

DEPARTEMENT DE L'EURE

Commune de GISORS

Propriété Cadastree Section ZA 2 et ZA 3

Dossier de lotissement

Résidence « Le Domaine de Saint Luc »

PROJET DE CONSTITUTION

STATUTS ASL

PIECE PA 44

	MAITRISE D'OUVRAGE	MAITRISE D'OEUVRE
COORDONNEES INTERVENANTS	 ALTITUDE LOTISSEMENT 509 contre allée Route de neufchâtel 76230 isneauville Tél. 02 76 51 05 23 Fax. 02 76 51 05 29 vincent.legrix@a-lotissement.fr	Urbaniste Paysagiste Atelier Lignes 12, rue Albert Glatigny 76 100 ROUEN Tél. 02 35 70 50 00 Fax. 02 35 72 41 48 contact@atelierlignes.fr 
		Bureau d'études techniques SODEREF Ingénierie Agence Normandie - Rue Karl Heinz Bringer 27950 SAINT MARCEL Tél. 02 32 71 01 09 saintmarcel@soderef.fr 
		Hydraulicien ECOTONE 8, rue du Dr Surinay 76600 LE HAVRE Tél. 02 76 32 85 21 ecotone@neuf.fr 
		Géomètre CALDEA Agence Eure - Ile de France - 26 Avenue de l'île de France - BP 217 27202 VERNON Cedex Tél. 02 32 51 55 39 vernon@caldea-normandie.fr 

STATUTS

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

ARTICLE I - FORMATION

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

La constitution de l'association syndicale est imposée par l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, et conformément à l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'unanimité des co-lotis est exigée lors de la constitution de l'Association Syndicale

L'association existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement réalisé par la Société ALTITUDE LOTISSEMENT sur le territoire de la Commune de Gisors et dénommée « Le Domaine de Saint Luc ».

ARTICLE II - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1/ Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots du lotissement,

2/ L'adhésion à l'Association et le consentement écrit résultent de l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 résultent :

a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente Association et établissement des statuts ;

b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux, ou rémunérateur de terrains visés en 1/ ci avant, intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport ;

c) L'adhésion à l'Association résulte généralement de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés en 1/ ci-dessus.

ARTICLE III - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

➔ La gestion et l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du lotissement constituant les éléments d'équipement du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts et éclairage public,

➔ L'appropriation des dits bien,

➔ La création de tous éléments d'équipements nouveaux,

- ➔ Le contrôle de l'application du règlement de la résidence,
- ➔ L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- ➔ La gestion et la police desdits bien 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 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 ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions, la conclusion de tous emprunts et la passation de tout contrat d'équipement et d'entretien.

ARTICLE IV - DENOMINATION

L'Association Syndicale sera dénommée ainsi:
« Association Syndicale du lotissement « Le Domaine de Saint Luc ».

ARTICLE V - SIEGE

Son siège est fixé en Mairie de Gisors.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune, par simple décision du Président de l'association syndicale

ARTICLE VI - 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 VII - TRANSFERT

Dès la constitution de l'ASL, le transfert des parties communes se fait de façon automatique après de cette dernière, ce qui a pour conséquence les termes repris ARTICLE XVIII.

ARTICLE VII - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en article 2.

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 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.

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

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 VIII - POUVOIRS

1° L'Assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévue est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du Syndicat.

Elle approuve le projet de budget. Elle nomme son président de séance, éventuellement ses assesseurs et le secrétaire de séance, le président du syndicat - les membres du bureau étant désignés conformément à l'article 15 du titre III.

2° Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association ainsi que sur les documents de la résidence, mais en application de l'article 38 de la loi d'orientation foncière du 30 novembre 1967.

Elle peut modifier le cahier des charges de la résidence, sous réserve de l'approbation des services compétents.

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 IX - CONVOCATIONS

1° L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois au cours de l'année.

Elle peut être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

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

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 X - VOIX

La propriété d'un lot confère une voix.

Les membres de l'Assemblée, en ce compris le constructeur lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

Le Président de l'association établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente après le 1er janvier à attribuer ces voix à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différent, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE XI - MAJORITE

1° Sauf les exceptions ci-après annoncées, 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 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 au n°1 ci-dessus.

3° Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modifications des pièces du dossier de permis de construire approuvé autres que les présents statuts ou le cahier des charges au sens du décret 59-898 du 28 juillet 1959, ses décisions d'approbation de la demande sont valablement prises dans les conditions de majorité fixées par l'article 38 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. En outre, ses décisions ne sont applicables que pour autant que le Préfet prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

ARTICLE XII - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à défaut, par le vice-président s'il en existe un, 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 domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux à droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE XIII - 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 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.

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 XIV - DELIBERATIONS

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

Les conditions 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 adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'Assemblée ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées (lorsque ces derniers ne sont pas parfaitement identifiés, la copie du procès-verbal est adressée à tous les membres de l'Assemblée par lettre recommandée).

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

ARTICLE XV - PRINCIPE

L'association est administrée par un Président, assisté d'un vice-président et, le cas échéant, d'un secrétaire.

ARTICLE XVI - NOMINATION

Le Président et les membres du bureau sont désignés par l'Assemblée Générale pour une période de trois ans.

Ils sont rééligibles.

Jusqu'à tenue de la première Assemblée Générale, la fonction de Président est assumée par le constructeur lotisseur.

ARTICLE XVII - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

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.

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, 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 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. 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 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 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.

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

ARTICLE XVIII - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 20 tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des espaces verts prévus au plan masse de tous travaux pouvant amener une amélioration ou un aménagement plus rationnel de cet espace vert, tant sur le plan de l'entretien que sur celui de l'esthétique à condition de ne pas dénaturer le but initial de la création de ce lot qui doit pouvoir servir de lieux d'ébats pour les enfants de la résidence et de rencontre pour ses habitants.

En outre, ils supporteront tous les frais et charges relatifs à l'entretien de la voirie, des réseaux d'assainissement et de tous leurs ouvrages annexés, en attendant leur classement éventuel dans le domaine public communal, et ce, dès la constitution de l'ASL.

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.

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.

ARTICLE XIX - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association, à part égale en relation avec le nombre de lot.

ARTICLE XX - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies à l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressé par le Président à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 22 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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.

ARTICLE XXI - BUDGET - PROVISION

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

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

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.

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.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE XXII - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

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.

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 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 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.

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 XXIII - 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.

ARTICLE XXIV - 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 ou plusieurs propriétaires.

ARTICLE XXV - MODIFICATION - DISSOLUTION

1° Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

2° 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 1er,
- ➔ Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE XXVI -

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du

21 Juin 1965, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation du lotissement avec les documents du lotissement.

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.