

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Département du VAR Commune de BRAS (83149)

Lotissement "Les Hauts de FLORIANE"

Article 1^{er} :

CONSTITUTION - DENOMINATION

L'Association dite Association syndicale libre des propriétaires du lotissement « Les Hauts de Floriane » sera inscrite au registre des Associations du Tribunal d'Instance de TOULON (83) conformément aux dispositions des articles 55 et suivants du Code Civil local.

Cette Association est régie par la Loi du 1^{er} Juillet 1901 et décret du 16 Août 1901.

Par le fait de leur acquisition les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres de l'Association syndicale libre constituée dans les termes de la Loi des 21 Juin 1865 et 22 décembre 1888 et du décret du 22 Décembre 1926 laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Article 2 :

OBJET

L'Association syndicale aura pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des parties communes du lotissement, particulièrement les voies créées, installations, ouvrages réseaux et espaces communs jusqu'à leur classement éventuel dans la voirie communale.

Article 3 :

SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé à BRAS 83149 lot. « Les Hauts de Floriane » N°64

Il pourra être transféré par simple décision du Bureau syndical. La ratification par l'Assemblée Générale sera nécessaire.

Article 4 :

DUREE

La durée de l'Association est illimitée.

Article 5 :

COMPOSITION

L'Association se compose de tous les propriétaires qui forment l'Assemblée Générale. En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée et doit être à jour de ses cotisations annuelles au Bureau syndical qui comprend :

1 président : Mr LESUR Jean-Luc, né le 12-11-60 à MAZINGARBE (62), Retraité, de Nationalité Française et demeurant au N°161 du lotissement les Hauts de FLORIANE ;

1 vice-président : Mr DUQUE Franc né le 02-09-72 à MARSEILLE (13), Fonctionnaire, de Nationalité Française et demeurant au N°64 du lotissement les Hauts de FLORIANE ;

1 trésorier : Mr Boy Frédéri née le 19-04-63 à DIJON (21), Auto-Entrepreneur, de Nationalité Française et demeurant au N° 177 les Hauts de FLORIANE ;

1 secrétaire : Mme LESUR Christine née le 10-11-67 à COURRIERES (62), sans profession, de Nationalité Française et demeurant au N°161 du lotissement les Hauts de FLORIANE ;

Les membres du Bureau sont élus par l'Assemblée Générale. Ils assurent le bon fonctionnement de l'Association avec le Président qui dirige le Bureau du syndicat.

Article 6 : **COTISATION**

Le taux de cotisation de chaque propriétaire est adopté annuellement par l'Assemblée Générale ainsi que son mode de paiement. L'encaissement sera fait par le Trésorier.

Chaque propriétaire de lot devra contribuer aux dépenses de l'entretien des voies et parties communes du lotissement conformément aux conditions du cahier des charges.

Toute cotisation impayée, un mois après sa mise en recouvrement, entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10% par mois de retard. Tout mois commence comptant pour un mois entier.

Toutes contestations et tous différends concernant l'Association syndicale seront réglés par la Juridiction compétente.

Article 6Bis : **FRAIS ET CHARGES**

Les frais et charges de l'Association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que de toutes celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique. Ils seront composés entre autres de :

- Les frais d'entretien, les travaux de remise en état ou de remplacement des équipements communs,
- Les impôts et taxes sur les terrains non bâtis,
- Les consommations d'électricité pour l'éclairage public, l'eau pour l'arrosage des espaces verts,
- Les primes d'assurance dommages, responsabilités civiles et protection juridique,
- Les frais engendrés par le compte bancaire nécessaire à la gestion des dépenses et rentrée d'argent de l'Association.
- Les frais de fonctionnement de l'Association (timbres, photocopies...).

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 des membres de celle-ci est légalement responsable.

Les sommes dues par les membres de l'Association syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

L'Association syndicale bénéficie, de plein droit pour le recouvrement de ses cotisations, des droits et privilèges prévus à l'article 19 et à l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Une assurance dommage devra être prise afin de couvrir les dommages, les responsabilités civiles ainsi qu'une protection juridique.

Ouverture d'un compte bancaire afin d'assurer une bonne gestion des dépenses et rentrées d'argent de l'Association.

Article 6Ter : **REPARTITION DES DEPENSES**

Les dépenses de l'Association syndicale sont réparties entre les membres, dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose à l'Assemblée Générale.

Article 7 : **PERDURE DE LA QUALITE DE MENBRE**

La qualité de membre se perd :

- Par décès,
- Par démission adressée par écrit au Président de l'Association,
- Par exclusion prononcée en Assemblée Générale pour tout acte portant préjudice moral ou matériel à l'Association.

En cas de procédure d'exclusion, le membre intéressé est appelé à fournir des explications écrites.

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et pour leurs héritiers, représentants et ayants droits, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis à vis de celle-ci.

Article 8 :

BUREAU

L'Assemblée Générale désigne les membres du Bureau du syndicat.
Les membres du Bureau sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

Article 9 :

ROLE DES MEMBRES DU BUREAU

L'Association syndicale est administrée par un d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Les membres désignant parmi eux le Président, son Adjoint, le Secrétaire et le Trésorier, lors de la première réunion, l'Assemblée Générale précisera le nombre de membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

Le Bureau se réunit avec le Président, dès qu'il sera nécessaire et en lieu désigné par lui et au minimum trois fois par an.

Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale. Il approuve les marchés et fixe la répartition des charges à imposer entre les membres de l'Association.

Le Bureau délibère valablement alors que trois de ses membres seraient présents. Les délibérations du Bureau sont prises à la majorité, en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Bureau seront consignées par ordre de la date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance, tous les membres de l'Association ont le droit prendre communication de ce registre.

Les premiers membres du Bureau seront nommés par l'Assemblée Générale constitutive.

Le Bureau soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale la proposition d'embauchage du personnel nécessaire à la bonne marche du lotissement. Il prépare et soumet à l'Assemblée Générale le budget annuel, ainsi que le montant des cotisations à imposer aux membres de l'Association.

Article 10 :

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires. En cas de mutation chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée et doit être à jour de ses cotisations impayées.

Les propriétaires ou copropriétaires d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux.

L'usufruitier représente le nu-propriétaire.

Les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à cinq (5).

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu dit indiqué par le Président, dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Président. Elles comprennent la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance.

L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le Président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

L'Assemblée Générale ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation doit être faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle. Les membres délibèrent valablement à la seconde réunion, quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot figurant au plan de masse approuvé du lotissement.

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuer, sans qu'il puisse disposer de plus de la moitié des voix moins une.

Elle délibère sur les propositions de modification des statuts de l'Association, sur la gestion du Bureau dont elle arrête définitivement les comptes chaque année, et sur les travaux extraordinaires des voies et des équipements collectifs.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

L'Assemblée Générale est dirigée par le Président de l'Association ou le vice-président ou, à défaut, par le membre du syndicat le plus âgé.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées par des procès verbaux qui seront signés par le Président et le Secrétaire de séance. Les registres consignant ces procès verbaux demeureront au siège de l'Association.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui mentionnent les noms et adresses de tous les membres de l'Association et qui est signée au début de chaque séance par chacun d'eux ou de son représentant.

Les justificatifs des délibérations de l'Assemblée à faire vis-avis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

Article 11 : **LE PRESIDENT**

Le Président assure la direction générale de l'Association.

Le Comité Syndical détermine et règle les attributions et les pouvoirs du Président.

Le président aura le pouvoir de :

- Recevoir pour le compte de l'Association syndicale à titre gratuit les parcelles affectées à usage collectif, les voiries, réseaux divers non cédés à la Commune, ou à charge de les céder ultérieurement, aires de stationnement de voitures non affectées à usage privatif, espaces verts.
- Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association lorsque l'une des conditions de convocation d'Assemblée prévue à l'article 10 est remplie.
- Convoquer le Comité Syndical sans condition de délai ni de forme, s'il en est requis par Deux syndicataires.

Article 11Bis : **LE TRESORIER**

Le trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'Association syndicale.

Dans les conditions déterminées par le Président, il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Article 12 :
VALIDATION DES DELIBERATION

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des membres présents.
Ces décisions sont adoptées à main levée à moins que le quart des membres présents ne demandent le scrutin secret.

Article 13 :
RESSOURCES DE L'ASSOCIATION

Les ressources de l'association se composent du produit des cotisations, des subventions, dons, legs, qui pourraient lui être versés. Toutes autres ressources qui ne seraient pas contraires aux lois en vigueur.

Article 14 :
COMPTABILITE

Il est tenu, au jour le jour, une comptabilité en recettes et en dépenses pour l'enregistrement de toutes les opérations financières.

Le Président est ordonnateur des dépenses et des recettes dans le cadre des prévisions budgétaires.

Le Trésorier exécute ce budget et en rend compte à l'Assemblée Générale.

Article 15 :
MODIFICATION

Les statuts ne peuvent être modifiés que sur proposition de l'Assemblée Générale ou de la moitié des membres électeurs de l'association soumise au bureau au moins un mois avant la séance.

Pour la validité des délibérations, la présence (quantième) des membres électeurs est nécessaire. Si cette proposition n'est pas atteinte, l'Assemblée est convoquée de nouveau mais à six jours au moins d'intervalle. Elle peut alors valablement délibérer quelque soit le nombre des membres présents.

Les statuts ne peuvent être modifiés qu'à la majorité des membres présents (3 quart des voix).

Pour modifier l'objet de l'Association, il faut le consentement de tous les membres.

Celui des membres non présents doit être donné par écrit.

Article 16 :
DISSOLUTION

L'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur la dissolution de l'Association, et convoquée spécialement à cet effet, doit comprendre les quantièmes des membres électeurs de l'Association.

Si cette proposition n'est pas atteinte, l'Assemblée est convoquée à nouveau mais à six jours d'intervalle. Elle peut alors délibérer quelque soit le nombre de membres présents.

Dans tous les cas, la dissolution de l'Association ne peut être prononcée qu'à la majorité des (trois-quarts des membres présents) à l'Assemblée.

Article 17 :
DEVOLUTION DES BIENS

En cas de dissolution, par quelque mode que ce soit, l'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs commissaires chargés de la liquidation des biens de l'Association.

Article 18 :
DECLARATIONS

Le Bureau syndical devra déclarer au registre des associations du tribunal ces modifications ultérieures désignées ci dessous :

- les remaniements du Bureau
- la dissolution de l'Association
- les autres modifications statutaires.

Article 19 :
REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur est préparé par le Bureau et adopté par l'Assemblée Générale.

Article 20 :
VALIDATION ET DISTRIBUTION DES STATUTS

Un exemplaire des présents statuts sera remis à chaque membre cotisant de l'Association Syndicale au moment de sa première adhésion.

Les présents statuts ont été adoptés en Assemblée Générale tenue à BRAS, le 24 JUIN 2023

Ils sont signés par :

Le président : Mr LESUR Jean-Luc,



Le trésorier : Mr BOY Frédéri,



Le vice-président : Mr DUQUE Franc,



La secrétaire : Mme LESUR Christine.

