
ASSOCIATION SYNDICALE LE CLOS DU STANG ALAR

NOUVEAUX STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT LE CLOS DU STANG ALAR

I - Dispositions générales

Article 1

Les statuts de L'association syndicale sont modifiés conformément à l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et par le décret N°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, livre III, titre I, chapitre 5, relatif aux lotissements, plus spécialement à celles de ses articles R 315-8 et en application des mesures édictées par arrêté préfectoral autorisant le lotissement, seront obligatoirement groupés en association syndicale tous les propriétaires des terrains bâtis ou non bâtis composant le dit lotissement. Les présents statuts seront déclarés en sous-préfecture et publiés au Journal Officiel.

Article 2

L'adhésion aux présents statuts de tout acquéreur d'un ou plusieurs lots sera réputée parfaite par la seule signature de l'acte de cession ; il en sera avisé par le notaire rédacteur de l'acte préalablement à la passation de la convention et il sera fait mention dans celle-ci, tant de l'avis donné à l'acquéreur que son acceptation pour quelque cause que ce soit.

Article 3

L'Association syndicale sera soumise à toutes les règles et conditions édictées par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales libres de propriétaires et par le décret N°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance et en outre, les dispositions particulières ci-après spécifiées.

Article 4

L'Association syndicale prend la forme de « Association Syndicale des propriétaires du lotissement le Clos du Stang Alar ». Son siège est fixé à Brest, au Clos du Stang Alar, au domicile du président.

Article 5

L'Association syndicale a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, de les mettre en valeur, de les préserver des risques naturels ou sanitaires, des pollutions, des nuisances, de gérer leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ; ainsi que la préservation du tissu d'habitat préexistant et de son identité résidentielle. Elle veille au contrôle de l'application du cahier des charges et exerce toute action afférente au dit contrôle.

Article 6

Dès la vente du premier lot, l'acquéreur et le lotisseur seront tenus aux mêmes obligations de gestion et d'entretien que l'Association Syndicale a constitué.

II – Assemblée générale

Article 7

L'Assemblée générale se compose de tous les associés de l'Association syndicale. Chaque année, la liste des associés constituant l'Association Syndicale est mise à jour par le Président et arrêtée par le Syndicat dans le mois qui précède celui de l'assemblée générale.

Cette liste est déposée sur le bureau de l'assemblée où elle demeure pendant toute la séance.

Article 8

Chaque associé a droit à autant de voix qu'il possède de lots, sans qu'un même associé puisse, à lui seul, détenir plus du quart des voix ; les propriétaires indivis sont représentés par l'un deux qui dispose d'autant de voix que l'indivision possède de lots, sous la même réserve que ci-dessus.

Article 9

Les Administrateurs légaux, et représentants légaux et, d'une façon générale, les mandataires légaux ou judiciaires participent aux Assemblées Générales sans qu'il soit besoin d'une autorisation particulières des Conseils et Juridictions dont ils dépendent. Le cas échéant, seul le nu-propriétaire assiste à l'assemblée. Le droit de vote appartient aux usufruitiers ou au nu-propriétaire.

Article 10

Les associés appelés à participer aux Assemblées Générales peuvent s'y faire représenter par des fondés de pouvoir choisis parmi les co-associés. Chaque fondé de pouvoir ne peut détenir un nombre de mandats qui aurait pour effet de lui attribuer, y compris la ou les siennes, plus du quart des voix. Les mandats sont donnés par écrit. Leur régularité est vérifiée par l'Assemblée Générale au début de chaque séance.

Article 11

Les contestations qui peuvent s'élever sur les droits de propriété des associés ne préjudicient pas à la validation des décisions de l'Assemblée Générale.

Article 12

L'Assemblée Générale est convoquée au moins quinze jours à l'avance par le Président de l'Association Syndicale. La convocation est faite par le truchement d'une liste de diffusion sécurisée, conforme à loi et aux prescriptions de la CNIL, à laquelle chaque associé est invité à s'abonner. Cette liste permet à son administrateur de tracer la bonne réception des mails envoyés.

Pour chacun des associés non abonnés, une convocation sur papier sera déposée dans leur boîte aux lettres par deux associés, dont au moins un syndic, assurant conjointement la distribution.

Article 13

Sans objet.

Article 14

L'assemblée générale se réunit ordinairement chaque année en début d'année civile.

Elle peut se réunir extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire ; le Président de l'Association Syndicale est tenu de la convoquer si la moitié des associés en fait la demande.

Article 15

A l'exception de la première, les assemblées générales sont présidées par le Président de l'Association Syndicale ou en cas d'empêchement de celui-ci, par le Secrétaire de l'Association Syndicale. Le président de l'Assemblée Générale est assisté par un secrétaire de séance choisi parmi les associés présents. Les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale sont signés par le président, le secrétaire et les syndics présents, et conservés par le secrétaire de l'Association Syndicale .

Les procès-verbaux doivent être communiqués au siège de l'association, aux associés qui en font la demande.

Article 16

L'assemblée générale est valablement constituée quand un nombre de voix présentes ou représentées est au moins égal à la moitié plus une voix de l'association. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion est provoquée à 8 jours d'intervalle au moins : aucun quorum n'est alors exigé. Les délibérations sont prises à la majorité absolue. Le scrutin est secret chaque fois que le tiers des membres présents le demande.

Article 17

L'assemblée générale :

- Nomme les syndics titulaires et suppléants
- Délibère sur la fixation du montant maximum des emprunts pouvant être votés par le syndicat et sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent le montant maximum
- Se prononce sur la gestion du syndicat qui doit lui rendre compte des opérations accomplies au cours de l'année ainsi que de la situation financière
- Délibère sur les propositions de dissolution de l'association ou de modification des statuts
- Et d'une manière générale, connaît de toutes les affaires inscrites à son ordre du jour conformément aux dispositions législatives et réglementaires et aux statuts.

Article 18

L'assemblée générale extraordinaire ne peut connaître que des questions portées à son ordre du jour telles qu'elles sont énumérées sur les convocations adressées aux associés après avoir été fixées par le syndicat.

III – Syndicat

Article 19

Les syndics, dont la réunion constitue le syndicat, au nombre de trois titulaires et trois suppléants sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée ordinaire de l'association syndicale et parmi ses membres.

Ils sont rééligibles.

Article 20

Les syndics se réunissent immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à leur désignation. Ils choisissent parmi eux le président, le secrétaire et le trésorier. Le vote a lieu au scrutin secret et à la majorité absolue.

Article 21

A l'exception de la première, les réunions du syndicat ont lieu chaque fois qu'il en est besoin et au moins une fois par semestre sur convocation du président adressée au domicile des syndics au moins deux jours à l'avance. La convocation porte sur l'ordre du jour.

Article 22

L'administration de l'association syndicale est assurée par le syndicat.

Il arrête chaque année la liste des membres de l'association. Il arrête l'ordre du jour des séances de l'assemblée générale, en fixe le jour, l'heure et le lieu.

Il fait rédiger les projets de travaux, les discute et statue sur leur mode d'exécution.

Il approuve les marchés et adjudications et veille au respect de leurs clauses et conditions.

Il vote le budget annuel.

Il fixe annuellement le montant des cotisations dont sont redevables les membres de l'association pour chaque lot dont ils sont propriétaires.

Il décide des emprunts à réaliser dans la limite fixée par l'assemblée générale.

Il contrôle et vérifie les comptes présentés annuellement par le président et le trésorier de l'association.

Il autorise toutes actions tant en demandant qu'en défendant, devant les juridictions de tous ordres.

Article 23

Néant.

IV- Président

Article 24

Le président est élu par le syndicat parmi ses membres ainsi qu'il est dit à l'article 19 ci-dessus. Il convoque l'assemblée générale, et la préside.

Il convoquera le syndicat et en assurera la présidence. Il fixe son ordre du jour.

Il prépare la mise à jour de la liste des associés de l'association.

Il représente l'association dans tous les actes de la vie civile, fait exécuter les décisions du syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association.

Il passe les marchés et procède aux adjudications et signe tous actes entrant dans l'objet social.

Il contracte les emprunts.

Il assure la liquidation et le mandatement des dépenses, émet des titres de recettes aussi bien à l'égard des associés qu'à celui des tiers s'il y a lieu.

Il prépare le budget annuel.

Il représente l'association en justice.

En cas d'empêchement, il peut se faire suppléer par le secrétaire.

V – Modification aux statuts – Dissolution

Article 25

Les modifications aux statuts sont, lorsqu'elles ont été jugées nécessaires, votées par l'assemblée générale. Elles ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation de l'objet pour lequel l'association a été créée.

Article 26

La dissolution de l'association syndicale doit être décidée par l'assemblée générale à la majorité absolue des membres constituant l'association.

Elle ne peut être décidée qu'en raison de la disparition de l'objet pour lequel l'association a été constituée.