

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

DE LA RESIDENCE

« LE BOSCO TARD »

STATUTS

approuvés lors de l'assemblée générale constitutive

en date du 26 juin 2017

SOMMAIRE

Titre – I. - CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION

- Article – I.0. - Formation
- Article – I.1. - Membres de l'Association
- Article – I.2. - Objet
- Article – I.3. - Dénomination
- Article – I.4. - Siège
- Article – I.5. - Durée

Titre – II. - FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

- Article – II.0. - Les Assemblées Générales
 - Article – II.0.0. - Composition
 - Article – II.0.1. - Voix
 - Article – II.0.2. - Représentation
 - Article – II.0.3. - Convocation et fonctionnement de l'Association
 - Article – II.0.4. - Tenue des Assemblées Générales
 - Article – II.0.5. - Ordre du jour
 - Article – II.0.6. - Délibérations
 - Article – II.0.7. - Dissolution
 - Article – II.0.8. - Carence de l'Association

Titre – III. - PRESIDENCE

- Article – III.0. - Rôle
- Article – III.1. - Nomination
- Article – III.2. - Pouvoirs et Attributions du Président

Titre – IV. - FRAIS, CHARGES ET OBLIGATIONS

- Article – IV.0. - Définition
- Article – IV.1. - Budget
- Article – IV.2. - Modalités de répartition des dépenses
- Article – IV.3. - Appels de fonds

Titre – V. - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Article – V.0. - Mutation
- Article – V.1. - Modalités de modification des statuts
- Article – V.2. - Dissolution

Titre – VI. - FORMALITES

- Article – VI.0. - Pouvoir pour publier
- Article – VI.1. - Fiscalité de l'acte

STATUTS

Texte des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du SYNDICAT de la RESIDENCE « Le Bosc Tard »

Titre – I. - CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION

Article – I.0. - Formation

Il est formé une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application ainsi que par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 1976 sur le territoire de la commune de Saint Pierre-lès-Elbeuf comprenant 171 lots dont l'ensemble ainsi que les surfaces à usage collectif figurent sur un plan indiquant pour chaque lot son numéro, sa destination et qui demeurera annexé aux présents statuts.

Article – I.1. - Membres de l'Association

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

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur 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.

Article – I.2. - Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'entretien des équipements communs du lotissement et des terrains qui leur servent d'assiette et particulièrement des espaces verts à savoir :
 - zones engazonnées avec massifs, arbustes et arbres,
 - Espaces Boisés Classés (E.B.C.) soumis à réglementation et qui sont inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur.

Et également :

- clôtures délimitant les zones collectives de la forêt Domaniale de « Bord »,
- aires de jeux.
- La gestion de ces choses et leur entretien ;
- Éventuellement leur transfert à la commune ;
- La création de tous éléments d'équipements nouveaux ;
- Le contrôle de l'application du règlement ;
- L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement ;
- Et de 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 – I.3. - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de la Résidence « Le Bosc Tard ».

Article – I.4. - Siège

Son siège est fixé à la résidence du Président de l'Association

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

Article – I.5. - Durée

La présente association est constituée pour une durée de 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation ultérieure.

Titre – II. - FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION

Les organes de délibération et d'exécution sont :

- L'Assemblée Générale
- Le Syndicat dénommé également « Bureau » par l'Association Syndicale
- Le Président

Article – II.0. - Les Assemblées Générales

Article – II.0.0. - Composition

L'Assemblée générale se compose de toutes les personnes définies article I.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 lui-même membre de l'Association.

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 ; la liste des sociétaires appelés à prendre part à l'Assemblée Générale est dressée par ses soins et d'après les règles fixées dans les statuts.

Article – II.0.1. - Voix

La propriété de droits sur un lot susvisés confère une voix.

Les sociétaires de l'assemblée qui sont propriétaires de droits sur plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

Article – II.0.2. - Représentation

Les sociétaires appelés à participer aux assemblées peuvent s'y faire représenter par toute personne sociétaire ou non, à laquelle ils auront donné pouvoir.

Article – II.0.3. - Convocation et fonctionnement de l'Association

L'Assemblée Générale peut être convoquée par le Président, à son initiative ou à chaque fois que le syndicat le juge nécessaire.

Modalités de fonctionnement de l'Association :

Les convocations sont adressées par le Président de l'Association quinze jours au moins avant la date de la réunion, et contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et l'objet de la séance.

Le Président peut déléguer ce pouvoir, ponctuellement, spécialement et sous sa responsabilité.

Les convocations contiennent l'ordre du jour et un pouvoir.

Toutefois, à la demande de la majorité des membres présents, ou représentés, il pourra être décidé de mettre à l'ordre du jour et au vote toutes résolutions nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social ou le bon déroulement de l'association.

Elles sont faites individuellement au moyen de lettre simple, courrier électronique, téléphone, fax... éventuellement LRAR et envoyées par le Président à chaque sociétaire faisant partie de

l'association.

L'absence de formalisme de l'assemblée sera sans préjudice pour les membres de l'association, si aucun des sociétaires n'a exprimé son désaccord avant ou lors de l'assemblée sur les modalités de convocation.

Les décisions de l'assemblée générale leur faisant grief seront inopposables aux sociétaires non présents ou non représentés et dont ils ne pourraient être démontrés qu'ils ont reçu une convocation au moins quinze jours avant ; ils devront exprimer leur opposition au plus tard deux mois après une notification de l'assemblée générale dans les formes prévues à l'article II.0.5. ci-après.

L'Assemblée Générale peut valablement se tenir au siège de l'Association ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

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

Les convocations peuvent se faire soit par téléphone soit par lettre soit par mail ou par fax.

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

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévue est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

- Elle approuve le projet de budget.
- Elle nomme le Président, le cas échéant le Vice-Président, le secrétaire et le trésorier.
- Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association, ainsi que sur celle des documents du lotissement en vue de l'application de l'article L 315-3 du code de l'Urbanisme.
- Elle peut se prononcer sur la fixation maximum d'emprunts qui peuvent être votés par 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 ou représentés à la réunion.

Article – II.0.4. - Tenue des Assemblées Générales

Le Président fixe la date et le lieu de ces réunions figurant dans la convocation.

Les membres du bureau démissionnaires, décédés ou ayant cessés d'être sociétaires pourront être remplacés à la prochaine Assemblée Générale. Dans l'attente, le syndicat pourra continuer avec les membres en collège réduit sur la base des membres restants. A défaut, les pouvoirs des membres sont exercés par l'Assemblée Générale jusqu'à la nomination d'un nouveau bureau.

Article – II.0.5. - 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 Président 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.

Article – II.0.6. - Délibérations

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

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

Article – II.0.7. - Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées article II.0.3.

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 article I.0.
- 2) approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article – II.0.8. - 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 ou plusieurs propriétaires de l'Association représentant au moins le tiers des droits de vote.

Titre – III. - PRESIDENCE

Article – III.0. - Rôle

L'Association est administrée par le Président assisté le cas échéant sur sa demande d'un Vice-Président et d'un secrétaire.

Article – III.1. - Nomination

Le Président est désigné par l'Assemblée Générale pour une période de quatre ans.

Si le Président demande à être assisté d'un Vice-Président, d'un secrétaire et d'un trésorier ceux-ci sont nommés par l'Assemblée sur proposition du Président.

Ils sont rééligibles.

Article – III.2. - Pouvoirs et Attributions du Président

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

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 lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courants ou nécessaires et urgents ;
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous les 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 espaces communs ;
- 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 et T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes Administration et collectivités locales, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- 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.

En cas de décès ou d'incapacité du Président, le Vice-Président exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

Titre – IV. - FRAIS, CHARGES ET OBLIGATIONS

Article – IV.0. - Définition

Ils seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée au § IV.1. ci-après, tous les frais et charges relatifs à l'entretien des espaces communs du lotissement (aires de jeux, clôtures, zones engazonnées avec massifs, arbustes et arbres et Espaces Boisés Classés.) et généralement tout ce qui est spécial à chaque lot divis restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Article – IV.1. - Budget

Chaque année le Président présente le budget et les comptes de l'Association qu'il soumet à l'Assemblée Générale autant que possible avant le 31 mars le projet de budget de l'année en cours.

Article – IV.2. - Modalités de répartition des dépenses

Il est convenu que chaque propriétaire supportera le coût des travaux des espaces communs de la résidence.

Article – IV.3. - Appels de fonds

La dotation nécessaire à la couverture des dépenses budgétaires fait l'objet d'un appel de fonds voté à l'Assemblée Générale. Ces appels sont faits à l'époque déterminée par le Président.

La libération des fonds dans les deux mois qui suivent son émission.

Le contrôle et éventuellement la poursuite de l'exécution de cet appel de fonds sont assurés par le Président.

Article – IV.4. - Paiement et recouvrement des dettes

Le Président procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. A cette fin, il dispose de tous pouvoirs pour ester en justice.

Il adresse, par lettre recommandée avec accusé réception, aux propriétaires débiteurs, une mise en demeure de payer les sommes mises à leur charge. Le propriétaire aura à sa charge les frais de postage.

Trente jours après la mise en demeure, le sociétaire qui n'a pas régularisé cesse de jouir de ses droits de vote en assemblée. Il devient également redevable des intérêts courus sur les sommes dues par lui au taux de l'intérêt légal majoré de trois points, des frais inhérents à la procédure de mise en recouvrement sans préjudice de tous dommages et intérêts dus à l'association notamment du fait des retards ou surcoûts de paiement causés aux travaux.

Titre – V. - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article – V.0. - 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 Président, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

Article – V.1. - Modalités de modification des statuts

L'Assemblée Générale est habilitée à modifier les statuts dans toutes ses dispositions.

Elle délibère valablement à condition d'atteindre un quorum de la moitié plus une voix de l'association, et la décision doit être prise à la majorité relative.

A défaut de quorum, une seconde assemblée générale portant sur le même ordre du jour, pourra délibérer valablement quel que soit le nombre des voix présentes ou représentées à cette assemblée générale.

La modification fera l'objet d'une déclaration à la préfecture ou sous-préfecture du département du siège de l'association, formalité administrative accomplie par le Président.

Article – V.2. - Dissolution

La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité qualifiée des trois quarts des voix de tous les sociétaires de l'association présents, représentés ou absents.

La dissolution fera l'objet d'une déclaration à la préfecture ou sous-préfecture du département du siège de l'association et d'une publication au journal officiel dans les trois mois.

Titre – VI. - FORMALITES

Article – VI.0. - Pouvoir pour publier

Afin de déclarer la création de l'Association Syndicale Libre en Préfecture du département et de faire publier un extrait des présentes au journal officiel conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les textes subséquents tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article – VI.1. - Fiscalité de l'acte

Le présent acte sera enregistré au droit fixe en vigueur.