

# *SAINT MONTAN*

## « La Garrigue de Courbier »

### *STATUTS de L'ASSOCIATION SYNDICALE*

**Concepteur :**

**SELARL Jean Pierre EPELLEY**

*Géomètre-Expert Urbaniste*

*4 bis, Boulevard Saint Joseph  
26700 PIERRELATTE*

Tel : 04-75-96-82-55

Fax : 04-75-96-39-40

Mail : [jean-pierre.epelly@orange.fr](mailto:jean-pierre.epelly@orange.fr)

**Lotisseur Aménageur :**

**Consorts MANGIN**

indivis MANGINRUSTRE

4100 RD n° 190

07 220 SAINT MONTAN

Architecte DPLG :

**ECOARCHI**

**M. Luc PERRET**

349 avenue Salvador Allende

84 500 BOLLENE

Tel : 06 49 02 39 30

Mail : [kora@architectes.org](mailto:kora@architectes.org)

Ref. 17.038

Juin 2018 - **PA45**

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

### Art 1 - Constitution

#### 1.01

En application de l'article R 442 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 membres d'une association syndicale libre constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire, copropriétaire, lotisseur y compris, 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 à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

#### 1.02

Cette association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

#### 1.03

Le lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement perdant cette qualité lors de la dernière cession.

#### 1.04

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentant et 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 de "**Association Syndicale du lotissement « La Garrigue de Courbier »**". Sa durée sera illimitée.

#### 1.06

Le siège de l'association est fixé à la mairie. Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du syndicat lors de sa construction.

#### 1.07

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

### Art 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, propriétés de l'association.

L'association aura :

La propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'aurait 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.

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »

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.

**Art 3 - Assemblée générale**

**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'un même immeuble 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 pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'association syndicale. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à trois.

**3.03**

L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

**3.04**

Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du directeur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

**3.05**

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par au moins la moitié des propriétaires.

**3.06**

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une au total des voix de l'association.

**3.07**

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait l'obligation. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

**3.08**

Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot.

**3.09**

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées 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**

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »

Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes 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 du code de l'Urbanisme.

**3.12**

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les copropriétaires 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 ou plusieurs membres, au directeur, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçue 48 heures avant la réunion.

**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 est présidée par le directeur du syndicat ou par le directeur adjoint ou à défaut, par le membre du syndicat le plus âgé.

**3.16**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentés ou représentés.

**3.17**

Les délibérations de l'assemblée générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'association.

**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 par 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.

**Art 4 - Le syndicat**

**4.01**

L'association syndicale est administrée par un syndicat d'au moins quatre membres élus par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le directeur, le directeur-adjoint, le secrétaire et le trésorier.

A titre provisoire, et conformément à l'article 315-8 c du code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur.

Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

Lors de la première réunion, l'association constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

**4.02**

Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

**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 trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »

**4.04**

Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

**4.05**

Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

**4.06**

Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale.

Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

**4.07**

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

**4.08**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date 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.

**4.09**

Les premiers syndicats seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, art 5.

**4.10**

Le syndicat nomme les agents de l'association et fixe leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du syndicat.

**4.11**

Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association.

**4.12**

Il autorise toutes actions devant les tribunaux.

**Art 5 - Le directeur**

**5.01**

Le directeur préside les réunions de l'assemblée générale de l'association et représente l'association vis à vis des tiers.

**5.02**

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

**5.03**

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement 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 seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

**5.05**

Il représente l'association en justice.

**5.06**

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »

Généralement, il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

**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 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 le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale.

**5.11**

En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de directeur ni être membre du syndicat après la première assemblée générale.

**Art 6 - Recouvrement des dépenses**

**6.01**

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, en application du budget.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seul le lotisseur et les membres de l'association attributaires qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

**6.02**

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

**6.03**

Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10 %

**6.04**

Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions établis conformément à l'article 6.01 et approuvés par le syndicat .

Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'association syndicale.

**6.05**

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

**Art 7 - Première assemblée générale - Publicité**

**7.01**

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »

a) La première assemblée générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

b) En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'art R 442-7 du code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de Grande instance, la réunion de l'assemblée générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département indiquera le lieu et la date de la réunion.

**7.02**

Le lieu et la date de la réunion seront portés à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception au moins 15 jours avant la date de cette réunion.

**7.03**

Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du syndicat.

**7.04**

Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut (Art 3.06).

**7.05**

La constitution du bureau sera en outre transmise au préfet et insérée dans le recueil des actes administratifs de la préfecture.

**Art 8 - Modification aux statuts - Dispositions diverses**

**8.01**

Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidés que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité de la moitié des propriétaires représentant la moitié de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

**8.02**

En cas d'autorisation ultérieure de lotissement sur le surplus de la propriété restant au lotisseur ou de celle qu'il pourrait acquérir, les charges d'entretien incombant aux lots vendus primitivement, seront modifiées en fonction du nombre de lots qui pourraient être créés, chaque lot en tout état de cause devant recevoir une voix.

En conséquence, les acquéreurs des lots primitifs ne pourront pas s'opposer à la modification de la répartition devenue nécessaire par la création d'autres lots devant obligatoirement emprunter des voies créées par le présent lotissement.

**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 trois associés.

**8.04**

Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement sera faite à l'association.

**8.05**

Conformément à la loi du 21 Juin 1865, l'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale libre en Association syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

SAINT MONTAN  
« La Garrigue de Courbier »



## ANNEXES

En complément de l'article 2 – Objet

Il est précisé les parties ou éléments concernés :

- bassin de rétention des eaux pluviales et circuit commun de collecte des eaux
- voirie dans l'espace constructible
- voirie de la parcelle en servitude de passage sur la propriété de l'indivision MANGIN-RUSTE concernant la liaison pour accès et sortie jusqu'à la Route Départementale –partie des parcelles BC n°174p et 204p (Règlement Titre1 Art. 4)
- espaces extérieurs au lotissement à l'Est des lots n°4 et n°5 et leurs extensions suivant les délaissés de fossé et ravin ainsi que la voie de liaison sur la RD
- un candélabre photovoltaïque (et non 2 ,correction du rapport de présentation « Eclairage »)