

PA 12

SEBAIL 78

**ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS  
DE LA ZONE D'ACTIVITES ABLIS NORD II**

---

TITRE 1 – FORMATION – MEMBRES – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

---

ARTICLE 1 – FORMATION

Il est une Association Syndicale Libre , régie par la loi du 21 juin 1865 modifiée et les décrets pris pour son application et par les présents statuts , qui existera entre les propriétaires et copropriétaires successifs des terrains de la ZA ABLIS NORD II , située sur la Commune d'ABLIS définies par le périmètre déterminé par le plan joint .

L'Association Syndicale Libre s'étendra également sur les terrains appelés à s'y ajouter en cas d'agrandissement de la ZA sur les terrains susceptibles d'être desservis par les mêmes réseaux et routes.

ARTICLE 2- MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire de l'un des lots divis de la ZA sera membre de plein droit de l'Association.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865 résultent :

- soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente Association et l'établissement de ses statuts.
- soit de tout acte de mutation des terrains à titre onéreux intervenant entre les propriétaires visés ci-dessus et tous les acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- soit de tout acte de mutation à titre gratuit.

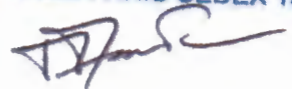
En cas d'extension de la ZA , l'adhésion à l'Association sera effective dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

ARTICLE 3 - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens communs à tous les propriétaires ou copropriétaires des lots compris dans le périmètre de la ZA ABLIS NORD II , notamment :

- \* les voiries automobiles et leur éclairage public
- \* les emplacements de stationnements communs
- \* les canalisations et réseaux
- \* les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux
- \* les espaces verts et cheminements piétonniers non privatifs et non clos.



- la création de tous les éléments d'équipements nouveaux
- le contrôle de l'application du règlement durant sa période de validité et du cahier des charges de cession de terrains (ainsi que les annexes) de la ZA.
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- 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 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.

#### ARTICLE 4 – DENOMINATION

L'Association sera nommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT ABLIS NORD II ».

#### ARTICLE 5 – SIEGE

Le siège de l'Association est fixé au domicile de son Président.

#### ARTICLE 6 – DUREE

La durée de la présente Association est limitée.

## TITRE 2 – ASSEMBLEES GENERALES

---

- 1) l'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.
- 2) si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1895, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le Syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale de son Syndicat. A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.
- 3) dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.
- 4) les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire, membre de l'Association.
- 5) avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

### ARTICLE 8 – POUVOIRS

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions qui sont évoquées lors de ses séances et comprises dans l'objet de l'Association.

Elle nomme les Syndics.

Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association.

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

\*



## ARTICLE 9 – CONVOCATION

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

Eventuellement, la première convocation pourra émaner de l'aménageur ou du notaire de l'opération, et être provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou , au plus tard , dans l'année suivante l'attribution du premier lot.

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

En outre , elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Syndicat par la moitié des membres de l'Association.

Les convocations sont adressées au moins 8 jours avant la réunion.

Elles contiennent : le jour , le lieu et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec AR.

Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de la moitié des membres de l'Association, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

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

## ARTICLE 10 – VOIX

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix réparti proportionnellement au nombre de mètres carrés de terrain de chaque parcelle détenu par chaque constructeur, par rapport au nombre de mètres carrés de terrain commercialisable.

## ARTICLE 11 – 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.  
En cas de partage égal des voix , la voix du Président est prépondérante.

2) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau, de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action à en exécution forcée des dispositions des documents ( autres que le recouvrement des charges) ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires du périmètre de l'Association Syndicale.  
En cas de partage égal des voix, la voix du Président est prépondérante.

3) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, des décisions seront prises par les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie de la ZA ou les trois quarts des propriétaires détenant ensemble les deux tiers de la superficie de la ZA.

## ARTICLE 12 – TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou , à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, 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 de voix auxquelles chacun d'eux à droit.  
Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

## ARTICLE 13 – ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire , la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur les questions posées par un ou plusieurs membres du Syndicat, par écrit, deux 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 14 – DELIBERATION

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie de procès verbal certifié par le Président et adressé sous pli simple.

La copie du procès verbal certifié est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

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



### TITRE 3 – ADMINISTRATION

---

#### ARTICLE 15 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois membres , nommés par l'Assemblée Générale , qui peut également nommer trois suppléants.

Ces quatre membres désignent parmi eux : le Président , le Trésorier et le Secrétaire.

#### ARTICLE 16 – DESIGNATION

Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les Syndics, l'Administration de l'Association est assurée par l'aménageur, lequel dispose intégralement et sans exception de tous les pouvoirs du Syndicat.

#### ARTICLE 17- REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Syndicat se réunit , sous la présence de son Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois que le Syndicat le juge nécessaire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité.  
En cas de partage égal des voix , la voix du Président est prépondérante.

Le Syndicat délibère valablement alors que même que trois membres du Syndicat seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

## ARTICLE 18 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus, dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association, jusque et y compris celui d'acquérir les biens communs au nom de l'Association.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de la ZA, 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 travaux d'entretien courant ou nécessaire et urgent.
  - 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.  
Corrélativement , il conclut toute cession gratuite à la commune de ABLIS des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale.
- 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 Postes et Télécommunications, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
  - Il conclut toutes conventions avec toutes administrations collectives locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagement.
  - Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.
  - Il établit le budget des dépenses de l'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.



## ARTICLE 19 – DELEGATION

Le Syndicat peut consentir au Président 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 Syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

## TITRE 4 – FRAIS ET CHARGES

---

### ARTICLE 20 – DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires , dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs à la mise en état, à l'entretien et au fonctionnement des éléments d'équipements de la ZA , notamment l'entretien et la répartition des voies intérieures, espaces verts , dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les équipements ou les bâtiments établis sur les lots divis restent à la charge personnelle de leurs propriétaires respectifs.

Sont formellement exclues des charges de l'Association, 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 ceux-ci est également responsable.

### ARTICLE 21 – REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, proportionnellement au nombre de mètres carrés de terrain de la parcelle détenue par chaque membre, par rapport aux mètres carrés de terrain viabilisé sur la zone considérée et en faisant abstraction des parties communes de voirie essentiellement.

### ARTICLE 22 – PAIEMENT DES CHARGES

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque propriétaire par le Syndicat et aux époques déterminées par celui-ci, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat.

## ARTICLE 23 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. 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.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1% par mois.

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

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa cotisation que de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivie directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

## ARTICLE 24 – MUTATIONS

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

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

## ARTICLE 25 – CARENCE DE L'ASSOCIATION

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, ou de la société réalisatrice de la ZA.

Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.



## ARTICLE 26 – MODIFICATION – DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 11.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par délibération prise à la majorité des  $\frac{3}{4}$  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 1.
- 2) Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion.

-----