Provisoire.

13.2 - Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et numéro du lot des propriétaires présents ou représentés. Cette feuille est certifiée par les membres du Syndicat de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

13.3 - L'Assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de majorité ci-après prévue est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale Libre.

13.4 - 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.

13.5 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les membres, quand bien même ils seraient absents, opposants, ou incapables.

ARTICLE 14 – ORDRES DU JOUR - DELIBERATIONS

14.1 - Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

14.2 - 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.

14.3 - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les Membres du Syndicat et dont les originaux demeureront chez le Président.

14.4 - Pour chaque Assemblée, la feuille de présence visée à l'article 13.2 est annexée au procès-verbal.

14.5 – A l'issue de chaque assemblée générale, le procès-verbal en résultant est envoyé à tous les membres de l'association par voie électronique et est de surcroît adressé sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés.

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

ARTICLE 15 - ORGANES ET FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

15.1 - L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de 3 ou 4 personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Vice-président (facultatif) le Secrétaire et le Trésorier. Le Syndicat est élu lors de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale. Au cas où, faute de candidature, le Syndicat ou le Président n'aurait pu être élu après la convocation de l'Assemblée Générale, l'Association Syndicale donne mandat d'intérêt général à l'aménageur à l'effet de nommer un administrateur ou un Syndic professionnel qui aura les pouvoirs soit de l'exécutif provisoire en cas d'existence du Syndicat, soit les pouvoirs du Président en l'absence de Syndicat. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

15.2 - Le Syndicat est élu pour une période de 1 an par l'Assemblée Générale et ses membres sont rééligibles.

15.3 - 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.

ARTICLE 16 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

16.1 - Le Président est l'agent officiel et exclusif de l'Association syndicale. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

16.2 - 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 du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien 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 dans l'enveloppe du budget annuel voté en assemblée, et peut prendre toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'association et de la sécurité des usagers et ce, même si le budget est dépassé dans la limite de 1500 €.

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipement. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

- Il signe tout acte d'achat et reçoit, au nom de l'association, pour l'euro symbolique, 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 d'équipements en une fois ou par tranches successives, au fur et à mesure de la mise à disposition de ces terrains par l'aménageur.

- Il conclut toute cession gratuite à la Commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, espaces verts, et autres éléments d'équipements.

- Il accepte toute servitude existante ou créée à l'occasion de la réalisation du lotissement. Il acquiert et cède toutes mitoyennetés et passe tous baux.

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

- Il fait toutes opérations avec l'administration, les collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

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

- Il fait toutes opérations avec l'administration postale, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- 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 de toutes actions.

- Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle temporaire ou non de ses pouvoirs.

- Il peut consentir une délégation au vice-Président pour un temps limité.

16.3 - En cas de démission, de décès ou incapacité du Président, le vice-président exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

ARTICLE 17 - DEPENSES – REPARTITIONS - RECOUVREMENT

17.1 – Les charges sont réparties entre les membres de l'association syndicale libre conformément aux dispositions de l'article 11.1 des présents statuts.

17.2 - Sont qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien portant sur les biens appartenant à l'Association Syndicale et comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui par usure normale ou autrement devraient être remplacés.

17.3 - Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots, généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

17.4 - 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 également responsable.

17.5 - Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque propriétaire. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

17.6 - Le président 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.

17.7 - Trente jours après une 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 trois pour cent par mois.

17.8 - 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.

17.9 - Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il y a 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 celui-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 ou simultanément plusieurs d'entre eux.

17.10 - Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

ARTICLE 18 - BUDGET - PROVISION

18.1 - Le Président doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire, le projet de budget de l'année en cours.

18.2 - Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

18.3 - L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.

18.3 - Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Président ne

peut dépasser sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

18.4 - En cas d'urgence, dans l'intérêt de l'association et de la sécurité des usagers, il peut après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures nécessaires pour un montant maximum de 1500 € mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans un délai maximum de quinze jours à compter du jour de cette dépense extraordinaire.

ARTICLE 19 – MUTATION D'UN LOT PRIVATIF

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

ARTICLE 20 - 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 de toute personne physique ou morale ayant un intérêt à agir.

ARTICLE 21 - DISSOLUTION

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts 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 3.
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 22 - DISTRACTION (retrait)

Une personne membre de Association Syndicale Libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association).

La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des membres de l'ASL présents et représentés.

ARTICLE 22 - PUBLICITE

Pour toutes formalités consécutives à la rédaction des présents statuts y compris la publicité au journal officiel ainsi que pour remettre à Monsieur le Préfet un exemplaire de ces statuts conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et au décret n°2006-504 du 3 mai 2006, tous pouvoirs sont donnés à l'aménageur ou à toute personne qu'il délèguera dans lesdits pouvoirs sans qu'il y ait lieu à réunion préalable de l'Assemblée Générale ou de la désignation du représentant provisoire.