

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
DES COPROPRIETAIRES
LOTISSEMENT « LE SOLEIL LEVANT »**

**DEPARTEMENT DU RHONE
STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

MODIFIES LE 4 avril 2016

**CES STATUTS ANNULENT ET REMPLACENT LES STATUTS
ANTERIEURS**

ARTICLE I. - CONSTITUTION

1.01

En application de l'article R.315.8 du Code de l'Urbanisme et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement, seront de plein droit et obligatoirement membre d'une Association Syndicale Libre, constituée dans les termes des lois des

- 21 JUIN 1865,
- 22 DECEMBRE 1888,
- décret du 22 DECEMBRE 1926,
- de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004
- et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006

laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué. Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente Association Syndicale. Aux propriétaires sont assimilées les personnes, ayant un titre de l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.04

La signature des actes de vente par les acquéreurs, comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayant-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 JUIN 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'Association.

1.05

Cette association prendra le nom d' ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT : LE SOLEIL LEVANT.

Sa durée sera illimitée.

1.06

Le siège de l' Association est fixé à VERNAISON chez Monsieur Cyrille PREAUX, président, 32 le Soleil Levant, 94 chemin de la Rossignole, 69390 VERNAISON. Il pourra être transféré en tout autre lieu, par décision du Syndicat.

1.07

La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvé, sera effectuée par l' Association Syndicale, après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur, à la réception des dits travaux.

ARTICLE 2 - OBJET

2.01

L'Association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations d'eau, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, toutes installations d'intérêt commun et tous terrains, propriété de l' Association.
- L' Association aura la propriété des ouvrages, qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune.
- L' entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci, tels que jardins, clôtures et haies.
- La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte, et aux frais exclusifs, d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.

2.02

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :

- l'Assemblée Générale,
- le Syndicat
- et le Directeur.

ARTICLE 3 - ASSEMBLEE GENERALE

3.01

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots. En cas de mutation, chaque associé, ou à défaut le rédacteur de l'acte, est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée. Il doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

3.02

Les propriétaires indivis d'une même parcelle ou construction, 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 fondés de pouvoirs doivent être eux-mêmes membres de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à :

- 2 : (1 seul vote par procuration) pour les membres du Bureau,
- 3 : (2 votes par procuration) par membre de l'Association Syndicale.

3.02bis

le Copropriétaire qui a l'intention de donner une procuration à un membre de bureau, doit au préalable s'enquérir du nombre de pouvoir déjà en sa possession, sous peine de nullité de celle-ci.

3.03

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année, au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation (le 1er semestre de l'année).

3.04

La convocation est remise au moins 15 jours avant la réunion par les soins du Directeur. Elle indique le jour, l'heure et le lieu de la réunion. Elle précise l'ordre du jour et doit être accompagnée :

1. du compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé
2. du budget prévisionnel
3. du texte des délibérations soumises au vote de l'Assemblée avec indication de la majorité requise.

3.05

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement, par lettre recommandée avec accusé de réception ou émargement, lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement, si la demande lui en est faite par le quart au moins des propriétaires (soit 13). Cette

demande doit être adressée individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.05bis

Le vote des décisions de l'Assemblée se fait à la majorité simple des présents et représentés.

- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé,
- le budget prévisionnel,
- l'élection des membres du bureau,
- et le compte de réserve

sont votés à bulletins secrets.

- L'élection de Président de séance,
- le budget pour les menus travaux d'entretien,
- l'amélioration des espaces ou les achats divers ne relevant que du bon fonctionnement de l' Association est voté à main levée.

Pour les travaux importants, non prévus à l'article 4.06, les votes se font à bulletin secret et le vote pour leur approbation est fonction d'un montant indexé au coût de la construction le plus récent suivant la répartition ci-dessous :

- > 10.000 €, approbation nécessitant un vote à la majorité absolue : 25
mini et 33 présents ou représentés,
- < 10.000 € par opération distinctive : majorité simple (sans quorum)
majorité des présents ou représentés

Ce montant de 10.000 € sera indexé à l'indice du coût de la construction le plus récent.

3.06

L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à la moitié plus une, du total des voix de l' Association, soit 25.

3.07

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation doit être faite par les soins du Directeur dans les 15 jours. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion, quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais exclusivement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

3.08

Il a été attribué à chaque propriétaire, une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du certificat, prévu par l'article R.315.36 du Code de l'Urbanisme.

3.09

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de composition comporte de lots à lui attribués, sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

3.10

L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.

3.11

Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du Syndicat, dont elle arrête définitivement les compte chaque année. Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les modifications des statuts de l'Association ainsi que des documents du lotissement, en application de l'article L.315.3 du Code de l'Urbanisme.

3.12

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.13

Dans les réunions ordinaires, les discussions portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un membre de l'Association au Directeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et reçue 48 heures avant la réunion, ou remise en main propre contre décharge, dans le même délai.

3.14

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

3.15

L'Assemblée Générale procède à l'élection du Président de séance à la majorité simple des présents et représentés au début de la réunion, à l'initiative du Directeur.

3.16

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par un procès-verbal de séance, signé conjointement par le Président de séance, et par le Directeur de l'Association Syndicale. Ces procès-verbaux seront conservés dans un registre par le Syndicat au siège de l'Association. Ce procès-verbal doit mentionner le texte de chaque délibération et indiquer le résultat de chaque vote, en précisant les noms des associés opposants, de ceux qui n'ont pas pris part au vote, de ceux qui se sont abstenus, ceci à leur demande en cas de vote à bulletin secret, ce qui leur permet alors d'exercer leur droit de recours. Une copie du procès-verbal sera remise à chaque associé dans un délai qui ne pourra excéder quatre semaines après l'Assemblée Générale.

3.17

La contestation des décisions d'Assemblée Générale se fait par assignation au tribunal de grande Instance, dans un délai de deux mois à compter du jour de l'Assemblée Générale, sous peine de nullité.

3.18

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance, pour chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

3.19

Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Directeur.

ARTICLE 4 - LE SYNDICAT

4.01

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat, d'au moins 4 membres, élus par l'Assemblée Générale. Ces syndics désignent parmi eux

- le Directeur,
- le Directeur Adjoint,
- le Secrétaire
- et le Trésorier.

4.02

Les syndics sont élus pour 3 ans et sont rééligibles à la majorité des associés présents ou représentés. Sont éligibles (par équipe pré-constituée)

- un éligible par lot
- en cas de liste non pré-constituée, les candidatures libres seront proposées au vote.

4.03

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins 3 fois par an. Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à 3 réunions consécutives, sera avisé par lettre recommandée, qu'il n'appartient plus au syndicat.

4.04

Le Syndicat de l'Association Syndicale fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien, concernant les équipements communs du lotissement prévus dans le prévisionnel de l'année en cours.

4.05

Le Syndicat fait de même, exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

4.06

Il commande l'exécution de tous les travaux urgents de sauvegarde ou occasionnés par un sinistre, sous réserve d'en informer dans les meilleurs délais tous les associés. Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux associés.

4.07

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Directeur est prépondérante. Le Syndicat délibère valablement, alors même que 3 syndics seraient présents, mais en ce cas les décisions doivent être prises à l'unanimité.

4.08

Les délibérations sont inscrites par ordre sur un registre et sont 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.

4.11

Il prépare le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année le rôle des cotisations à voter lors de l'Assemblée Générale.

4.12

Les membres du Bureau peuvent représenter l'Association Syndicale en Justice, mais ne peuvent tenter une action sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale.

4.13

Le Syndicat peut déléguer toute ou partie de ses pouvoirs à un syndic professionnel, dont la rémunération est fixée par l'Association à travers le budget prévisionnel.

4.14

Le Syndicat « sortant » a un mois maximum, après l'Assemblée Générale élisant le nouveau Syndicat, pour transmettre :

- l'ensemble des archives (Procès verbaux des Assemblées antérieures, Feuilles de présence aux Assemblées signées, Comptes-rendus des réunions de Bureau ...) depuis la création de l'Association.
- l'ensemble de la comptabilité (chéquiers en cours et terminés, relevés de compte depuis la création de l' Association, Factures payées depuis la création de l' Association) .
- et plus généralement, tous documents administratifs, comptables en sa possession.

Tous ces documents seront remis en bon ordre, afin que le nouveau syndicat puisse démarrer son travail immédiatement. Le « nouveau »Syndicat donnera décharge à « l'ancien »syndicat pour les documents remis.

ARTICLE 5 : LE DIRECTEUR

5.01

Le Directeur peut présider les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association et représente l' Association vis-à-vis des tiers.

5-01 bis

Le directeur peut déléguer un ou plusieurs membres du Syndic pour le représenter vis à vis des tiers.

5.02

Il veille à la conservation des plans et des registres de l' Association.

5.03

Le Directeur de l'Association Syndicale est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre les auteurs des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement, pour un motif quelconque.

5.04

Il répond à toute demande, qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite, qui pourrait être exercée contre elle, à charge pour lui d'en informer dans les meilleurs délais tous les associés.

5.05

Il représente l'Association en justice, mais ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale ou l'Assemblée Extraordinaire en dehors des cas prévus à l'article 5.03 ci-dessus.

5.06

Généralement, il agit pour le compte de l' Association au mieux des intérêts de celle-ci.

5.07

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. Avant le 31 Janvier de chaque année, le Directeur fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

5.08

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

5.09

Il prépare le budget, présente au Syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses.

5.10

Il a qualité pour prendre seul, toute mesure conservatoire, sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat et/ou à l'Assemblée Générale.

5.11 Démission – Décès - incapacité

En cas de démission, décès, incapacité du Président, le syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les copropriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine 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 procédé à la désignation d'un nouveau président.

ARTICLE 6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

6.01

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- les frais nécessités par les réunions des propriétaires (frais d'envoi des convocations, photocopies...), et pour la constitution et le fonctionnement de l' Association.
- les dépenses nécessitées pour l'utilisation, l'entretien et la réparation à faire à la voirie, l'espace vert et les divers réseaux, à usage collectif .
- Les dépenses entraînées par les décisions de l'Assemblée Générale ou imposées par les lois, les textes, et le règlement de l'autorité publique (taxes et impositions).

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses précitées du lotissement, dès leur acquisition. Les dépenses seront réparties entre les membres composant l'Association Syndicale, dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, soit une voix par lot.

6.02

La cotisation de chaque propriétaire, son mode et délai de paiement, seront fixés par l'Assemblée Générale ; son encaissement sera effectué par le Trésorier .

6.03

Toute cotisation non réglée à la date d'exigibilité, fixée par l' Assemblée Générale, entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10% ainsi que les frais d'affranchissement. L'indication du nom du copropriétaire déficient sera évoqué lors de l'Assemblée Générale et notifié sur le compte-rendu de celle-ci. Tout retard de paiement supérieur à 6 mois entraînera d'office une action aux fins du recouvrement des sommes encore dues, et ceci à la charge du copropriétaire défaillant.

6.04

Tout membre de l'Association peut demander au Syndicat la consultation des comptes de gestion.

6.05

Toutes contestations et tous différends concernant l'Association Syndicale, seront réglés par la juridiction compétente.

6.06

L' Association Syndicale peut constituer un fond de prévoyance non affecté, voté en Assemblée Générale, son utilisation est soumise à un vote d'A.G. ou en cas d'urgence stipulé dans l'article 4.06.

Les sommes mises en réserve seront indissociables du lot. En cas de vente, le vendeur devra en informer son acquéreur, libre à lui de majorer son prix de vente

de la somme correspondante. Aucun copropriétaire ne pourra en demander la restitution.

ARTICLE 8 - MODIFICATION AUX STATUTS - DISSOLUTION - DISPOSITIONS DIVERSES

8.01

Les modifications des présents statuts de l'Association Syndicale, ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3 des associés, soit un minimum de 33 copropriétaires présents et par un vote à la majorité absolue soit 25 voix « POUR ».

8.03

En cas de carence de l'Association à 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 3 associés, faute pour eux d'en avvertir l'ensemble des copropriétaires.

8.04

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 cas suivants :

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.

DISTRACTION (retrait)

Une personne membre d'une 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 sera considéré ne justifiant plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration de 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 9 – LISTE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS SON PERIMETRE

SURFACE LOTISSEMENT			
N°	Surface	N°	Surface
1	1047	26	1081
2	866	27	1158
3	823	28	832
4	974	29	805
5	829	30	758
6	822	31	879
7	720	32	817
8	732	33	816
9	732	34	796
10	960	35	1218
11	777	36	1245
12	1008	37	1234
13	1346	38	1477
14	769	39	870
15	758	40	786
16	775	41	797
17	731	42	728
18	728	43	838
19	741	44	778
20	721	45	786
21	722	46	760
22	745	47	751
23	736	48	1577
24	760	49	1709
25	878	TOTAL	44196

AUTRES SURFACES	
Espace Vert	15088
Voie 1	1768
voie 2	2826
Impasse 1	820
Impasse 2	818
Passages piétons	237
TOTAL	21557
TOTAL VOIRIE	6469
TOTAL SURFACE LOTISSEMENT	65753

ANNEXE

DEFINITIONS :

Majorité simple majorité de copropriétaires présents ou représentés (sans quorum)

Majorité absolue majorité constituée par plus de 50% des voix de tous les Copropriétaires.