

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
DES PROPRIETAIRES**

"DOMAINE DE VIALLE"

BOULIAC

TITRE I - Dispositions générales

ARTICLE 1

Une Association Syndicale Libre est constituée entre tous les propriétaires présents et à venir des lots compris dans le Groupe d'habitations dénommé "*Domaine de Vialle*" à BOULIAC.

Tout propriétaire de l'un des fonds dont il s'agit sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 2

L'Association Syndicale est régie par la Loi du 21 juin 1865, par les lois qui l'ont modifiée et par les présents statuts.

ARTICLE 3 - Périmètre

Le terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier a été subdivisé en plusieurs parcelles, à savoir :

- en parties privatives à l'usage exclusif de chaque propriétaire ou locataire,
- en parties communes à l'usage de tous les propriétaires ou locataires de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 4 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée "*Association Syndicale des propriétaires des pavillons du Domaine de Vialle*".

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège de l'Association est fixé à la Mairie de BOULIAC.

JCL

Approuvé à la séance du 12/01/2011
passé devant le Notaire Associé
à Bordeaux, soussigné, en leur

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

ARTICLE 6 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

Sa dissolution pourra être prononcée par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article 13.

ARTICLE 7 - Objet

L'Association Syndicale a pour objet :

- la gestion et l'entretien, voire le renouvellement des biens et éléments d'équipements communs à tous les propriétaires du Groupe d'Habitations, et notamment espaces libres non privatifs, réseaux divers, canalisations et ouvrages desservant l'ensemble immobilier, ainsi que l'éclairage public. Cette liste n'est pas limitative.
- la prise en charge des parties communes, l'appropriation ou l'aliénation éventuellement.
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- le contrôle du respect des servitudes imposées aux acquéreurs des lots par le Cahier des Charges,
- la répartition des charges et dépenses entre les membres du Syndicat,
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses,
- l'animation du groupe d'habitations.

Et d'une façon générale, l'Association pourra effectuer toutes opérations de quelque nature que ce soit, en vue de réaliser son objet ou d'en faciliter sa réalisation y compris toute opération d'aliénation.

TITRE II - Assemblée générale

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 comprises dans les objets de l'Association prévus à l'article 7 ci-dessus.

L'Assemblée fixera au début de chaque année les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice.

Elle nomme, pour 3 ans au plus, le Président et les deux membres du Syndicat (ou Bureau de l'Association, Secrétaire et Trésorier). L'Assemblée Générale peut décider de désigner des membres suppléants.

JCL

Elle modifie les statuts de l'Association et les dispositions du Cahier des Charges.

L'Assemblée Générale ne peut porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association Syndicale, ne peut modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

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 9 - Composition

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires d'un ou plusieurs lots du Groupe d'Habitations, ou de leurs représentants.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.

Toutefois, un membre de l'Association peut se faire représenter par son conjoint, un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats se donnent par écrit. Un membre ne peut détenir plus de trois mandats pour chaque Assemblée Générale.

ARTICLE 10 - Convocation

L'Assemblée Générale Ordinaire se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

La première Assemblée Générale aura notamment pour objet de nommer les membres du Syndicat chargé de l'administration de l'Association.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Syndicat par les membres de l'Assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

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 sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé avec accusé de réception ou remises contre émargement.

ARTICLE 11 - Quorum

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de l'ensemble des propriétaires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des propriétaires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première Assemblée.

ARTICLE 12 - Voix

Chaque membre dispose d'un nombre de voix à l'Assemblée Générale correspondant au nombre de logements dont il est propriétaire. Toutefois, lorsqu'un propriétaire dispose d'un nombre de voix supérieur à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres propriétaires.

ARTICLE 13 - Majorité

1° Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés sauf les exceptions ci-après énoncées.

2° Lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, ou d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas le caractère de travaux d'entretien et qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être prise à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

D'autre part, la dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts des voix exprimées de tous les propriétaires et à la condition que l'Association Syndicale n'ait pas été approuvée par le Préfet.

ARTICLE 14 - Tenue des assemblées

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou à défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci. Dans ce cas, l'Assemblée Générale le fait assister par un scrutateur qu'elle nomme.

Dans tous les cas, elle désigne un ou plusieurs secrétaires.

Toutes les personnes susnommées constituent le Bureau.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par le Bureau. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 15 - 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 les questions posées par un ou plusieurs membres de l'Association Syndicale 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 le quart des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions pressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 16 - Délibérations

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu à main levée, sauf demande de l'un des membres de l'Association pour que le vote ait lieu à bulletin secret.

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

Les décisions sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception contenant copie du procès-verbal certifiée par le Président, aux propriétaires qui n'ont pas été présents, représentés ou ayant voté contre. Ces décisions peuvent également être valablement notifiées par remise contre émargement.

Une copie du procès-verbal certifiée par le Président est adressée sous pli simple aux propriétaires présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

TITRE III - Président**ARTICLE 17 - Nomination - Révocation - Rémunération**

Le Président doit être choisi parmi des membres de l'Association Syndicale, il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

L'Assemblée fixe le cas échéant sa rémunération ou les modalités de remboursement des frais qu'il pourrait être amené à engager dans le cadre de ses fonctions.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions : il doit avertir les membres de l'Association Syndicale trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire ou, le cas échéant, son suppléant.

ARTICLE 18 - Attributions

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale, il assure notamment l'entretien des ouvrages communs, l'Administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que dans les actes juridiques en général. Il arrête le budget d'exploitation et fixe la rémunération des employés de l'Association.

1° Entretien des ouvrages communs

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux Syndicataires, des travaux d'entretien courant, jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Syndicataires.

JCL

Les propriétaires remettent au Président une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses.

Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses, que ces travaux peuvent entraîner, sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge par lui de réunir une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par le Syndicat, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des Syndicataires.

Les Syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

2° Administration courante

Avec les provisions que le Président reçoit des Syndicataires, il assure le paiement des cotisations aux assurances contractées par le Syndicat, des dépenses d'entretien des ouvrages communs et toute dépense qui pourrait être décidée par l'Assemblée Générale.

3° Représentation du Syndicat en justice et pour les autres actes juridiques

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains Syndicataires. Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un Syndicataire ne paierait pas sa quote-part des charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, et notamment demander au Préfet la constitution d'une Association Syndicale forcée.

JCL

Le Syndicat peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

TITRE IV - Le Secrétaire et le Trésorier

ARTICLE 19 - Nomination - Révocation - Rémunération du Secrétaire et du Trésorier

Le Secrétaire et le Trésorier de l'Association Syndicale sont choisis parmi les membres de l'Association.

Ils sont nommés par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Ils sont rééligibles.

L'Assemblée fixe le cas échéant leur rémunération ou les modalités de remboursement des frais qu'ils pourraient être amenés à engager dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

Le Secrétaire et le Trésorier ont la faculté de se démettre de leurs fonctions : ils doivent en avvertir chaque propriétaire trois mois à l'avance.

En cas de vacance des emplois, l'intérim est assuré par le Président ou, le cas échéant, par leurs suppléants.

ARTICLE 20 - Attribution du Secrétaire et du Trésorier

a) Le Secrétaire a pour attributions principales d'assister le Président et les Membres du Bureau dans les tâches administratives en particulier, pour ce qui concerne les convocations aux Assemblées Générales, la rédaction des procès-verbaux ou des compte rendus de réunion de bureau, la tenue des registres et la préparation de l'ensemble des documents administratifs nécessaires au bon fonctionnement de l'Association.

b) Le Trésorier détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous les comptes en banque, aux chèques postaux au nom de l'Association Syndicale, après accord du Bureau de l'Association.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il assure la bonne tenue des comptes et doit en justifier à toute demande formulée par un propriétaire.

Le Trésorier doit présenter à l'Assemblée Générale annuelle un bilan et un compte de gestion détaillé arrêté au 31 décembre de l'année écoulée. Il établit en outre avec le Président et le Bureau de l'Association le budget des dépenses.

Le Trésorier procède, en accord avec le Président, au recouvrement de toute somme due à l'Association Syndicale.

TITRE V - Frais et charges

ARTICLE 21 - Définition

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale, et

les dépenses de toutes natures, imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique. 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 ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 22 - Répartition

Les frais et charges de l'Association seront répartis entre les propriétaires de lots au prorata du nombre de voix dont ceux-ci disposent au sein de l'Association.

ARTICLE 23 - Recouvrement

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Trésorier qui peut se faire assister du Secrétaire.

Trente jours après mise en demeure, adressée par lettre recommandée, le Syndicataire qui n'est pas à jour de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier elle se trouve en droit de demander l'intervention du Préfet dans le cadre d'une Association Syndicale autorisée.

Tout propriétaire 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 par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

De plus, si un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y aura 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 pourra, à son choix, soit poursuivre le recouvrement de sa créance, 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.

TITRE VI - Dispositions diverses

ARTICLE 24 - Pouvoirs pour publier

Pour faire publier les présentes dans les journaux d'annonces légales et remettre à Monsieur le Préfet de la Gironde un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

ARTICLE 25 - 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 Syndicataire.

ARTICLE 26 - Modifications - Dissolution

Les modifications aux présent statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 13.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après délibération et statuant à la majorité des trois quarts des Syndicataires présents et représentés.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1. Disparition totale de l'objet défini à l'article 7
2. Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion, et notamment l'autorisation par le Préfet d'une Association Syndicale autorisée

ARTICLE 27 - Election de domicile

L'Association Syndicale et ses membres, ainsi que tous les associés des organismes membres demeureront soumis pour tous les effets des présents statuts à la juridiction de la Cour d'Appel de Bordeaux.

A défaut de siège social ou d'élection de domicile spécial, chaque membre, associé ou copropriétaire, sera réputé avoir élu domicile dans le quartier d'habitations.

JCL

Fait à Bouliac,

le 13.01.1997

J. C. Lamans