

DEPARTEMENT DE
La Haute Garonne

Commune : LAVERNOSE LACASSE
31410

STATUTS
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU LOTISSEMENT
« CŒUR DE VIGNES »

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT

STATUTS

1 – Objet Général

Article 1^{er} : - Les propriétaires ou copropriétaires des terrains, bâtis ou non, situés dans le périmètre du lotissement « CŒUR DE VIGNE »

Dans la Commune de LAVERNOSE LACASSE, 31410, RUE DU SAVÈS.

Tel qu'il figure sur le plan joint aux présents statuts, sont réunis en association syndicale libre, en application du règlement du lotissement qui sera approuvé par arrêté municipal.

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

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

Article 2 : - La présente association est régie par la loi du 21 juin 1895 modifiée, et le décret du 18 décembre 1927 modifié. Elle porte le nom de : Association Syndicale Libre du lotissement « **CŒUR DE VIGNES** »

Elle est constituée dès la première vente intervenue, entre le premier acquéreur et le lotisseur.

Sa durée est illimitée.

Article 3 : - Le siège de l'association est fixé chez le lotisseur.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du syndicat et notamment chez le président après sa nomination ou son installation sur le lotissement.

Article 4 : - L'association a pour but :

1 – L'acquisition, l'établissement, l'entretien et la gestion de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations d'eau, de chauffage, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique et toutes installations d'intérêts commun,

L'association est tenue, dès sa constitution, d'accepter la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune ;

2 – L'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci, tels espaces verts, réseaux divers, clôtures et haies et ce dès sa constitution ;

3 – La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés ;

4 – La cession éventuelle à une personne morale de droit public des voies, terrains et équipements communs appartenant à l'association, dans les conditions prévues par l'arrêté d'autorisation et le règlement de lotissement.

2 – Voies et moyens

Article 5 – Il sera pourvu aux dépenses au moyen de :

- la participation éventuelle du lotisseur
- les subventions et prêts des personnes privées, de l'Etat, des collectivités publiques et établissements publics
- les avances et libéralités de tous ordres
- par appel de fonds versés chez le Notaire lors de la signature des actes de ventes.

Article 6 – Les dépenses restant à la charge des associés seront réparties de la façon suivante :

1 – Les dépenses d'intérêt général au lotissement, en cumulant les bases suivantes :

- en fonction de la surface de terrain possédée (en propriété ou copropriété) par chaque associé ou par lot ;

2 – Les dépenses effectuées dans l'intérêt d'une partie des associés à raison d'une répartition entre les bénéficiaires au prorata du nombre de lots possédés.

3 – Les prestations individuelles sont réparties, à défaut de compteurs divisionnaires, en fonction des volumes des locaux qui en bénéficient, sauf à distinguer éventuellement entre diverses catégories de locaux.

3 – Assemblées Générales

Article 7 - L'assemblée générale se compose de l'ensemble des associés.

Les indivisions, copropriétés et biens soumis à un démembrement du droit de propriété sont représentés par un mandataire commun aux co-intéressés, choisi éventuellement en dehors des associés.

En cas de mutation, chaque associé est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée au président de l'association, à peine de rester personnellement redevable des charges syndicales.

Article 8 – L'assemblée générale ordinaire de l'association aura lieu au moins une fois chaque année au lieu et à l'heure fixée par le président de l'association.

Article 9 – Il pourra être procédé à la convocation d'assemblées générales extraordinaires lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le président sera tenu de convoquer l'assemblée générale lorsqu'il y sera invité par le préfet ou le maire ou sur la demande de la moitié au moins des associés.

Tout attributaire de lot pourra provoquer, par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé le siège de l'association, la

réunion d'une assemblée générale, si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement de provoquer lui-même une réunion dans les conditions prévues par l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 10 – Le nombre de voix de chaque associé est proportionné à l'état de répartition des charges dressé en application de l'article 6 précédent.

Article 11- Les associés, appelés à participer aux assemblées peuvent s'y faire représenter par des fondés de pouvoir, sans que le même fondé de pouvoir puisse grouper un chiffre de voix supérieur à 20 % de l'ensemble des voix.

Les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes propriétaires, copropriétaires ou titulaires de droits réels dans le lotissement.

Article 12 - Avant le 31 janvier de chaque année, le président fait constater les mutations de propriété ou de droits réels survenus pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, sur l'avis du syndicat ; elle sert de base aux réunions des assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

Article 13 - Les convocations aux assemblées sont adressées par le Président du Syndicat quinze jours au moins avant la réunion et contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles sont faites individuellement, au moyen de lettres d'avis envoyées par le Président, en pli recommandé, à chaque membre de l'association.

Article 14 - L'assemblée est présidée par le Président du syndicat ou, à défaut, par le vice-président. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des associés présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président et le ou les secrétaires. Elle doit être communiquée à tout associé le requérant.

Article 15 - L'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix présentes et représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins. L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de voix présentes et représentées mais seulement sur l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 16 – Sous réserve des dispositions de l'article 41, les délibérations sont prises à la majorité absolue du nombre de voix valablement exprimées ; toutefois lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, à la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

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

Article 17 - En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des associés présents et représentés le réclame.

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

Article 18 – L'Assemblée générale nomme les syndics titulaires et suppléants de l'association. Elle a le droit de les remplacer avant l'expiration de leur mandat.

Article 19 – L'assemblée générale délibère :

- 1) sur la gestion du syndicat qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière ;
- 2) sur le budget annuel ;
- 3) sur les emprunts excédant la somme prévue à l'article 26 infra ;
- 4) sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts ou de tout document du lotissement, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'association, ou la conversion en association syndicale autorisée ;
- 5) sur le règlement intérieur complétant éventuellement les présents statuts.

Article 20 - Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le syndicat et qui sont expressément mentionnées dans les convocations.

4 – Syndicat

Article 21 – Le syndicat se compose de 4 syndics élus par l'assemblée générale, dont 4 titulaires. La durée de la fonction de syndic est de 2 années.

Le syndicat est composé d'un président, d'un vice-président, d'un trésorier et d'un secrétaire.

En cas de carence de l'assemblée générale il sera pourvu d'office à la désignation d'un ou plusieurs syndics par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant à la diligence de tout intéressé.

Article 22 - Les syndics titulaires sont rééligibles ; ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur successeur.

Article 23 - Les réunions ont lieu suivant les besoins, sur la convocation du président. Elles sont présidées par lui, ou, en son absence, par le vice-président.

Le président est tenu de convoquer les syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.

Le syndicat fixe le lieu de ses réunions.

Tout syndic peut se faire représenter par un autre syndic.

Article 24 - Tout syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par le syndicat.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par les syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils sont définitivement remplacés à la prochaine assemblée générale. Les fonctions du syndic élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonctions.

Article 25 - Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Il est chargé, notamment de :

- 1) -Pourvoir à la bonne conservation et à l'harmonieux développement du lotissement, conformément aux cahier des charges (en particulier en effectuant les surveillances, en accordant les autorisations préalables et en mettant en œuvre les sanctions prévues à cet effet) ;
- 2) -Faire rédiger les projets de travaux, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution ;
- 3) -Passer tous contrats engageant l'association en particulier avec les architectes et les entrepreneurs, ainsi que les collectivités publiques cessionnaires des voies, espaces libres et autres équipements appartenant à l'association et veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies ;
- 4) -Nommer les agents de l'association et fixer leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution ne rentre pas dans la compétence exclusive du syndicat ;
- 5) -Préparer le budget annuel ;
- 6) -Dresser l'état de répartition prévu à l'article 6 et chaque année le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association ;
- 7) -Contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le directeur et le receveur de l'association ;
- 8) -Autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.

Les délibérations du syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée générale ou de l'administration sont exigées par les lois, décrets et règlements, les présents statuts et les documents applicables au lotissement.

Article 26 – Le maximum des emprunts qui pourront être votés par le syndicat sans autorisation de l'assemblée générale est fixé à 1500 Euros.

Article 27 – Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.

Elles sont valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettres à domicile, plus de la moitié y ont pris part. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Néanmoins, lorsque, après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable, quel que soit le nombre des membres présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le président.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'association ont droit de prendre communication, sans déplacement, du registre des délibérations.

Article 28 – Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le syndicat nomme, parmi ses membres, un président et un ou plusieurs vice-présidents.

Il nomme également un secrétaire et un receveur du syndicat susceptibles d'être choisis en dehors de l'association.

Article 29 – Le président préside les réunions de l'assemblée générale et du syndicat.

Il représente l'association en justice vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association.

Il fait exécuter les décisions du syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.

Il représente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

Il passe les conventions et marchés au nom de l'association, y compris en vue de transfert à une collectivité publique des voies, espaces libres et autres équipements appartenant à l'Association.

Il a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale, pour les questions réservées à ces organes.

Et d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par l'assemblée ou le syndicat.

Article 30 – Le président, le ou les vice-présidents conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

5 – Exécution des travaux

Article 31 - Tous les travaux faisant l'objet d'une subvention ou d'un prêt seront mis en concurrence, à moins qu'un traité de gré à gré n'ait été autorisé par l'assemblée générale.

Article 32 – Lorsque le directeur procédera aux concours ou adjudications, il sera assisté de deux syndics délégués à cet effet par le syndicat.

Article 33 - Après achèvement des travaux, il sera procédé à leur réception par le président de l'association, assisté d'un syndic, délégué par le syndicat, sous réserve de toutes autres formalités exigées par ailleurs.

6 – Finances, Budget et Comptabilité

Article 34 - Aussitôt après la constitution de l'association et ensuite chaque année, le président rédigera un projet de budget qui sera déposé pendant quinze jours au siège de l'association.

Le projet de budget, accompagné d'un rapport explicatif du président, sera ensuite voté par l'assemblée générale.

Article 35 - Le receveur est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des cotisations de l'association, ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.

Article 36 - Les rôles sont préparés par le receveur, d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 6 et 10 précédents. Ils sont approuvés par le syndicat.

Article 37 - Il sera perçu chaque année, pour non valeur, 10 % en sus de chaque cotisation.

Article 38 - Il sera perçu chaque année sur le montant des cotisations impayées, après trois mois à dater de leur exigibilité, un intérêt de retard de 20 % l'an calculé par périodes indivisibles d'une année.

Article 39 - Chaque année avant le vote du budget, le président soumettra à l'approbation du syndicat le compte de l'exercice clos.

Article 40 – Les comptes annuels du receveur seront soumis au syndicat qui les arrêtera, sauf règlement définitif par l'assemblée générale.

7 – Modifications aux statuts - Dispositions diverses

Article 41 - Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association ainsi que la conversion en association syndicale autorisée ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant conformément aux majorités prévues à l'article L.315-3 modifié du Code de l'Urbanisme.

La dissolution d'une association syndicale chargée de travaux d'entretien et d'équipement n'implique pas l'abrogation des autres clauses ou dispositions des cahiers des charges ou règlements de lotissement.

La double majorité en voix et en terrains est traditionnelle en matière d'associations syndicales de propriétaires.

Art. L421 et R.421 et suivants ,(7 janvier 1983) – Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement,

Association Syndicale du Lotissement (24 lots) « CŒUR DE VIGNES » Commune de
LAVERNOSE LACASSE - 31410

lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Article 42 - 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 dans le ressort duquel est situé le siège de l'association, et à la requête de trois associés.

Article 43 – La cotisation est fixée pour l'année d'acquisition du lot, payée par l'acquéreur de ce dernier, à la **somme de 200 €**, déposée entre les mains du Notaire du programme.

Article 44 - Les frais de constitution et les frais d'acquisition des parties communes par l'Association Syndicale sont à la charge de cette dernière.

Article 45 – Pour faire publier les statuts ci-dessus dans un des journaux d'annonces légales de la Haute-Garonne. Et pour remettre à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et/ou Journal Officiel un extrait de ceux-ci conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou expédition des présentes.

Fait à TOULOUSE, le 30 AOÛT 2024.

Le lotisseur : SARL « TERRE ET CREATION ».