

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
Lotissement de "La Borde"
NOYERS

DES PARTIES COMMUNES

Préalable :

Les ASL sont réglementées par la Loi du 21 juin 1865 et le décret du 18 décembre 1927, abrogée par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, articles 58 et suivants, et de son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Les statuts sont modifiés afin d'en extraire tout ce qui ne concerne plus l'ASL depuis la reprise de la voirie par les communes de Noyers et La Cour Marigny le 30 avril 1985.

Article I - Propriété

La liste des immeubles concernés par cette Association Syndicale sont les 168 lots constituant le lotissement de La Borde cadastrés sur les zones AL01 pour la commune de Noyers et ZK01 pour la commune de La Cour Marigny.

Les parties communes sont constituées par les espaces verts suivants :

- 1) Cadastree AL 147 (1311 m2) avenue du Gué Cordier
- 2) Cadastree AL 173 (803 m2) allée des Boutons d'or
- 3) Cadastree AL 81 (41522 m2) étang

Pour assurer la sécurité des biens et des personnes sont interdits : les baignades, le canotage, la circulation de tout véhicule à moteur dans et autour de l'étang et la réalisation de feu et/ou barbecue.

- Chacun des copropriétaires aura sur cet étang un droit de pêche
- 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
- Tout immeuble est indivisible à l'égard du Syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement.
- Les parcelles cadastrales ne pourront, en aucun cas et sauf autorisation expresse de l'ASL donnée en Assemblée générale par un vote des copropriétaires présents et représentés à la majorité absolue (article 25), être divisées.

Tout propriétaire pourra en faire la demande devant l'assemblée générale annuelle si cette demande est envoyée, par lettre recommandée, au Bureau au moins un mois avant le mois de l'assemblée générale.

Le cas échéant, la division de parcelle impliquant la modification du règlement de copropriété et des statuts, l'ensemble des frais incomberont au demandeur.

Dans l'hypothèse où cette demande serait urgente, une assemblée extraordinaire pourra être tenue ; l'ensemble des frais y afférent devront être supportés par le demandeur.

Toute demande de modification du présent lotissement (hors division de parcelle), approuvée par arrêté préfectoral, peut être faite à l'initiative d'un copropriétaire et doit comporter l'accord de l'ensemble des copropriétaires directement intéressés par la modification (la mention de l'arrêté préfectoral

autorisant le lotissement, ainsi que les statuts de l'Association syndicale, le règlement et le plan du lotissement doivent être annexés à tout acte de vente).

Article 2 - Association Syndicale

2.1 Objet Général

En vue de l'administration de tous les espaces communs du lotissement de "La Borde" sis Commune de NOYERS et de LA COUR-MARIGNY (Loiret), autorisé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Juillet 1971, et dans le but de défendre et d'étudier les droits et les intérêts des propriétaires, il est créé un syndicat des acquéreurs qui regroupe tous les propriétaires.

Chacun de ces derniers sera tenu d'y adhérer et en sera partie 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 (*dite ASL La Borde*) pour la gestion, l'administration, la police et l'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 seront supportés par l'ensemble des propriétaires.
- d) L'association est administrée par le Président du Syndicat

2.2 Le Président du Syndicat

Il est nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Le Président du Syndicat est élu pour une durée d'un an et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale. Il pourra être réélu.
- Le Président du Syndicat représente l'association vis-à-vis des tiers.
- Il est chargé de l'entretien et de la surveillance des parties communes.

A cet effet, il est autorisé à :

- souscrire une police d'assurance ;
- signer les actes et engagements, effectuer l'ensemble des déclarations, fournir les plans et pièces, les certifier véritables, s'engager au paiement de l'intégralité des frais quelconques et faire le nécessaire afin d'assurer la bonne conservation ainsi que la gestion des lieux avec l'assistance et le contrôle du conseil syndical.

En outre, le Président commande et fait exécuter les travaux nécessaires à l'entretien des parties communes :

- Il arrête les plans et devis avec les entrepreneurs et fournisseurs; il règle et paie leurs mémoires; il retire les quittances, nomme, révoque et paie les personnes qui seraient, en cas de nécessité, employés par le syndicat ;
- Il est chargé de recouvrer la portion des charges incombant à chaque propriétaire ;
- Il est chargé de poursuivre les dégradations qui pourraient être faites. Il arbitre et fait arbitrer la somme nécessaire aux réparations des dégradations, poursuit le versement entre ses mains des dites sommes par tous moyens et voies de droit et fait exécuter les réparations par l'entrepreneur de son choix ;
- Il peut exiger le paiement des dommages-intérêts qui pourront être dus, suite aux nuisances et dégradations concernant les parties communes ;

- Il établit chaque année, avant l'Assemblée Générale des syndicaux le décompte des sommes qu'il a payées pour les besoins sus énoncés et la somme à payer par chaque propriétaire ;
- Les sommes dues au syndicat par les syndicaux sont payables au siège du syndicat ou du gestionnaire ;
- Le Président du Syndicat poursuit le recouvrement des sommes dues au syndicat par les moyens de droit et il est en justice, obtenir tous jugements et arrêts afin de 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 du tribunal de MONTARGIS ;
- Le Président répond à toutes les demandes et à toutes les poursuites exercées contre le syndicat; il comparait 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 et compromettre en tout état de cause ;
- 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 dans l'état des charges que le Président présentera chaque année à l'Assemblée Générale des syndicaux ;
- 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.

2.3 Assemblée Générale :

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

Tous les copropriétaires indivis d'un immeuble sont tenus de se faire représenter à l'Assemblée Générale par une seule et même personne (*propriétaire ou usufruitier, selon la loi en vigueur*).

- a) L'Assemblée Générale se réunit une fois chaque année ou, extraordinairement, chaque fois que le Président ou une majorité de propriétaires (représentant la moitié des propriétaires plus un) l'estime nécessaire.
- b) Les convocations ordinaires ou extraordinaires sont faites par lettre recommandée adressée à chaque syndicaux trois semaines à l'avance au domicile connu par le syndicat.
- c) Les lettres de convocation doivent comporter la date, l'heure, le lieu de réunion, le but et l'objet de la réunion.

L'Assemblée Générale est régulièrement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés dépasse le tiers des voix de l'ensemble des propriétaires ; et ce, qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée pourra se tenir immédiatement à la suite de la première assemblée, et ce, sans nouvelle convocation.

Les membres présents à la deuxième réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre de voix qu'ils représentent, mais seulement sur les questions abordées à l'ordre du jour de la première assemblée.

- d) L'ordre du jour est arrêté par le Président qui sera tenu de prendre en considération toutes questions qui lui auront été posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée adressée au moins un mois avant le mois de l'Assemblée Générale.
- e) 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.
- f) Chaque propriétaire a la possibilité de nommer un mandataire par le biais d'un pouvoir régulier transmis avec la convocation à l'assemblée générale ou de renvoyer ce dernier au bureau du syndicat des copropriétaires. Chaque mandataire ne peut représenter qu'un maximum de cinq pouvoirs.
- g) L'Assemblée élit le bureau du syndicat composé d'au moins un Président et de plusieurs membres.
- h) Les délibérations sont constatées par un procès-verbal inséré aux registres, signés par le bureau et demeurant au siège du syndicat.
- i) La tenue d'une feuille de présence est obligatoire lors de chaque assemblée. Elle mentionne les noms et domicile des syndicataires. Elle doit être signée par chacun d'eux ou par leur mandataire en début de séance. Cette dernière est annexée au procès-verbal.
- j) Les justifications à faire vis-à-vis des tiers ou en justice de délibérations de l'Assemblée Générale résultent des copies ou extraits conformes faite par le Président du Syndicat.
- k) Le Président du Syndicat élabore chaque année, à l'Assemblée Générale annuelle, un rapport sur l'état des charges supportées par le Syndicat au cours de l'année écoulée et sur toutes les affaires du Syndicat.
- l) L'Assemblée Générale examine les comptes de l'ASL et les arrête définitivement; elle lui en donne décharge.
- m) 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 arrêtée par la dite Assemblée et chaque membre doit effectuer le paiement de la somme qui lui incombe au plus tard deux mois après l'Assemblée Générale.
- n) En cas de non-paiement par le syndicataire, ce dernier sera poursuivi en paiement de cette cotisation. Les autres propriétaires doivent combler le déficit en payant un supplément. Si plus tard, le contribuable s'exécute, le supplément qui est susceptible d'avoir été versé par les autres propriétaires viendra en déduction des versements déjà effectués par eux.
- o) L'Assemblée statue uniquement sur toutes les questions mentionnées à l'ordre du jour.
- p) 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.
- q) Les décisions prises sont réputées acceptées par tous les propriétaires, quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

- r) Le délai de contestation de l'Assemblée Générale est de deux mois à la réception du PV.
- s) L'Assemblée Générale constituée pourra apporter aux statuts toutes les modifications qu'elle jugera utiles. Le cas échéant, ces modificatifs devront être publiés auprès de la Préfecture.

2.4 Engagement vis-à-vis des acquéreurs et héritiers :

Chaque propriétaire s'engage, en cas de vente, à informer les acquéreurs de l'obligation de prendre part au 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 sans qu'il ne soit tenu compte de la mutation de leur propriété.

2.5 Modification des statuts

Les statuts ne pourront être modifiés qu'à la faveur d'un vote lors de l'Assemblée Générale par au moins la moitié des colotis représentés.

2.6 Dissolution de l'ASL

La dissolution de l'ASL ne pourra se faire qu'à la disparition de l'objet statutaire c'est à dire à la disparition par reprise ou vente des parties communes et seulement après le solde éventuel du passif de charge des colotis. Elle fera l'objet d'une déclaration et d'une publication au JO.

Article 3 - Travaux - Entretien

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

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises aux parties communes par lui-même, les siens, ses mandataires qu'ils soient entrepreneurs, ses domestiques ou ouvriers. Il devra remettre en état les parties détériorées, sans délai et à ses frais et risques.

Si l'acquéreur fautif ne s'exécute pas, il sera procédé aux travaux de remise en état par le Président du Syndicat et ce aux frais du syndicataire.

Tout dépôts, quelques soit leur nature, sont strictement interdits dans les parties communes.