

STATUTS DE L'ASSOCIATION

SYNDICALE

Du lotissement de "La Borde"

NOYERS

DES PARTIES COMMUNES

Article 1er - Propriété -

Le sol des parties communes est indivis entre les propriétaires

Les droits de chaque propriétaire sur les parties communes et sur la partie qui lui est attribuée sont indissolublement liés.

Ils ne peuvent être cédés indépendamment l'un de l'autre.

Les voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir sont la propriété du Syndicat des acquéreurs.

Ces derniers seront tenus de faire remise gratuitement à la Commune de tous leurs droits sur ces parties à la première réquisition, si la Commune décide à la demande ou non des lotis l'incorporation du sol de la dite voie et espaces verts à la voirie communale.

Article 2 - Association Syndicale -

Objet Général : En vue de l'administration des rues, impasses tourne-bride et, d'une façon générale, de tous les espaces communs du lotissement de "La Borde" sis Commune de NOYERS (Loiret) autorisé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Juillet 1971, jusqu'à leur classement et dans le but également de défendre et d'étudier les droits et les intérêts des propriétaires, il est créé un syndicat des acquéreurs qui groupera tous les propriétaires.

Chacun de ces derniers sera tenu d'y adhérer et en fera parti obligatoirement par le seul fait de son acquisition.

En conséquence :

a) il est formé entre tous les propriétaires du lotissement de "La Borde" une Association Syndicale libre pour leur gestion, leur administration, leur police et entretien.

b) le siège est fixé au domicile du Président du Syndicat.

c) Toutes les charges relatives à l'entretien, les travaux de réfection ou de réparation, tous les frais relatifs aux voies après leur achèvement seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses millièmes.

Le syndicat qui occasionnera des dommages aux réseaux de viabilité après achèvement soit par les travaux de constructions nou-

velles (bâtiment principal, annexe, clôture) soit du fait des travaux de modification, transformation, etc... sera tenu, en plus de sa part ordinaire dans les charges, de payer entre les mains du Président du Syndicat la somme qui sera jugée nécessaire par décision du Comité Syndical d'accord avec le propriétaire ou, en cas de désaccord, fixée par un expert pour remettre en état les trottoirs ou la chaussée.

Les propriétaires ou leurs ayants-droit, venant à construire une fois la viabilité terminée, devront pour leurs constructions se conformer aux instructions syndicales.

Les entrepreneurs qui seront ultérieurement chargés de faire les travaux de constructions, d'entretien ou de transformation, ne pourront établir leur chantier sur la chaussée ni faire aucun dépôt d'outils ou de matériaux pouvant gêner la circulation sous peine de tous dommages et intérêts que le Président du Syndicat sera tenu d'exiger de l'entrepreneur qui aura contrevenu à la présente défense, desquels dommages et intérêts le propriétaire intéressé sera responsable envers le syndicat.

d) l'association est administrée par le Président du Syndicat nommé par l'Assemblée Générale des syndicaux à la majorité des voix.

La durée de ses fonctions sera de trois années. Il peut être réélu.

Le Président du Syndicat représentera l'association vis-à-vis des tiers.

Il est chargé :

- de l'entretien et de la surveillance des voies
A cet effet, il est autorisé :
- à souscrire près de la commune des polices pour concession d'eau et des contrats nécessaires pour l'éclairage, le balayage et la propreté des voies.
- à prendre toutes les dispositions pour assurer la police des voies nouvelles par des agents de l'autorité.
- à signer tous actes et engagements, faire toutes déclarations, fournir tous plans et pièces, les certifier véritables, s'engager au paiement de tous frais quelconques et généralement faire le nécessaire.

En outre, le Président commande et fait exécuter les travaux nécessaires pour mettre et obtenir lesdites voies en état de viabilité, conformément aux règles adoptées par la commune dont les voies sont appelées à faire partie.

Il pourvoit, dans le cours de chaque année, à toutes réparations qui pourraient être nécessaires dans lesdites voies, notamment à la réfection de la chaussée et des trottoirs, des égouts et des conduites d'eau de gaz et d'électricité.

Il arrête tous plans et devis avec tous entrepreneurs et fournisseurs ; il règle et paie leurs mémoires, tous abonnements à l'eau et tous autres pour balayage , arrosage et contributions afférentes au sol desdites voies ; il retire toutes quittances, nomme, révoque et paie toutes personnes qu'il serait nécessaire au syndicat d'employer.

Il est chargé de recouvrer de chacun des propriétaires la portion qui lui est afférente dans les charges desdites voies, suivant la base établie plus haut.

Il est chargé de poursuivre les dégradations qui pourraient être faites dans lesdites voies par de gros charrois qui peuvent défoncer la chaussée et notamment par les constructeurs de maisons, comme il est dit plus haut. Il arbitre et fait arbitrer la somme nécessaire aux réparations des dégradations, poursuit le versement entre ses mains desdites sommes par tous moyens et voies de droit et fait exécuter les réparations par un entrepreneur de son choix.

Il exige aussi le paiement des dommages-intérêts qui pourront être dûs en cas d'encombrement de la voie.

Il établit chaque année, avant l'Assemblée Générale des syndicataires le compte des sommes qu'il a payées pour les besoins sus énoncés et la somme à payer par chaque propriétaire.

Les sommes dûes au syndicat par les syndicataires sont payables au siège du syndicat.

Le Président du Syndicat poursuit le recouvrement des sommes dues au syndicat par les moyens de droit et il peut citer en justice, obtenir tous jugements et arrêts et les faire exécuter.

Toutes les contestations au sujet des dommages-intérêts à réclamer à des tiers ou au sujet des recouvrements de cotisations seront portées devant le juge d'instance de MONTARGIS.

Le Président répond à toutes les demandes et à toutes les poursuites exercées contre le syndicat ; il comparaît en justice et fait valoir les moyens de défense du syndicat.

Il choisit, dans l'un ou l'autre cas, avoués, avocats ou autres officiers ministériels ; il peut transiger en tout état de cause et compromettre.

Il répond à toutes demandes qui pourraient être faites par l'Autorité. Il se conforme à ces demandes, s'il y a lieu, ou fait valoir des objections et des moyens de défense.

Les frais de bureau, de correspondance et de déplacement, tous frais accessoires pour le fonctionnement du syndicat, toutes les

dépenses justifiées entreront en lignes de compte dans l'état des charges que le Président présentera chaque année à l'Assemblée Générale des syndicataires.

Le Président du Syndicat est chargé de faire exécuter toutes décisions de l'Assemblée Générale ; les pouvoirs qui viennent de lui être donnés sont indicatifs et non limitatifs.

Le Président est, dès à présent, autorisé à faire tous les actes qui seraient la suite ou la conséquence de ses fonctions, quoique non prévus aux présentes.

Il peut déléguer à une ou plusieurs personnes tout ou partie de ses pouvoirs.

Le Président du Syndicat ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat ; il ne peut être tenu à faire des avances personnelles pour le Syndicat.

Assemblée Générale :

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis en façade sur les rues.

Tout immeuble est indivisible à l'égard du Syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Tous les co-propriétaires indivis d'un immeuble sont tenus de se faire représenter soit auprès du syndicat soit à l'Assemblée Générale par une seule et même personne.

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

L'Assemblée Générale se réunit une fois chaque année.

L'Assemblée se réunit, en outre, extraordinairement chaque fois que le Président ou une majorité de propriétaires représentant à la fois la moitié des propriétaires plus un et au moins les 501/1.000 des parties communes juge utile de la convoquer.

Les convocations ordinaires ou extra-ordinaires sont faites par lettre recommandée adressée à chaque syndicataire trois semaines à l'avance au domicile par lui indiqué au siège du syndicat.

Les lettres de convocation doivent faire connaître sommairement le but et l'objet de la réunion.

L'Assemblée Générale est régulièrement constituée lorsque la moitié des membres sont présents ou représentés et ce qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ou extraordinaire. Si le quorum n'est pas atteint sur une première convocation, une deuxième convocation sera faite dans les mêmes formes et dans les mêmes délais. Les membres présents à la deuxième réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre de

voix qu'ils représentent, mais seulement sur les questions mises à l'ordre du jour de la première réunion.

L'ordre du jour est arrêté par le Président qui sera tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale toutes questions qui lui auront été posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée adressée au moins quinze jours avant le mois au cours duquel ladite assemblée doit se réunir.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, l'avis du Président termine le vote.

Chaque propriétaire peut se faire représenter à l'Assemblée par un mandataire muni d'un pouvoir régulier.

L'Assemblée élit son bureau composé d'un Président, d'un Vice-Président, d'un ou de deux Suppléants, d'un Secrétaire et d'un Trésorier.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur les registres qui demeurent au siège du syndicat et qui sont signés par le bureau.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domicile des syndicataires et qui est signée par chacun d'eux en entrant en séance ou par leur fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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

Le Président du Syndicat fait chaque année, à l'Assemblée Générale Annuelle, un rapport sur l'état des charges supportées par le Syndicat pendant le cours de l'année et sur toutes les affaires du Syndicat.

L'Assemblée Générale examine les comptes du Président et les arrête définitivement ; elle lui en donne décharge.

La somme à payer pour chaque propriétaire, établie dans l'état dressé par le Président du Syndicat et dont chaque membre a eu connaissance avant l'Assemblée, est arrêté par la dite Assemblée et chaque membre doit effectuer immédiatement entre les mains du Président le paiement de la somme qui lui incombe.

L'Assemblée fixe en même temps la somme présumée nécessaire pour l'entretien des voies pendant toute l'année à venir.

Chaque membre versera entre les mains du Président une provision représentant la quote-part présumée pour les dépenses de l'ann

à couvrir et dont l'ensemble sera évalué lors de la réunion de la première Assemblée Générale. Le Président fera, à titre exceptionnel, les avances nécessaires jusqu'à la première Assemblée.

Si un ou plusieurs syndicataires n'avaient pas payé leur cotisation en temps voulu, ils seraient poursuivis en paiement de cette cotisation. Mais, malgré la poursuite engagée contre les propriétaires retardataires les autres propriétaires devront combler le déficit en payant un supplément proportionnel à leurs millièmes. Si plus tard, le contribuable s'exécute, le supplément qui aura été versé par les autres propriétaires viendra en déduction des versements effectués ultérieurement par eux.

L'Assemblée statue en outre sur toutes les questions à l'ordre du jour.

Elle renouvelle les pouvoirs du Président et de son bureau à l'expiration de ses fonctions et procède à son remplacement s'il y a lieu.

Les décisions prises sont obligatoirement acceptées par tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

L'Assemblée Générale constituée comme il est dit ci-dessus peut apporter aux statuts toutes les modifications qu'elle jugera utiles.

Engagement vis-à-vis des acquéreurs et héritiers :

Chaque propriétaire s'engage, en cas de vente, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le présent Syndicat.

Au cas où les syndicataires négligeraient de remplir cette condition lors de la vente de leurs immeubles, ils resteraient engagés personnellement envers le Syndicat comme avant la mutation de leurs propriétés.

Article 3 - Circulation -

Le sol des rues et places demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs auront sur ces rues des

droits de jour, vue, issue, comme sur une voie régulièrement classée.

Le stationnement des véhicules devra respecter les règlements de police applicables dans la commune tant au titre des règlements généraux que du règlement municipal.

Article 4 - Travaux - Entretien -

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue des parties communes.

Ils ne pourront s'opposer à l'installation tant sur la voie que sur les clôtures ou constructions de tous candélabres, bornes-fontaines, poteaux indicateurs, poteaux de lignes électriques ou téléphoniques, plaques des rues ou numérotage des propriétés, et ceci sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, sauf toutefois celle qui tirerait son origine de dégâts causés à l'occasion de ces travaux.

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises à ces parties communes par lui-même, les siens, ses entrepreneurs, ses domestiques ou ouvriers ; il devra faire remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais, faute de quoi dans le délai d'un mois, il y sera procédé à ses frais par le Président du Syndicat des co-propriétaires.

Les dépôts de quelque nature qu'ils soient sont strictement interdits sur les parties communes. Toutefois, pendant la durée de la construction les matériaux pourront en cas de nécessité être temporairement déposés sur l'accotement au droit du terrain.