

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRES « LA CYPRIERE »

Article premier – Formation et dénomination

1.01. Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs notamment le décret n°2006-504 du 3 mai 2006, par l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme et les présents statuts.

1.02. Par la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs des lots constructibles ou bâtis compris dans l'ensemble immobilier dit « La Cyprière » (le lotissement la Cyprière) situé à Bouc -Bel -Air, La Gratiane Nord, cadastré section AI, numéros 199 à 306 et 317 à 320, seront de plein droit et obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre, constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le détail de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est annexé aux présents statuts. Cet ensemble immobilier est susceptible d'évolution (extension ou réduction), moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

1.03. 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 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales des propriétaires.

La qualité de membre de l'Association sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot du lotissement considéré, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier, et d'une manière générale, en cas de transmission d'un lot de quelque manière que ce soit à tout tiers ou ayant-droit.

1.04. Cette Association prendra le nom de « **Association Syndicale Libre La Cyprière (A.S.L.C)** ». Son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré.

1.05. Tout propriétaire ou copropriétaire d'un lot dépendant du lotissement sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale libre.

Article 2 – Objet, siège social et fonctionnement

2.01. L'Association Syndicale a pour objet la gestion, l'entretien et l'amélioration des espaces verts, des installations ouvragées et équipements communs, en règle générale de tout ce qui n'est pas lot privatif et ce dès réception conformément aux articles 3.01 et suivants.

L'Association Syndicale a aussi pour objet le contrôle de l'application du « Règlement intérieur » du lotissement, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre tous les membres de l'association, le recouvrement et le paiement de ces dépenses, et la surveillance générale du lotissement.

2.02. Le Siège de cette Association Syndicale Libre se trouve généralement chez le Président élu du syndicat, actuellement Mr Pellegrino. Le siège se situe au 49 rue Fernand BRAUDEL 13320 Bouc Bel Air.

2.03. Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'Assemblée Générale, le Syndicat avec son Président et son Vice-président, dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

2.04. La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts (article 4.15.).

Article 3 – Transferts de propriété

- 3.01.** Par un acte notarié de cession gratuite par la Société ILE DE France AMENAGEMENT, des voies et équipements communs du lotissement « La Cyprière » voté et approuvé à l'unanimité par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires du 19 juin 1993, l'Association Syndicale Libre La Cyprière a pris possession pour la gestion des équipements et terrains communs.
- 3.02.** Par un vote des Assemblées Générales Extraordinaires des Copropriétaires des 3 avril 1995 et 11 juillet 1996, et par un acte notarié en date du 22 mars 1997 l'Association Syndicale Libre a cédé à la municipalité de Bouc Bel Air les voiries et réseaux divers, suite à une délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 1994.

Article 4 – Assemblée Générale

- 4.01.** Tout titulaire de lots est membre de l'Association Syndicale Libre. L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires.
- 4.02.** Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire 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 prenne seul la qualité de membre de l'Association qui l'informerait des décisions prises par celle-ci, en avertissant l'Association par lettre recommandée.
- 4.03.** L'Assemblée Générale ordinaire se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président, par des lettres de convocation, dans la commune concernée par l'autorisation de lotir.
- 4.04.** Les convocations sont adressées quinze jours avant la réunion par les soins du Président. Elles comprennent l'indication des jours, heure, lieu et objet de la réunion.
- 4.05.** L'Assemblée Générale est convoquée extraordinairement par le Président lorsque plus de la moitié des propriétaires l'exige ou par le Syndicat pour des modifications éventuelles des statuts, du règlement intérieur ou pour toute autre décisions de caractère exceptionnel. Cette convocation sera effectuée dans les mêmes conditions que l'article **4.04.**
- 4.06.** L'Assemblée Générale Ordinaire ou réunie Extraordinairement est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes ou représentées est égal à la moitié plus une voix du total des voix de l'Association.
- 4.07.** Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à huit jours au moins d'intervalle. Toutefois le Président peut décider la convocation des deux Assemblées Générales Ordinaires – exclusivement – lors de la première convocation en précisant qu'en cas de quorum non atteint pour la première Assemblée Générale, celle-ci est convoquée une heure après. Les membres présents ou représentés délibèrent alors valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.
- 4.08.** Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée Générale qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.
- 4.09.** L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association Syndicale Libre parmi les membres de l'Association.
- 4.10.** Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les membres, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.
- 4.11.** L'Assemblée Générale désigne deux commissaires aux comptes parmi ses membres qui auront pour mission de contrôler les comptes de l'Association et de faire un état de leurs conclusions lors de l'Assemblée Générale Ordinaire suivante.
- 4.12.** L'Assemblée Générale Ordinaire délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année civile en cours. Le budget de l'Association doit être voté en équilibre. L'ordre du jour est arrêté par le Syndicat ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

- 4.13.** L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat ou, à défaut, par le Vice-Président, ou à défaut, par un membre du Syndicat par ancienneté d'âge.
- 4.14.** Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.
- 4.15.** La modification des statuts, la distraction d'un immeuble du périmètre et la dissolution de l'ASL font l'objet d'une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.
- 4.16.** Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président.
- 4.17.** Pour chaque Assemblée Générale, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms des propriétaires et les numéros de leurs lots et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.
- 4.18.** Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale, à produire aux tiers en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

Article 5 – Le syndicat

- 5.01.** L'Association Syndicale Libre est administrée par un Syndicat de 4 à 10 personnes physiques désignant, parmi eux, un Président, un Vice-Président, un Secrétaire et un Trésorier. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation, par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.
- 5.02.** Les membres du Syndicat sont élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale et sont rééligibles.
- 5.03.** Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président, ou à défaut du Vice-Président, ou à défaut, par un membre du Syndicat par ancienneté d'âge, au lieu désigné par la présidence, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
- 5.04.** Le Syndicat fait exécuter tous les travaux d'entretien qu'il juge nécessaire dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale Libre et dans les limites du budget voté par la dernière Assemblée Générale.
- 5.05.** Il fait exécuter tous les travaux décidés par l'Assemblée Générale, en vertu de l'application de l'article 4.12.
- 5.06.** Dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale Libre, le syndicat peut, en cas d'urgence, engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'Assemblée Générale, à charge pour lui de convoquer, dans les meilleurs délais, une Assemblée Générale Extraordinaire. Dans ce cas, les frais seront engagés par le Syndicat statuant à la majorité des 2/3 de ses membres et agissant en bon père de famille.
- 5.07.** Il approuve les marchés.
- 5.08.** Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'Assemblée Général.
- 5.09.** Il procède auprès des propriétaires à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association. Il arrête définitivement les comptes le 31 août de chaque année pour les présenter à l'approbation d'une Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans le courant du mois de septembre. Cette Assemblée Générale Ordinaire votera le nouveau budget pour la période du premier septembre au 31 août de l'année suivante.
- 5.10.** Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité simple des membres présents sauf dans le cas prévu au 5.06.
- 5.11.** Les délibérations du Syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre et signés par tous les membres présents à la séance, et conservé chez le secrétaire. Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 6 – Le président

- 6.01.** Le Président préside les réunions des Assemblées Générales de l'Association Syndicale Libre et représente l'Association vis-à-vis des tiers. Il exécute les décisions prises par le Syndicat.
- 6.02.** Il veille à la conservation des registres de l'Association.
- 6.03.** Il charge le trésorier de recouvrer, par tous les moyens de droit à sa convenance, toutes les sommes dues à l'Association Syndicale Libre, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs du lotissement, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du coloti défaillant.
- 6.04.** Il représente seul l'Association Syndicale Libre à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.
- 6.05.** Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.
- 6.06.** Généralement, il agit pour le compte de l'Association Syndicale Libre aux mieux des intérêts de celle-ci, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.
- 6.07.** A cet effet, il signe tous les actes, prend tout engagement, fait toute déclaration, fournit pièces et plans, les certifie valables, s'engage au nom de l'Association Syndicale Libre au paiement de tous frais quelconques.
- 6.08.** Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.
- 6.09.** Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.
- 6.10.** 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.

Article 7 – Le Vice-Président

- 7.01.** Le Vice-président est élu par le Syndicat. Il remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci.
- 7.02.** En cas de démission, décès, incapacité du Président, le vice-président assume l'intérim. Il convoque le Syndicat au complet pour désigner un nouveau Président, dont la nomination sera ratifiée ultérieurement par l'Assemblée Générale.

Article 8 – Charges et Recouvrement des dépenses

- 8.01.** Les membres de l'Association Syndicale devront contribuer, sous la forme d'une cotisation (les charges), aux dépenses d'acquisition et d'entretien des terrains et équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent chacun dans le cadre de l'Association Syndicale au jour de la délibération fixant les dépenses. Toutefois, le lot N°15 disposants de 17 logements sociaux sera soumis à une participation proportionnelle correspondant à ces logements, soit 17 parts.
- 8.02.** Seront qualifiées de dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre, et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque manière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui, par usure normale ou autrement, devraient être remplacés.
- 8.03.** Des redevances syndicales spéciales sont établies pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions.
- 8.04.** La cotisation de chaque membre et le mode de paiement seront fixés par le Syndicat. Un compte bancaire est ouvert au nom de l'Association Syndicale Libre. Le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le vice-trésorier disposent d'une procuration sur ce compte.

- 8.05.** Toute cotisation non réglée à son exacte échéance et, en règle générale, toute somme due à l'Association Syndicale Libre, à quelque titre que ce soit, entraînera de plein droit la perception d'un intérêt aux taux de l'intérêt légal, calculé sur la somme due et ce, après mise en demeure de payer restée infructueuse pendant quinze jours.
- 8.06.** Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre, avis de mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association Syndicale Libre qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 9 – Modifications des statuts – Dispositions diverses

- 9.01.** Une proposition de modification statutaire portant extension du périmètre de l'Association Syndicale Libre ou changement de son objet peut être présentée à l'initiative du Syndicat ou d'un quart des copropriétaires.
- 9.02.** Les modifications aux présents statuts, autre que celles prévues à l'article 9.03, ci-dessous, de l'Association Syndicale Libre, ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.
- 9.03.** Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association Syndicale Libre.
- 9.04.** En cas de carence de l'Association Syndicale Libre pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic professionnel peut être désigné d'office par le Président du tribunal de Grande Instance à la requête d'un tiers des copropriétaires. Il appartient au Président du Tribunal de grande Instance de constater la carence éventuelle.

Article 10 – Distraction

- 10.01** Un membre de l'association ne peut la quitter par simple décision unilatérale. Seul le retrait de sa propriété du périmètre de l'ASL le permettra. Cette situation peut être par exemple envisagée lorsque le bien considéré ne bénéficie plus des équipements communs dont l'association assure la gestion.
- 10.02** La distraction d'un immeuble du périmètre fait l'objet d'une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires. (Cf. article 4.15.)

Article 11 – Dissolution

- 11.01.** La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.
- 11.02.** En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :
- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
 - b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 12 – Publicité

- 12.01.** Pour toutes formalités consécutives à la rédaction des présents statuts, y compris la publicité dans un des journaux d'annonces légales du département ou au journal officiel, ainsi que pour remettre à Monsieur le préfet un exemplaire de ces statuts, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au Président ou à toute personne à qui il délèguera lesdits pouvoirs.
- 12.02.** Les membres de l'ASL de propriétaires font élection de domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.