CREDIT IMMOBILIER DES ALPES
74, Cours Becquart Castelbon – B.P. 229
38506 VOIRON CEDEX

ARRIVÉE LE
25 MAR 1999
D.D.E de L'ISERE
SUBDIVISION DE VOIRON

Pièce N° 10

038061992 3002 du 19/3/99

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE LA BUISSE

Section E – Lieu-dit : Le Grand Champ

LOTISSEMENT LE VERGER DU CHATEAU

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

0380619923002 du 19/03/99

SOMMAIRE

CLASSE 1 - CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION

1.0 FORMATION
1.1 MEMBRES DE L'ASSOCIATION
1.2 OBJET
1.3 DENOMINATION
1.4 SIEGE
1.5 DUREE

CLASSE 2 - FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

2.0 LES ASSEMBLEES GENERALES

2.00 Composition
2.01 Pouvoirs
2.02 Convocation
2.03 Voix
2.04 Majorité
2.06 Tenue des Assemblées
2.06 Ordre du Jour
2.07 Délibérations

2.1 DIRECTION

2.01 Principe
2.11 Nomination
2.12 Pouvoirs et attribution du directeur

2.2 DISSOLUTION

2.3 CARENCE DE L'ASSOCIATION

CLASSE 3 - FRAIS - CHARGES ET OBLIGATIONS

3.0 DEFINITION
3.1 REPARTITION DES CHARGES
3.2 PAIEMENT DES CHARGES
3.3 BUDGET - PROVISION
3.4 PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES
3.5 MUTATION

CLASSE 4 - FORMALITES

4.0 POUVOIR POUR PUBLIER
4.1 FISCALITE DE L'ACTE

038061 992 3002 du 19/3/99

STATUTS

Texte des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du LOTISSEMENT :
LE VERGER DU CHATEAU

CLASSE 1 - CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION

1.0. FORMATION

Il est formé une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE régie par la loi du 21 Juin 1865 et les textes subséquents ainsi que par les présents statuts qui existera entre les propriétaires des terrains dépendants du lotissement ". Le Verger du Château . . . . . " créé par C.I. des Alpes sur le territoire de la Commune de La Buisse . en date du mois de . . . . . et de tous arrêtés pris ou à prendre comme complément de l'arrêté sus-visés comprenant . . . lots dont l'ensemble ainsi que les surfaces à usage collectif figure sur un tableau indiquant pour chaque lot son numéro, sa désignation cadastrale, sa superficie indicative et sa destination et qui demeurera annexé aux présents statuts.

1.1. MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire d'une parcelle constructible dépendant du lotissement fera obligatoirement partie de cette Association Syndicale.

L'adhésion à l'Association Syndicale et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 Juin 1865 résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunération ou gratuit, d'une fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, par toute personne physique ou morale. Il en sera de même si l'acquisition porte seulement sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

1.2. OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'acquisition des équipement communs du lotissement et des terrains qui leur servent d'assiette et particulièrement des voies créées, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairages publics, ouvrages et construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux

- la gestion de ces choses

- éventuellement, leur transfert à la commune ou à toute personne morale qu'il appartiendra

- la création de tous éléments d'équipements nouveaux

- le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

038061992300 2 du 19/3/99

1.3. DENOMINATION

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale libre du lotissement ". . . . . ."

1.4. SIEGE

Son siège est fixé au :
.....

Il sera transféré au domicile du premier Directeur de l'Association dès que celui-ci sera nommé et il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Directeur de l'Association Syndicale.

1.5. DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

CLASSE 2 - FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

2.0. LES ASSEMBLEES GENERALES

2.00 COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies classe 1.1. Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit être son conjoint, son ascendant, son descendant ou un autre membre de l'Association.

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

2.01. 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 de l'Association Syndicale.

Elle approuve le projet de budget. Elle nomme le Directeur et, le cas échéant, le Directeur Adjoint et le Secrétaire.

2°) Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association ainsi que des documents du lotissement, notamment en vue de l'application de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, elle ne pourra modifier sans l'accord du lotisseur et/ou de ses ayants-droit ceux des articles des présents statuts, des documents du lotissement ou du cahier des charges qui concernent les rapports entre le lotisseur et/ou ses ayants-droit et les co-lotis.

Elle peut modifier le cahier des charges du lotissement.

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

03806199Z 3002 du 19/3/99

2.02. CONVOCATION

1°) L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les 12 mois qui suivront la création de l'Association.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Directeur par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Conformément aux dispositions de l'Article 315-6 c, elle sera convoquée par le lotisseur dans le mois qui suivra l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année qui suivra l'attribution du premier lot.

Enfin, conformément aux disposition de l'Article R 315-8 d du Code de l'urbanisme, elle peut être ordonnée par le Tribunal de Grande instance compétent à la demande de tout attributaire de lot si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'Article R 315-6 c du même Code.

2°) Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître en France et sous pli recommandé.

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

2.03. VOIX

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'Assemblée, en ce compris le lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

Toutefois, pour les acquéreurs, la propriété d'un lot ne confère de voix que si ce lot à donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'Article R 315-36 du Code de l'Urbanisme.

2.04. MAJORITE

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni les propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée sur seconde convocation et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

038061992 Z 3002
du 19/3/99

2.05. TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur ou, à son défaut, par le Directeur Adjoint s'il en existe un, assisté d'un scrutateur choisi par elle, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

2.06. 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 questions posées par un ou plusieurs membres au directeur 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 la moitié des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

2.07. DELIBERATIONS

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

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

2.1. DIRECTION

2.10. PRINCIPE

L'Association est administrée par un Directeur, assisté le cas échéant sur sa demande, d'un Directeur Adjoint et d'un Secrétaire.

2.11. NOMINATION

Le Directeur est désigné par l'Assemblée Générale pour une période de trois ans.

Toutefois, le mandat du premier Directeur prendra fin dix huit mois après sa nomination.

Si le Directeur demande à être assisté d'un Directeur Adjoint et d'un Secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée sur la présentation du Directeur.

Ils sont rééligibles.

Jusqu'à la tenue incluse de la première Assemblée Générale, la fonction du Directeur est assumée par ..... qui dispose des pouvoirs définis ci-après classe 2.12

0380619923002 du 19/3/99

2.12. POUVOIRS ET ATTRIBUTION DU DIRECTEUR

Le Directeur est l'agent officiel exclusif de l'Association Syndicale.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini dans la limite des mesures arrêtées au budget.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoir suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et élèments d'équipements 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 courants ou nécessaires et urgents

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

Il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement 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. Ces cessions devront intervenir dès que l'Association Syndicale acquerra la personnalité juridique, c'est-à-dire à la publication de ladite Association consécutive à la première vente d'un lot du lotissement.

- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagement et requiert toute publicité

- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services exploités, reçoit toutes subventions, contracte tout engagement

- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires

- 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 toutes actions

- il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs

- il peut consentir au Directeur Adjoint une délégation pour un temps limité

- en cas de décès ou d'incapacité du Directeur, le Directeur Adjoint exerce ses pouvoir jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

0380619923002 du 19/3/99

2.2. DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées Classe 2.04.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

1°) disparition totale de l'objet défini classe 1.2

2°) approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué

2.3. CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire.

CLASSE 3 - FRAIS - CHARGES ET OBLIGATIONS

3.0. DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à la classe 3.1 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements du lotissement notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux et d'autres charges telles que les impôts.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur les lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association ou des personnes agissant pour son compte dans le cadre de la construction à édifier sur son lot, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

3.1. REPARTITION CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, en proportion du nombre de voix détenues par chaque membre.

3.2. PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en la classe 3.0 ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds adressés par le Directeur à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée dans la classe 3.4 ci-dessous laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Directeur, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

038061992300 2 du 19/3/94

3.3. BUDGET-PROVISION

3.30. Le Directeur doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire autant que possible avant le 15 Avril le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

L'Assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Directeur ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'Association, prendre les mesures indispensables mais il est tenu de convoquer une Assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

3.31. En attendant la tenue de la première Assemblée Générale, le montant de cette dotation est fixée à la somme de .....---------- Frs.

Cette dotation sera fournie par les versements effectués par chacun des membres de l'Association lors de leur adhésion.

3.4. PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Directeur est chargé de poursuivre la rentrée des somme dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une 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 un pour cent 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 Directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

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

3.5. MUTATION

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au Directeur, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

CLASSE 4 – FORMALITES

4.0. POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques au lieu de situation du lotissement avec les documents du lotissement.

4.1 FISCALITE DE L'ACTE

Le présent acte sera enregistré au droit fixé en vigueur.

0380619923002 du 19/3/99