

STATUTS DE L'ASSOCIATION

Sommaire

- TITRE 1 GÉNÉRALITÉS
 - Article 1 - FORMATION
 - Article 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION
 - Article 3 - OBJET
 - Article 4 - DÉNOMINATION
 - Article 5 - SIÈGE
 - Article 6 - DURÉE
- TITRE 2 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 - Article 7 - COMPOSITION
 - Article 8 - CONVOCATION
 - Article 9 - VOIX
 - Article 10 - QUORUM
 - Article 11 - MAJORITÉ
 - Article 12 - POUVOIRS
 - Article 13 - TENUES DES ASSEMBLÉES
 - Article 14 - ORDRE DU JOUR
 - Article 15 - DÉLIBÉRATIONS
- TITRE 3 ADMINISTRATION
 - Article 16 - Le BUREAU SYNDICAL ou SYNDICAT
 - Article 17 - DÉSIGNATION
 - Article 18 - RÉUNION DU BUREAU SYNDICAL ET DÉLIBÉRATIONS
 - Article 19 - POUVOIR ET ATTRIBUTION DU BUREAU SYNDICAL
 - Article 20 - DÉLÉGATIONS et REPRÉSENTATION A L'ÉGARD DES TIERS
 - Article 21 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
- TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES
 - Article 22 - DÉFINITION
 - Article 23 - RÉPARTITION DES CHARGES
 - Article 24 - PAIEMENT DES CHARGES
 - Article 25 - RECOUVREMENT DES DÉPENSES
- TITRE 5 - DIVERS
 - Article 26 - DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
 - Article 27 - PUBLICITÉ FONCIÈRE
 - Article 28 - ÉLECTION DE DOMICILE



PRÉAMBULE

Les statuts présentés ci-après annulent et remplacent les statuts initiaux établis par CREDIT IMMOBILIER DES ALPES le 19 février 1999 et enregistrés par la DDE de l'Isère le 25/03/1999.

TITRE 1 – GÉNÉRALITES

Article 1 - FORMATION

Il est confirmé l'**Association Syndicale Libre (ASL)**, personne morale de droit privé, régie par les dispositions des titres I et II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et des titres I et II du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée et par les présents statuts. Les propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit "Lotissement Le Verger du Château" sis Chemin du Pansu et Chemin de l'Eygalière sur la commune de LA BUISSE (38500) sont les membres de cette Association.

Cet ensemble immobilier comprend 18 lots.

Article 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre et devront de ce fait se conformer aux obligations résultant des présents statuts :

1. Tous titulaires de droits de propriété par le seul fait de leur acquisition, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots divisés de l'ensemble immobilier.
2. Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots de l'ensemble immobilier.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale libre de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

N.B. L'adhésion et le consentement exigé par l'Article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pour adhérer à la présente Association, résultera exclusivement de l'acquisition, par toute personne physique ou morale, de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée ; cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

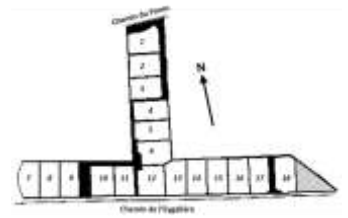
Il en est de même de toutes mutations à titre onéreux ou gratuit.

Article 3 - OBJET

La présente Association a pour objet :

- La propriété, la gestion et l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier : voies, espaces verts, passages, aménagements divers, canalisations et réseaux d'éclairage, ouvrages ou constructions notamment nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux de l'ensemble immobilier « Le Verger du Château ».
- L'obligation de céder, à titre gratuit, tout ou partie desdits équipements susvisés sans exception ni réserve à la Commune de LA BUISSE à première demande qui sera formulée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Association Syndicale Libre *LE VERGER DU CHATEAU*
812 Chemin de l'Eygalière 38 500 - LA BUISSE



- Le contrôle de l'application du Cahier des Charges et des présents statuts et l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application.
- La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la signature de toutes conventions et la conclusion de tous emprunts.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale libre de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Article 4 - DÉNOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE VERGER DU CHÂTEAU**.

Article 5 - SIEGE

Son siège est fixé au 812 Chemin de l'Eygalière 38500 LA BUISSE (Isère).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du Bureau Syndical dont il sera fait état ci-après.

Article 6 - DURÉE

La durée de la présente association est illimitée.

TITRE 2 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 7 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'Article 2.

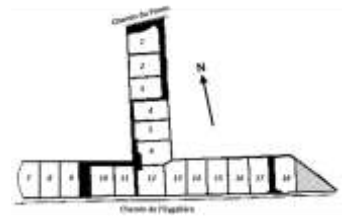
Au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

De même, en cas de communauté conjugale, les époux doivent se faire représenter par l'un d'eux.

Aux termes de l'article 3, alinéa 2 de l'ordonnance du 1 juillet 2004, en cas d'usufruit, le nu propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'association, et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier, que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association, et l'informera des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit.

Avant chaque Assemblée Générale, le Bureau Syndical constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.



Article 8 - CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Bureau Syndical le juge nécessaire.

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

Les convocations seront 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 seront adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, sous pli ordinaire, par courrier électronique ou remises en main propre.

Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Bureau Syndical les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le Bureau Syndical peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 9 - VOIX

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Article 10 - QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire, et aux trois quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour mais sans règle de quorum.

Article 11 - MAJORITÉ

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

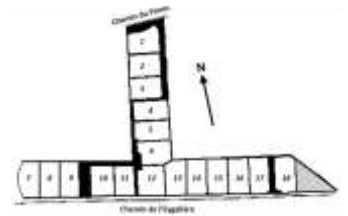
S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires et copropriétés membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale ou des règles d'intérêt dudit ensemble immobilier sont prises à la majorité des trois-quarts des voix des membres de l'Association Syndicale, présents ou représentés.

Article 12 - POUVOIRS

L'Assemblée générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale.

Association Syndicale Libre LE VERGER DU CHATEAU
812 Chemin de l'Eygalière 38 500 - LA BUISSE



Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée générale délibère notamment :

- sur l'élection des membres du Bureau Syndical,
- sur les propositions de modifications de statuts et des règles d'intérêt général
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'assemblée générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire,
- sur la gestion du Bureau Syndical qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours,
- sur l'approbation des comptes,
- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale,
- sur tous travaux extraordinaires à exécuter,

Les décisions prises régulièrement obligent tous les membres de l'Association Syndicale, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 13 - TENUES DES ASSEMBLÉES

L'Assemblée générale est présidée par le Directeur ou, à son défaut, par le Directeur adjoint, 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 domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire la requérant.

Article 14 - 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 à un ou plusieurs membres du Bureau Syndical 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.

Article 15 - DÉLIBÉRATIONS

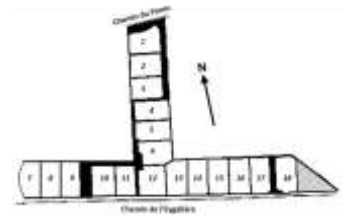
Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le Directeur et adressée sous pli simple, par courrier électronique ou en main propre à l'ensemble des propriétaires de l'association.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Directeur de l'Association.

TITRE 3 - ADMINISTRATION

Siège de l'association : 812 Chemin de l'Eygalière - 38500 LA BUISSE



Article 16 - Le BUREAU SYNDICAL

L'Association Syndicale est administrée par un Bureau Syndical de trois à six membres, élus par l'Assemblée Générale. Ces membres élus désignent parmi eux, le Directeur qui préside tant les réunions de l'Assemblée générale que celles du Bureau Syndical, le trésorier et le secrétaire. Ils peuvent attribuer des missions de suppléance en sus des désignations évoquées.

Article 17 - DÉSIGNATION

Les membres du Bureau Syndical sont élus par l'Assemblée générale pour une durée de trois ans.

Ils sont rééligibles, leurs fonctions sont gratuites.

Leur mandat peut prendre fin par anticipation (démission volontaire, révocation prononcée par l'Assemblée générale...). Dans ce cas, le Bureau Syndical peut procéder à leur remplacement par cooptation sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale.

Article 18 - RÉUNION DU BUREAU SYNDICAL ET DÉLIBÉRATIONS

Le Bureau Syndical se réunit, sous la présidence du Directeur à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il juge nécessaire.

Les délibérations du Bureau Syndical sont prises à la majorité simple, en cas de partage des voix, celle du Directeur est prépondérante. Ses membres peuvent donner mandat à un autre membre de les représenter.

Chaque membre ne peut disposer de plus de deux voix, y compris celle de son mandant. Le Bureau Syndical ne délibère valablement que si trois au moins de ses membres sont effectivement présents.

Chacune des réunions du Bureau Syndical donne lieu à un compte-rendu auquel ont accès les membres de l'assemblée qui le demandent.

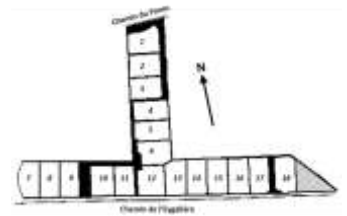
Article 19 - POUVOIR ET ATTRIBUTION DU BUREAU SYNDICAL

Le Bureau Syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du groupe d'habitations compris dans son périmètre et faisant partie de son objet, dont la propriété est transférée à l'Association et dont elle doit assurer la gestion.
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, 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 travaux d'entretien courant ou nécessaires, le cas échéant non budgétisés, sans avoir recours à décision de l'assemblée générale, dans la limite cumulée de 20 % du montant des recettes annuelles sans toutefois dépasser un plafond maximum de 1000 € annuellement.
- En cas d'urgence, après consultation de 2 membres au moins de l'association, il prend toutes mesures dans l'intérêt de l'Association Syndicale et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer au plus tôt en convoquant une assemblée générale extraordinaire dans un délai maximum de 15 jours.

Association Syndicale Libre LE VERGER DU CHATEAU
812 Chemin de l'Eygalière 38 500 - LA BUISSE



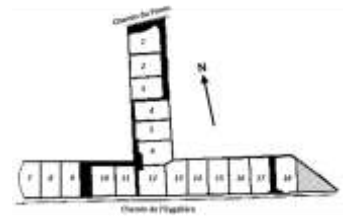
- il peut, pour les dépenses entrant dans les limites budgétaires sus-évoquées, consulter l'ensemble des copropriétaires - par voie numérique si chacun des copropriétaires a communiqué une adresse de courriel – afin de confirmer ou infirmer ses choix : cette consultation vaut avis selon les mêmes règles de majorité que lors d'une assemblée générale ordinaire.
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'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'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.
- il conclut à ses frais toute cession gratuite à la Commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, espaces verts et autres éléments d'équipement.
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
- il fait toutes opérations avec l'administration des P.&T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- il conclut toutes conventions avec toutes les administrations collectives locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.
- il établit le budget des dépenses d'administration.
- 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 confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.
- il acquiert et cède toute mitoyenneté, stipule et accepte toutes servitudes et passe tous baux.

Article 20 - DÉLÉGATIONS et REPRÉSENTATION A L'ÉGARD DES TIERS

Le Bureau Syndical peut consentir une délégation au Directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le Bureau Syndical peut en outre consentir toute délégation spéciale temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

En outre, le Bureau Syndical délègue à son Directeur et à son trésorier agissant conjointement tous pouvoirs pour signer les chèques et opérer tous retraits de fonds.



Article 21 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

Article 22 - DÉFINITION

Seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges de l'Association Syndicale notamment, ceux relatifs à la mise en état, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipements dudit ensemble, notamment (cette liste énonciative n'ayant aucun caractère limitatif) :

- voies extérieures,
- espaces verts,
- dispositifs d'amenées d'eau,
- réseaux souterrains d'assainissement,
- canalisations,
- éclairage - transformateur,
- blocs boîtes aux lettres,
- bassin de retenue des eaux pluviales,

et tous les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, ainsi que les dépenses supportées par l'Association Syndicale gérant les équipements communs.

La prise en charge par l'Association Syndicale s'effectue dès la mise en service des éléments d'équipements communs.

Elle peut ainsi s'échelonner dans le temps au fur et à mesure des mises en service successives des divers ouvrages, l'Association Syndicale ne pouvant jamais tirer argument du défaut d'achèvement d'une partie commune pour refuser la prise en charge d'un autre élément d'équipement collectif dont le fonctionnement, conformément à sa destination, est avéré.

Généralement, l'Association Syndicale ne pourra jamais motiver un refus de supporter les dépenses afférentes aux parties communes au motif d'un manque d'achèvement de ces dernières ou même d'un défaut de conformité.

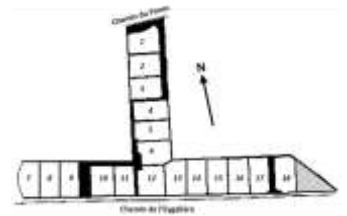
Le seul fait générateur de la prise en charge demeure la mise en service effective, la circonstance que la réception des parties communes, par ailleurs nécessaire, n'aurait pas été prononcée par le Bureau Syndical ou aurait été assortie de réserves, ne sera jamais de nature à exonérer l'Association de ses obligations de propriété, d'entretien et de garde.

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

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de celui-ci est légalement responsable.

Article 23 - RÉPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose au sein de ladite association, soit une voix par lot.



Article 24 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Bureau Syndical à chaque propriétaire.

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

Article 25 - RECOUVREMENT DES DÉPENSES

Le Bureau Syndical est chargé de poursuivre la rentrée des sommes 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 1% par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Bureau Syndical, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout copropriétaire 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 du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

TITRE 5 - DIVERS

Article 26 - DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

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 les deux cas ci-après :

1. Disparition totale de l'objet défini à l'Article 3.
2. Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 27 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

La modification des statuts sera déclarée à la préfecture de l'ISERE par le Directeur de l'ASL dans les conditions prévues à l'article 4 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, un extrait des statuts sera publié au Journal Officiel.

Article 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au tribunal de Grande Instance de GRENOBLE.