

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

### LE BALCON DE LA BURTHE

#### TITRE I :

##### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété

#### TITRE II :

##### ASSEMBLEE GENERALE

- Article 7 - Composition
- Article 8 - Pouvoir
- Article 9 - Convocation
- Article 10 - Voix
- Article 11 - Majorité
- Article 12 - Tenue des assemblées
- Article 13 - Ordre du Jour
- Article 14 - Délibérations

#### TITRE III :

##### ADMINISTRATION

- Article 15 - Principe
- Article 16 - Désignation
- Article 17 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 18 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 19 - Délégation

#### TITRE IV :

##### FRAIS ET CHARGES

- Article 20 - Définition - Répartition
- Article 21 - Appels de fonds
- Article 22 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 23 - Mutations
- Article 24 - Obligation d'assurance

#### TITRE V :

##### DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 25 - Carence de l'Association Syndicale
- Article 26 - Modification - Dissolution
- Article 27 - Reprise dans le domaine public
- Article 28 - Pouvoir pour publier
- Article 29 - Election de domicile

#### TITRE I :

##### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

##### Article 1 - Formation

Il a été formé le 16 novembre 1989 une Association Syndicale Libre, aujourd'hui régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, notamment son titre II, les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existe entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit LE BALCON DE LA BURTHE sis à FLOIRAC (33270), rue des Vignes et allée des Pruniers où ils sont actuellement cadastrés sections BD, BI et BK, numéros 26 à 108 + 2 + 309 + 314, et dont le périmètre est celui défini par l'état descriptif des parcelles, la contenance et la désignation de chaque lot devant résulter des pièces du lotissement considéré.

Il sera annexé aux présentes l'état descriptif des parcelles par lot avec leur correspondance en nombre de voix.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fait de plein droit et obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, cette indivision sera représentée par un mandataire de son choix.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation, d'apport, à titre gratuit ou onéreux, d'un seul des lots du lotissement.

##### Article 2 - Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

1) L'administration des biens et équipements communs du lotissement, réalisée dans les conditions définies à l'article 6 ci-après et à ce titre :

- la création de tous les éléments nouveaux,
- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
- le contrôle de l'application du cahier des charges du lotissement par tous les propriétaires ou occupants,
- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police des biens communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatives à l'objet de l'Association,
- la souscription des polices d'assurance,
- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

2) L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, aménagements divers, canalisations et réseaux, ouvrages de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

Les espaces communs pouvant être amenés à tomber dans le domaine public, l'association syndicale pourra, en cas de demande faite et votée en assemblée par ses membres représentant au moins la majorité des membres présents ou représentés détenant les 2/3 des voix de l'ensemble, faire une demande de classement, à la commune ou à l'organisme public concernés, de tout ou partie des espaces et équipements communs.

#### Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LE BALCON DE LA BURTHE "

#### Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Président actuel et sera automatiquement transféré au domicile des Présidents successifs par le simple fait de leur élection.

#### Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

#### Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale est intervenu dès la première vente de lot et après l'obtention de la personnalité morale le 16 novembre 1989.

### **TITRE II**

#### **ASSEMBLEE GENERALE**

##### Article 7 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557, 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 ou de son Syndicat.

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.

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, conjoint, ascendant descendant ou membre de l'Association. Un mandataire ne peut détenir plus de 3 mandats.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

##### Article 8 - POUVOIRS

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 du Syndicat.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés et notamment le cahier des charges, sous réserve des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotés et des règles d'urbanisme (article L 315-3 du code de l'urbanisme)

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

##### Article 9 - CONVOCATION

L'Assemblée Générale est convoquée par le Président et à défaut par le gestionnaire délégataire.

1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée par le Syndicat lorsque la demande écrite lui en a été faite par des membres de l'Assemblée représentant au moins 1/3 des voix de l'ensemble ou, en l'absence de Syndicat, par un des membres de l'Association avec l'accord des membres de l'Association représentant au moins 1/3 des voix de l'ensemble.

2) les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant les réunions. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leur représentant au domicile qu'ils ont fait connaître, ou leur sont remises en main propre contre émargement.

3) Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres représentant au moins 1/3 des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent des projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

##### Article 10 - VOIX

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un lot confère à son propriétaire une voix.

Les membres propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix.

Le Président de l'Association établit chaque année au 1<sup>er</sup> Janvier le tableau des voix en fonction des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1<sup>er</sup> Janvier.

Il sera annexé aux présentes l'état descriptif des parcelles par lots avec leur correspondance en nombre de voix.

### Article 11 – QUORUM, MAJORITE

Afin de faciliter la mise en place du Syndicat, la première Assemblée Générale délibère valablement quel que soit le nombre de participants.

Les décisions de gestion courante sont valablement approuvées à la majorité simple des membres présents ou représentés pour les assemblées générales ordinaires.

Toute modification des pièces écrites (statuts, cahier des charges) et graphiques du lotissement ne peut être approuvée qu'avec l'accord d'au moins la majorité des membres présents ou représentés détenant les ¾ des voix de l'ensemble.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immobilier, aliénation ou cession...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise à la même règle de l'accord d'au moins la majorité des membres présents ou représentés détenant les ¾ des voix de l'ensemble.

### Article 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou, à défaut, par un membre du Syndicat désigné par l'Assemblée Générale ou à défaut par un membre de l'Association désigné par les membres présents et représentés.

Il est assisté à cet effet d'un scrutateur et d'un ou plusieurs secrétaire(s) désignés par l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit, certifiée par le Président de séance, le scrutateur et le ou les secrétaires.

Cette feuille est tenue à disposition de tous les membres de l'Association.

### Article 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 les questions posées par un ou plusieurs membres 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 1/3 au moins des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### Article 14 – DELIBERATIONS ET CONTESTATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Syndicat ou son délégataire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, ou qui ont voté contre une ou plusieurs résolutions proposées, au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le Président.

Cette copie leur est remise en main propre contre émargement ou, à défaut, par pli recommandé avec accusé de réception.

Elles sont éventuellement adressées sous pli simple ou par voie électronique aux propriétaires ayant participé, par

eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Président de l'Association.

Toute contestation quelconque des décisions de l'Assemblée Générale devra être formalisée, par courrier recommandé avec accusé de réception au Président et, à peine d'irrecevabilité, dans un délai de quatre mois suivant la date de l'Assemblée concernée ou la date de notification pour les propriétaires visés aux alinéas 2 et 3 du présent article.

## TITRE III

### ADMINISTRATION

#### Article 15 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat composé de trois à six membres, nommés par l'Assemblée Générale et désignés sous le nom de membre du Syndicat.

Ces trois à six membres du Syndicat désignent parmi eux le Président, le Trésorier et le Secrétaire.

#### Article 16 - DESIGNATION

Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat peut prendre fin de manière anticipée (démission, révocation par l'Assemblée Générale...).

#### Article 17 - REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an.

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.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Les délibérations du Syndicat seront considérées valables alors même que trois membres du Syndicat seulement seraient présents.

#### Article 18 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat 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 définitive, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,

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

- Il fait effectuer tous les travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents dans l'intérêt de l'Association Syndicale, à charge d'en référer au plus tôt.

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'équipements ; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement.

- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements 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 et des équipements aux services gestionnaires. 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 fonds,

- Il fait toutes opérations avec l'administration des télécommunications, reçoit tous plis recommandés, 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 chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- Il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,

- 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 sur toute action.

- Il stipule ou accepte toutes servitudes et passe tous baux sur décision conforme de l'Assemblée Générale, prise à la majorité renforcée.

#### Article 19 - DELEGATION

Le Syndicat peut consentir une délégation à un gestionnaire administrateur de biens pour permettre à celui-ci de mettre en œuvre ses décisions. Cette délégation peut être consentie pour une durée d'un an, avec ratification auprès et lors de chaque assemblée générale annuelle, et concerne la mise en œuvre des décisions prises par le Syndicat et la gestion des affaires courantes.

## TITRE IV

### FRAIS ET CHARGES

#### Article 20 - DEFINITION - REPARTITION

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres, au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et l'attestation certifiant l'absence de contestation de la première (article R. 462-1 et 462-10 du Code de l'urbanisme).

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des bâtiments, restent à la charge exclusive des propriétaires.

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 légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux équipements communs du lotissement (dégradations de trottoirs ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

#### Cas particuliers

Au cas où un ou plusieurs lots du lotissement sont destinés à recevoir plusieurs logements, les charges seront réparties comme il est dit ci-dessus tant que les dits lots n'auront pas fait l'objet d'un début de construction. Dès que ces lots bénéficient d'un permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, le ou les lots considérés supporteront les charges communes au lotissement au prorata du nombre de logements ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier, ceux-ci s'ajoutant au nombre de lots initialement créés.

#### Article 21 - APPELS DE FONDS

Les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat ou son délégataire à chaque propriétaire.

Les appels de fonds sont faits en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat et après son approbation par l'Assemblée Générale.

#### Article 22 - PAIEMENT ET RECouvreMENT DES DEPENSES

Le Syndicat, ou son délégataire, 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. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Trente jours après la 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 1% 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 Syndicat si

celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où l'immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient ses droits de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par les autres.

Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de 5 ans, de l'Association à l'encontre d'un membre de l'A.S.L., qu'il s'agisse de provisions ou paiement définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble du membre de l'A.S.L. compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celles prévues à l'Article 19 de la Loi du 10 juillet 1965.

#### Article 23 - 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.

Il est tenu de faire connaître au Syndicat, 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.

Les frais de mutation sont à la charge du vendeur.

#### Article 24 - OBLIGATION D'ASSURANCE

L'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement - dès leur prise en charge - des ouvrages et plantations réalisés sur ce terrain.

La police souscrite pourra comporter une garantie dite de "défense et recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

### TITRE V

#### DISPOSITIONS DIVERSES

##### Article 25 - 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 Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

##### Article 26 - MODIFICATION - DISSOLUTION

1) Toute modification des présents statuts ne pourra être décidée qu'en Assemblée Générale Extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise à la règle de la majorité des membres présents ou représentés détenant les ¾ des voix de l'ensemble.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans un des trois cas suivants :

a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.

b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

##### Article 27 - REPRISE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La présente Association Syndicale cessera automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne physique ou morale habilitée aura authentifiée le classement dans le domaine public de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

##### Article 28 - POUVOIR POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes au Journal Officiel ou dans un des journaux d'annonces légales du département de son siège social et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

##### Article 29 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.