

DEPARTEMENT DU JURA

COMMUNE DE LAMOURA

Lotissement d' Habitation " Le Boulu 2 "

AVS

Annexé à la minute de l'acte
qui précède reçu par le
notaire associé soussigné,

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

&

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

CADASTRE

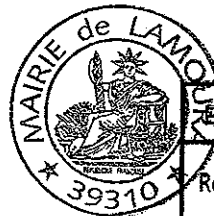
SECTION AN

LIEUDIT: " Le Boulu 2 "

AMENAGEUR : Société JURIS PARC.

LT 039 275 02 M00001

Date: Septembre 2002



Équipement Subdivision de St-Claude		
Reçu le 13 SEP. 2002		
COPIE	CIRCULATION	CLASSEMENT

Cabinet Claude JANOD Géomètre-Expert DPLG
"Le Chatelet" 25, Rue Pascal 01100 OYONNAX
Tel 04 74 77 42 76 Fax 04 74 77 97 37

Dossier n° 3943

B.7

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ARTICLE 1 CONSTITUTION

Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs de lots constructibles du lotissement, seront de plein droit et obligatoirement membre de l'association syndicale Libre, constituée dans les termes des lois et règlements en vigueur et en particulier les articles R 315-6 , R 315-8 du Code de l'Urbanisme.

La signature des actes de vente par les acquéreurs, comportera pour eux et pour leurs héritiers, représentants ou ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

La qualité de membre de l'association syndicale sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot du lotissement , lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur au plus tard dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot. Jusqu'à ce moment, le vendeur sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations qui incomberaient à l'association.

L'association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier de lotissement.

ARTICLE 2 OBJET

L'association syndicale comme l'indique l'article R 315-8b du Code de l'Urbanisme a pour objet :

- a) l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public .
- b) la réfection des équipements, à la réalisation des ouvrages nécessaires à l'amélioration du lotissement.
- c) le contrôle de l'application des clauses du règlement du lotissement.
- d) la répartition des dépenses de gestion, d'entretien, de réfection ou de création d'installations entre les membres de l'Association.
- e) la surveillance générale du lotissement.

Le siège de l'association sera désigné par l'assemblée générale dans la commune où se trouve le lotissement ou selon les termes de l'article 4, lorsqu'il établit un organe d'administration provisoire.

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont:

- l'Assemblée Générale, Le Syndicat et Le Président dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

ARTICLE 3 TRANSFERT DE PROPRIETE

La prise en charge des équipements et terrains communs (y compris notamment l'entretien et la surveillance) interviendra au profit de l'association syndicale, dès que les travaux d'équipements prévus par l'arrêté d'autorisation seront réceptionnés.

La réception jouera même si des travaux sont différés dans le cadre de l'article R 315-33 de la réglementation des lotissements . Le lotisseur s'engage par ailleurs à obtenir le certificat administratif de viabilité de l'article R 315-36a. A cet effet le lotisseur informera l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours avant.

En tout état de cause le lotisseur remettra à l'association syndicale le procès verbal de réception. Ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés notamment suscription de polices d'assurances et de contrat d'entretien si nécessaires.

Le président désigné, acceptera la remise gratuite par le lotisseur à l'association syndicale, de la voirie, des V.R.D et plus généralement de tout ouvrage ou équipement commun prévu à l'arrêté de lotissement sans pouvoir demander de modifications, ni commander des travaux supplémentaires. L'acte d'acquisition revêtira la forme notariée. Les frais seront supportés par l'Association.

L'association pourra ne pas être conviée à la réception des travaux si les espaces et ouvrages communs sont pris en charge par une personne morale de droit public selon l'article R 315-7 du Code l'Urbanisme .

Si pour quelque cause que ce soit, l'association syndicale ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu, le lotisseur fixant la date par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours.

ARTICLE 4 L'ORGANE PROVISOIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Avant la mise en place des organes administratifs de l'association prévus aux articles 5, 6 et 7, l'association syndicale sera valablement et provisoirement représentée par l'acquéreur qui aura été désigné par le lotisseur, tant qu'il n'aura pas été fait application de l'article 6. Ce représentant provisoire devra être une personne physique, à l'exclusion de toute personne morale. Il aura tout pouvoir pour procéder aux cessions des espaces communs.

Les décisions prises par l'organe provisoire de l'association syndicale auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction prévus aux articles 6 et 7 des présents statuts.

Le président provisoire de l'association agira en bon père de famille et ce dans la limite des pouvoirs prévus à l'article 7 des statuts.

ARTICLE 5 ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots compris dans le lotissement, et le lotisseur pour les lots constructibles non vendus.

Les propriétaires indivis d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-propriétaire. Les représentants ou mandataires doivent être eux mêmes membres de l'association.

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressés quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Président ou par le lotisseur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet de la réunion.

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement par le Président lorsque plus de la moitié des propriétaires l'exige ou par le Syndicat en cas de carence du président.

L'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle, les membres présents ou représentés à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour pour la première réunion.

Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'assemblée et ce compris le lotisseur qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'association parmi les membres de l'association.

Les décisions de l'assemblée générale sont opposables à tous les membres, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Elle délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement le compte 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.

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat ou à défaut par un des membres du syndicat par ancienneté d'âge ou encore s'il y a lieu par l'organe provisoire

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas d'équilibre, la voix du Président est prépondérante.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement, ses décisions d'approbation sont valablement prises dans les conditions de majorité fixées par l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme. En outre ces décisions ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les membres du syndicat.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des propriétaires, et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les justifications à faire vis à vis des tiers ou en justice des délibérations de l'Assemblée Générale résultent des copies ou extraits certifiés conforme par le Président.

ARTICLE 6 LE SYNDICAT

L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Trésorier et le Secrétaire. 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 prochaine assemblée générale.

Les Syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour trois ans et sont rééligibles .

L'Assemblée Générale a le droit de les remplacer avant l'expiration de leur mandat.

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président au lieu désigné par lui, toutes les fois que cela est nécessaire et au moins une fois par an

Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien qu'il juge nécessaire dans le cadre de l'objet de l'association syndicale et dans la limite du budget voté par la dernière assemblée générale.

Le Syndicat peut en cas d'urgence, engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'assemblée générale, à charge pour lui de convoquer dans les meilleurs délais l'Assemblée Générale. Dans ce cas les frais seront engagés par le syndicat statuant à l'unanimité de ses trois membres agissant en bon père de famille .

Il approuve les marchés

Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'assemblée.

Il procède auprès des propriétaires à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association . En cas de non recouvrement il peut engager toutes poursuites. Il arrête définitivement les comptes au 31 décembre de chaque année pour les présenter à l'approbation de l'assemblée générale .Il rend compte de sa gestion à l'occasion de cette assemblée.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du syndicat.

Les premiers syndics seront nommés par la première assemblée générale constitutive, comme il sera dit ci-après à l'article 9.

ARTICLE 7 LE PRESIDENT

Le Président préside les réunions de l'assemblée générale de l'association syndicale et représente l'association en justice et vis-à-vis des tiers.

Il veille à la conservation des registres de l'association.

Il signe toutes les conventions avec la commune et toutes les administrations.

Il est chargé de recouvrer par tous les 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.

Il répond seul à toute demande qui pourraient être faite contre l'association et à toute poursuite qui peut être exercée contre elle

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'association

Généralement, il agit pour le compte de l'association au mieux de ses intérêts, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.

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

Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées le cas échéant par l'assemblée générale.

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.

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.

ARTICLE 8 RECOUVREMENT DES DEPENSES

La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale; l'encaissement sera fait par le trésorier.

Le lotisseur fera partie de droit de l'association syndicale pour chaque lot de terrain non vendu; toutefois le nombre de voix auquel il aura droit ne pourra excéder le tiers des membres constituant l'Association.

Seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu l'article R 315-3-(a) du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ARTICLE 9 ASSEMBLEE CONSTITUTIVE

La convocation de l'Assemblée constitutive de l'association syndicale sera effectuée à la requête du lotisseur dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, comme cela est dit à l'article 1.

Tout attributaire de lot pourra provoquer, par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une assemblée générale, si le lotisseur n'a pas respecté les délais ci-dessus.

La convocation de l'Assemblée Constitutive de l'association syndicale se fera au moyen d'une insertion faite dans un journal d'annonces légales se publiant dans l'arrondissement et indiquant le lieu et la date de réunion.

Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et elle sera portée à la connaissance des intéressés par une lettre recommandée.

Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat.

Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut.

Le fonctionnement de l'association syndicale sera constaté par un acte notarié. En outre, dans le mois du point de départ de ce fonctionnement, les statuts et l'acte de constatation ci-dessus prévus seront publiés dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement, une copie sera remise au Préfet pour être insérée dans le Recueil des actes administratifs de la Préfecture, le tout conformément à la loi, et aux frais de l'Association.

ARTICLE 10 MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 3/4 des propriétaires des terrains intéressés représentant plus des 2/3 des voix ou des 2/3 des propriétaires des terrains représentant plus du 3/4 des voix.

Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance à la requête de trois associés.

La dissolution de l'association syndicale après avoir été votée par l'Assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de la dite assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois-quarts de tous les syndicaux.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après:

- 1) Disparition totale de l'objet défini à l'article 2
- 2) Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.