

# **SAINTE-ANNE D'AURAY**

## **Les Jardins de Sainte-Anne**

**Aménagement d'un lotissement**

**Permis d'aménager**

Juillet 2015

**STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE  
LIBRE**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE .....</b>	<b>5</b>
Article 1er - Formation.....	5
Article 2 - Membres de l'association .....	5
Article 3 – Objet de l'association.....	5
Article 4 - Dénomination .....	6
Article 5 - Siège.....	6
Article 7 - Transfert de propriété.....	6
Article 8 - Organe d'administration provisoire.....	6
<b>TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
Article 9 - Composition .....	7
Article 10 - Pouvoirs .....	7
Article 11 - Convocation.....	7
Article 12 – Voix .....	8
Article 13 - Majorité.....	8
Article 14 - Tenue des assemblées .....	8
Article 15 - Ordre du jour .....	8
Article 16 - Délibérations.....	8
<b>TITRE III. – ADMINISTRATION.....</b>	<b>9</b>
Article 17 - Principe.....	9
Article 18 - Désignation .....	9
Article 19 - Réunions du syndicat et délibérations .....	9
Article 20 - Pouvoirs et attributions du syndicat .....	9
Article 21 - Le président.....	10
<b>TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES.....</b>	<b>10</b>
Article 22 - Définition .....	10
Article 23 - Répartition et paiement des charges.....	11
Article 24 - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses.....	11
Article 25 - Mutations.....	11

<b>TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>12</b>
Article 26 - Carence de l'association syndicale .....	12
Article 27 - Modification. Dissolution.....	12
Article 28 - Pouvoirs pour déclarer et publier.....	12
Article 29 - Élection de domicile .....	12

# STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

## TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

### ARTICLE 1ER - FORMATION

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et les présents statuts.

#### Lotissement

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement à créer par Le Foyer d'Armor sur des terrains lui appartenant, sis commune de Sainte-Anne d'Auray, où ils sont actuellement cadastrés section AC numéros 276 et 286 et section AD numéros 94, 561, 563, 598, 599, 600, 601, 602 et 603 et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Les organes administratifs qui assurent son fonctionnement sont :

- l'Assemblée générale
- le syndicat et son président

Dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1- Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis du lotissement visé en l'article 1er.
- 2- L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :
  - a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts;
  - b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- 3- L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

### ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc.;
- La création de tous éléments d'équipement nouveaux;
- La cession éventuelle pour 1 € symbolique de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public;

Si pour quelque raison que ce soit, la commune sollicitait, dans un délai d'un an à compter de la fin de la deuxième phase de travaux, le transfert de propriété à son profit des terrains et ouvrages communs possédés par l'Association syndicale, cette dernière ne pourra s'y soustraire moyennant une cession pour l'euro symbolique.

- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement ;
- L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- 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, lotisseur et acquéreur de lots, et leur recouvrement.

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

#### ARTICLE 4 - DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé : "Syndicat du lotissement Les Jardins de Sainte-Anne".

#### ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège sera désigné par l'Assemblée Générale dans la commune où se trouve le lotissement selon les termes de l'article 4, par le représentant provisoire, lorsqu'il est établi un organe provisoire.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du président de l'association syndicale.

#### ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès la vente du premier lot, le transfert des ouvrages édifés sur ces terrains se fera au fur et à mesure de leur réalisation. A cet effet le premier acquéreur s'oblige à donner mandat en faveur d'un clerc de l'étude du notaire chargé de l'opération à l'effet de régulariser le transfert de l'assiette du terrain destinée à recevoir les voies et équipements communs.

Ce transfert sera réalisé par cession moyennant le prix d'un euro symbolique, aux termes d'un acte notarié.

La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit de l'Association syndicale interviendra dès la réception des travaux d'équipements communs, par tranches le cas échéant conformément au permis d'aménager ou à ses éventuels modificatifs.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

L'Association syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux. Conformément à l'article R462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le lotisseur s'engage à procéder à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux auprès du maire de la commune afin d'obtenir une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée (article R462-10 du Code de l'urbanisme) ou à produire à l'acquéreur un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot pour permettre la délivrance du permis de construire (article R442-18 du Code de l'urbanisme).

#### ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- 1- Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, titulaire du programme, sera membre de plein droit de l'Association syndicale tant qu'il sera propriétaire de terrains sur l'assiette de l'opération. En contrepartie, il disposera d'une voix dans l'Association syndicale. A cet effet, le premier acquéreur, personne physique, sera le deuxième adhérent de l'Association syndicale et assurera la présidence provisoire de ladite association.

Jusqu'à la première Assemblée générale, l'association syndicale sera valablement et provisoirement représentée par un bureau composé initialement du bénéficiaire du permis d'aménager et du premier acquéreur. Ce bureau agira au nom de l'association en bon

père de famille: ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur de lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

- 2- La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Provisoirement le siège de l'Association syndicale sera désigné par le lotisseur qui reçoit tous les pouvoirs aux termes des présents statuts pour effectuer la déclaration en préfecture de l'Association syndicale libre, ainsi que la publication au Journal Officiel d'un extrait desdits statuts dans le mois de leur déclaration conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux Associations syndicales de propriétaires.

## TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 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, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

À l'égard de l'association syndicale, des 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.

Les attributaires d'un même lot ou logement sont tenus de se faire représenter par une seule personne.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

### ARTICLE 10 - POUVOIRS

- 1- 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 l'objet du syndicat.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- 2- 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 11 - CONVOCATION

- 1- L'assemblée générale est réunie dans le courant de chaque année, à titre ordinaire, au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation, dans la commune siège du lotissement.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

- 2- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant l'assemblée. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux colotis ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

- 3- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, 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 12 – VOIX

- 1- La propriété d'un lot confère une voix, y compris pour le lotisseur. La propriété de plusieurs lots confère un nombre de voix correspondant à leur addition.
- 2- Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

#### ARTICLE 13 - 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.

Les décisions de l'Assemblée générale sont opposables à tous les membres, quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

- 2- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble, de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

- 3- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

#### ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet 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 domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. 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 questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat.

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 16 - DELIBERATIONS

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

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

Les justifications des délibérations de l'Assemblée générale, à produire aux tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

## TITRE III. – ADMINISTRATION

### ARTICLE 17 - PRINCIPE

L'association est administrée par un bureau ou syndicat composé de 3 à 5 membres désignés par l'assemblée générale. Lors de la première Assemblée générale, le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints. Au cas où, faute de candidature, le syndicat n'aurait pu être constitué après deuxième convocation de l'Assemblée générale dans les conditions prévues aux termes du titre II, l'Association donne mandat d'intérêt général au lotisseur à l'effet de nommer un administrateur ou syndic professionnel qui aura les pouvoirs soit de l'exécutif provisoire tel que prévu à l'article 8, en cas d'existence du syndicat, soit les pouvoirs du président définis à l'article 21, en cas d'absence de syndicat. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale.

### ARTICLE 18 - DESIGNATION

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour trois ans à la majorité des voix présentes ou représentées. Ils sont rééligibles.

### ARTICLE 19 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

- 1- Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an. Dans le cas où le nombre de membres du syndicat viendrait à être inférieur à 3, il serait complété par le président sans pouvoir être supérieur à 5. Cette désignation serait soumise au vote à la prochaine Assemblée générale.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

- 2- 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 20 - 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 ci-dessus défini.

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 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 nécessaires et urgents;
- 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;



- Dans le cadre de l'objet de l'Association syndicale, le syndicat peut, en cas d'urgence engager des frais de conservation des terrains et équipements non prévus par l'Assemblée générale, à charge pour lui de convoquer dans les meilleurs délais une Assemblée générale extraordinaire.

Dans ce cas, les frais seront engagés par le syndicat statuant à l'unanimité de ses membres et agissant en bon père de famille ;

- 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 voies et équipements communs transmissibles. 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 les services postaux, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'Assemblée générale ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds. En cas de non recouvrement, il peut engager toutes les poursuites nécessaires ;
- Il arrête définitivement les comptes au 31 décembre de chaque année pour les présenter à l'approbation de l'Assemblée générale ;
- Il rend compte de sa gestion à l'occasion de cette Assemblée ;
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

#### ARTICLE 21 - LE PRESIDENT

Le président, et en cas d'empêchement le vice président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

### TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES

#### ARTICLE 22 - DEFINITION

Le lotisseur et le constructeur tant qu'ils restent encore propriétaires de lots et les acquéreurs de lots constructibles ou de logements participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux. Cela comprend les frais ou cotisations d'assurance, les contrats d'abonnement eau et électricité et les frais de nettoyage des parties communes etc.

Sont qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association syndicale et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé cet effet.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

#### ARTICLE 23 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

Chaque acquéreur de lot constructible versera lors de la réitération de la vente par devant notaire une somme de 300 euros de première cotisation au bénéfice de l'Association syndicale. Cotisation destinée à couvrir les premiers frais de fonctionnement et de gestion de l'Association, qui sera versée en séquestre chez le notaire de l'opération. Les fonds déposés en compte séquestre seront versés par le notaire sur le compte ouvert au nom de l'Association syndicale dès réalisation des formalités de publicité.

Afin de mutualiser les dégâts occasionnés aux voiries et réseaux pendant les travaux de construction de logements, les acquéreurs de lots donnent mandat d'intérêt commun au lotisseur pour remédier aux dégradations des ouvrages. A cet effet, l'acquéreur versera au lotisseur une contribution de 300 euros lors de l'achat de son terrain. A l'issue de l'opération, le lotisseur donnera à l'Association un état des dépenses découlant des réparations. Les sommes restantes et/ou les dépenses restant à devoir seront versées et/ou facturées à l'Association syndicale.

1- Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu dans l'article 2/5 du cahier des charges.

2- Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

#### ARTICLE 24 - RECOUVREMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

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

Compétence est donnée à M. le Président du tribunal 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.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

#### ARTICLE 25 - MUTATIONS

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

## TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 26 - 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 propriétaire ou du lotisseur alors même qu'il ne serait plus membre de l'Association syndicale suite à la vente de la totalité des lots. Le syndic dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

### ARTICLE 27 - MODIFICATION. DISSOLUTION. DISPOSITIONS DIVERSES

- 1- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.
- 2- 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 à l'article 3 ci-dessus;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

### ARTICLE 28 - POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

L'Association syndicale est créée dès la constitution du bureau provisoire composé de deux membres, ainsi qu'il est dit à l'article 8 ci-dessus. Ces deux membres sont le lotisseur premier adhérent ainsi que le premier acquéreur. Ce bureau provisoire donne pouvoir au bénéficiaire du permis d'aménager avec possibilité de délégation au notaire chargé de recevoir les ventes de procéder à toutes les formalités de publicité permettant de donner pleine et entière personnalité morale à l'Association syndicale et notamment d'effectuer la déclaration en préfecture du département où le siège de l'Association syndicale a été fixé ainsi que pour publier un extrait des statuts au journal officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

### ARTICLE 29 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.