

Département du VAR  
Commune de TOULON

P2

lotissement

**LA CROIX DU SUD**

MAITRE D'OUVRAGE

**M claudé OTT**

B.E.T

Géomètre

B.E.T.E.R.E.M

C.E.T.I.B.A

Cabinet ARAGON

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

# STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

## DU LOTISSEMENT "LA CROIX DU SUD"

### TITRE I

#### FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

##### 1. - FORMATION

1.1. - Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la Loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant le Lotissement "LA CROIX DU SUD" sis à TOULON, créé et institué par des arrêtés de Monsieur Le Préfet du Var en date

1.2. - La contenance de ce domaine est de 6ha 42a 35ca . Son périmètre est figuré dans les actes administratifs sus visés .

1.3. - Le domaine est soumis ;

1.3.1. - Au plan et au règlement approuvés par les actes sus visés .

1.3.2. - Au cahier des charges déterminant les modalités et conditions des terrains à l'intérieur du Lotissement approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de TOULON .

1.3.3. - Enfin, à un cahier des charges de droit privé établi par le lotisseur et ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Françoise PIERONI notaire à TOULON .

##### 2. - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

2.1. - Font obligatoirement partie de l'association ;

Tous les propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre de l'Association .

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2 de la Loi du 21 Juin 1865, résultent de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des terrains ou droits immobiliers visés ci-dessus .

##### 3. - OBJET

Cette Association a pour objet :

3.1. - Dans le cadre de la Loi précitée du 21 Juin 1865

- l'entretien des biens communs, par leur propriété ou par leur usage ou par stipulation du cahier des charges, à tous les propriétaires, de l'ensemble immobilier "LA CROIX DU SUD" constituant les biens et éléments d'équipement dudit ensemble et compris dans son périmètre, notamment :

- voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux et installations

- l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre-eux

- la création de tous éléments d'équipements nouveaux

- la création de tous services d'intérêt commun

- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier

- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le cahier des charges

- l'exercice de toutes les actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;

- la gestion et la police desdits biens 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

3.2. - Dans le cadre de l'organisation visée au paragraphe 1.3. de son cahier des charges :

- le contrôle du respect par les propriétaires des sujétions, servitudes et contraintes qui leur sont imposées ;

- l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle,

3.3. - Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts .

#### 4. - DENOMINATION

L'Association sera dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE des propriétaires du Lotissement "LA CROIX DU SUD" .

#### 5. - SIEGE

Son siège est fixé à TOULON (Var), sur le domaine

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision de l'organe de gestion .

#### 6. - DUREE

La durée de la présente association est illimitée .

## TITRE II

### ASSEMBLEES GENERALES

#### 7. - COMPOSITION

7.1. - L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'association désignés en 2 ci-avant

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

7.3. - Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui même être membre de l'association et justifier d'un pouvoir écrit .

7.4. - Avant chaque assemblée générale, l'organe de gestion dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association .

7.5. - Si l'un des fonds fait l'objet d'une co-propriété, conformément à la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est la co-propriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la co-propriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat .

A L'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de co-propriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente . Le vote du syndic est indivisible .

#### 8. - POUVOIRS

8.1. - L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association .

Elle nomme l'organe de gestion dont il sera parlé ci-après . Elle approuve des comptes et sa gestion .

8.2. - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association et du cahier des charges .

8.3. - Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion .

#### 9. - CONVOCATION

9.1. - L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois dans le mois suivant la cession d'une première parcelle ou droit immobilier et au plus tard dans l'année suivant la première cession, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, un organe d'administration désigné par cette assemblée .

.../...

9.2. - Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque l'organe de gestion, dont il sera parlé ci-après le juge nécessaire .

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite à l'organe de gestion par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble .

9.3. - 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 de l'Association, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé .

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

## 10. - VOIX : Pour

10.1. - Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote part dans la répartition des charges de l'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée, telle que ladite répartition résulte des dispositions du cahier des charges .

L'exercice s'ouvre le 1er Mai et se clot le 30 Avril .

10.2. - L'organe de gestion établit au 1er Mai le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'assemblée .

L'organe de gestion tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau et la date de la convocation de l'Assemblée .

## 11. - MAJORITE

11.1. - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans prise en compte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls .

11.2. - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création de services ou d'équipements nouveaux, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires, sans exception, même absents .

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus n'aurait dégagé la majorité ci-dessus et même si les membres présents et représentants auraient disposé ensemble du nombre de voix comprenant ladite majorité . Il pourra être tenu une nouvelle Assemblée qui prendra sa décision à la majorité prévue en 11.1. ci-dessus .

11.3. - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'Assemblée (présents représentés ou non) .

Au cas où l'Assemblée n'aurait pas réuni, par présence ou représentation, la moitié des membres de l'Association ou que ladite moitié n'aurait pas été détentrice des deux tiers des voix, ou enfin les cas où la majorité requise par le premier alinéa ci-dessus n'aurait pas été dégagée, il pourra être tenu une seconde assemblée, sur nouvelle convocation et cette nouvelle assemblée prendra sa décision à la majorité fixée en 11.1. ci-dessus .

11.4. - L'Assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit , si ce n'est avec l'autorisation expresse du lotisseur, décider aucune modification du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet de porter atteinte aux droits conférés par ledit cahier des charges au lotisseur de réaliser par lui même ou par ses ayants droit le programme de construction prévu par le règlement ou accroître les charges lui incombant .

## 12. - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée est présidée par l'organe de gestion, savoir le Directeur . Il nomme un ou plusieurs secrétaires de séance .

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'Assemblée présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit . Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée . Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant, ainsi que les états sur le fondement desquels le nombre des voix de chacun a été déterminé .

## 13. - 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 questions posées par un ou plusieurs membres de l'association au syndicat 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 .

## 14. - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par l'organe de gestion .

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le Directeur et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux mêmes ou par un fondé de pouvoirs, aux travaux de l'Assemblée et 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 .

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Directeur .

### TITRE III

#### ADMINISTRATION

##### 15. - PRINCIPE

L'Association est administrée par un Directeur, assisté le cas échéant, sur sa demande, d'un Directeur Adjoint et d'un Secrétaire .

##### 16. - DESIGNATION

Le Directeur est élu par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans .

Il est rééligible .

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui mettra en place l'organe de gestion, l'administration de l'Association est assumée par Monsieur Claude OTT, lotisseur ou par toute personne morale ou physique désignée par lui .

Il portera le titre de Directeur et disposera seul des pouvoirs dévolus par les présents statuts à l'organe de gestion .

##### 17. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le Directeur, 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 et éléments d'équipement dont la propriété est transférée à l'Association ou dont elle doit assumer l'entretien ou qu'elle crée .

Il engage le personnel nécessaire à la conservation à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés et fixe les conditions de son emploi et le rémunère .

Pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de services aux conditions qu'il juge opportunes .

Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires .

Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement, à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant par décision de création .

Il établit, contradictoirement avec l'Aménageur le procès verbal de constatation de l'achèvement et de la mise en service des biens et équipements communs. Il fait état de ses réserves s'il y a lieu .

Il accepte ----- le transfert de la charge d'entretien .

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 on aura prononcé le classement dans le domaine public . 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, placé et retire tous fonds .

Il fait toutes opérations avec l'Administration des PTT tous plis recommandées, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association .

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

Il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires .

Il établit seul et sans avoir à en référer préalablement à l'Assemblée Générale, le budget des dépenses de l'Association .

Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds.

Il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts .

Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en dépense, il transige, acquiesce et se désiste sur toutes actions .

#### TITRE IV

##### FRAIS ET CHARGES

##### 18. - DEFINITION

18.1. - Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association dans la proportion déterminées à l'article 19, tous les frais et charges afférentes à la réalisation de l'objet de l'Association en ce compris les frais généraux .

##### 19. - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association ainsi qu'il est prévu par le Cahier des Charges de droit privé du Domaine .

##### 20. - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le Directeur à chaque propriétaire ainsi qu'il est prévu dans le cahier des charges .

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Directeur, sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établi par le Directeur .

##### 21. - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

21.1. - Le Directeur 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 membres de l'association .

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association .

Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux de un et demi pour cent par mois .

8

21.2. - Tout membre de l'Association 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 .

## 22. - MUTATION

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

Tout propriétaire non membre d'un Syndicat de copropriété ou d'une Association Syndicale particulière est tenu de faire connaître au syndicat sous quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi, il reste personnellement engagé envers l'Association .

La disposition de l'alinéa précédent n'est pas applicable aux mutations de droits à l'intérieur d'un lot placé sous le régime de la copropriété ou d'une organisation différente .

## 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 syndicataire .

## 24. - MODIFICATION - DISSOLUTION

24.1. - Les modifications aux présentes statuts, pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'Article 11.

24.2. - 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 syndicataires .

En outre, la dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas ci-après .

- disparition totale de l'objet défini à l'article 1er
- approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué .

## TITRE V

### CONSTITUTION - POUVOIRS POUR PUBLIER

#### 25 - CONSTITUTION ET NAISSANCE

25.1. - La constitution de la présente Association résulte de l'établissement des statuts par Monsieur OTT, lotisseur .

25.2. - La naissance de l'Association se produit, ipso facto, par l'effet de la première cession consentie par Monsieur OTT .

#### 26. - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes après naissance de l'Association 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 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes .

#### 27. - 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 .

#### 28. - PUBLICATION

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques en annexe au cahier des charges .