

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAUTRON

RESIDENCES DU VAL DU CENS

Copie des

STATUTS

de l'Association Syndicale libre des Propriétaires du Lotissement de :

Résidences du Val du Cens

Département de Loire Atlantique

Commune de Sautron

RESIDENCES DU VAL DU CENS

Association Syndicale Libre

S T A T U T S

I - FORMATION ET BUT

ARTICLE 1 - Sont réunis en Association Syndicale libre, tous les acquéreurs d'un lot de terrain compris dans le périmètre tracé sur le plan annexé à l'acte de vente et situé aux lieux dits "Le Taillis et le Doussais" sur le territoire de la commune de : Sautron
Département de Loire - Atlantique.

L'Association prend le nom d'Association Syndicale libre des Propriétaires du Lotissement de :
Résidences du Val du Cens.

Par la signature de l'acte consacrant la vente qui leur est consentie, les acquéreurs d'un lot adhèrent à l'Association Syndicale et approuvent les présents statuts lesquels doivent être reproduits intégralement à la suite de l'acte de vente.

Ladite Association est réputée constituée dès qu'il est recueilli deux adhésions, dans les conditions exposées ci-dessus, le nombre des adhérents augmentant au fur et à mesure de la vente des lots.

ARTICLE 2 - L'Association Syndicale est soumise aux règles édictées par la loi des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et 13 Décembre 1902, par décret-loi du 21 Décembre 1926 et par le décret règlement d'administration publique du 18 Décembre 1927.

ARTICLE 3 - Le siège de l'Association est fixé à l'Hôtel de Ville de Sautron ou en tout autre lieu que l'association pourra fixer par la suite.

ARTICLE 4 - Le but de l'Association est d'assurer la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif (eau, assainissement, éclairage public, plantations, etc...) l'étude de toutes questions s'y rapportant et l'exécution de toutes modifications à apporter éventuellement au règlement du lotissement sous réserve de l'accord de l'autorité préfectorale à laquelle ces modifications seront obligatoirement soumises.

L'Association est administrée par un syndic Directeur désigné par l'Assemblée Générale. En attendant cette désignation, et dès que l'Association est réputée constituée comme il est stipulé au 4ème paragraphe de l'article 1er, le lotisseur assume provisoirement les fonctions de syndic-directeur comme prescrit à l'article I7 ci-après.

ARTICLE 5 - Pour couvrir les frais que nécessite la création et constituer un avoir permettant le fonctionnement de l'Association Syndicale Libre, il sera réclamé, à titre de provision, à chaque acquéreur d'un lot, la somme de: 50 Frs qui sera versée dans les conditions indiquées au paragraphe 4 de l'article 18 ci-après et au moment de la signature des contrats de vente.

II – ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6 - L'Assemblée Générale se compose des membres de l'Association Syndicale dans les conditions stipulées à l'article ci-après.

ARTICLE 7 - Chaque propriétaire de lot aura une voix par terrain ou lot lui appartenant.

ARTICLE 8 - Tout membre pourra se faire représenter valablement et voter par mandataire porteur d'une simple lettre revêtue de la mention "Bon pour pouvoir et de la signature du mandant.
La régularité des mandats est vérifiée par l'Assemblée Générale au début de chacune des séances.

ARTICLE 9 - L'Assemblée Générale se réunira tous les ans en assemblée ordinaire dans la Première quinzaine du mois de Mars.

Le Syndic directeur pourra en outre convoquer d'autres Assemblées s'il le juge utile.

Dans le cas où les propriétaires jugeraient une réunion extraordinaire nécessaire, ils pourront la convoquer, mais à la condition que le tiers de la totalité des propriétaires (d'après le nombre de voix ci-dessus déterminé) le demande.

ARTICLE 10 - Les convocations tant pour les assemblées ordinaires qu'extraordinaires devront être envoyées aux propriétaires par lettres recommandées comportant avis de réception quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale à leur domicile indiqué aux actes de vente ou à celui qu'ils auront fait connaître antérieurement à ce délai de quinzaine.

Elles indiquent le jour, l'heure et le lieu, et l'objet de la réunion.

Les convocations pourront également être remises aux propriétaires par le syndic directeur ou son préposé contre émargement d'un état, dans les délais sus-indiqués.

ARTICLE 11 - Les Assemblées seront tenues dans l'endroit qui sera fixé par le syndic directeur ou les propriétaires dans la convocation et, en tout état de cause, sur le territoire de la commune de Sautron ou sur celui d'une commune limitrophe.

ARTICLE 12 - Pour délibérer valablement, la première assemblée devra comprendre la moitié de la totalité des voix.

Au cas où ce quorum n'aurait pas été atteint, une nouvelle Assemblée Générale serait convoquée dans le délai d'un mois, sous les mêmes modalités de convocation et cette nouvelle assemblée délibèrera valablement sur toutes les questions portées à l'ordre du jour de la précédente, quel que soit le quorum atteint, à la majorité de la moitié plus une voix présentes ou représentées.

ARTICLE 13 - Au début de chaque Assemblée, cette Assemblée procédera à l'élection de son président et de scrutateurs dans les conditions de majorité ci-dessus fixées. La fonction de Secrétaire appartiendra de droit au syndic directeur.

ARTICLE 14 - Les délibérations seront prises à la majorité des voix , En cas de partage, la voix du Président de l'Assemblée sera prépondérante.

ARTICLE 15 - Les attributions de l'Assemblée Générale sont les suivantes :

- Elle prend toutes décisions relatives aux plantations qu'il pourrait être opportun d'effectuer dans les parties communes générales, à la surveillance et à l'entretien des égouts, des conduites d'eau et d'électricité, aux abonnements à souscrire de ce chef et aux mesures générales à prendre pour faire respecter les conditions stipulées au règlement du lotissement et les prescriptions contenues éventuellement dans l'arrêté Préfectoral autorisant le lotissement.
- Elle statue sur les comptes de gestion du syndic directeur et fixe la provision à verser pour l'année.
- Elle statue également sur toutes les questions portées à l'ordre du jour, à la demande d'un ou plusieurs des propriétaires.
- Elle établit éventuellement un règlement intérieur.

Une décision sera valablement prise sur les questions prévues ci-dessus à la condition qu'elles aient été adressées au syndic directeur trois semaines au moins avant la délibération de l'Assemblée.

ARTICLE 16 - Il sera tenu par le syndic directeur un registre des délibérations et décisions.

III - SYNDICAT

ARTICLE 17 - Les adhérents réunis en Assemblée Générale éliront pour trois ans un syndic directeur dont les pouvoirs seront fixés ci-après étant tenu compte que l'énumération qui suit est énonciative et non limitative.

Comme il est spécifié à l'article 1er, en attendant l'élection d'un syndic directeur par la première Assemblée Générale, les fonctions dévolues à celui-ci sont assumées par le lotisseur lequel sera tenu, en tant que syndic directeur provisoire, de convoquer cette première Assemblée Générale au plus tard deux mois après que le nombre d'adhérents ait atteint le quart du total des voix déterminé conformément à l'article 7 ci-dessus; cette convocation sera faite conformément aux dispositions stipulées aux articles 10, 11 et 12 des présents statuts, étant toutefois observé que l'initiative de ladite convocation appartient également à tout adhérent ou tout groupe d'adhérents pendant la période considérée et à fortiori à l'expiration de celle-ci, la priorité appartenant à la partie la plus diligente.

En cas de carence de l'Association Syndicale Libre, un syndic pourra être désigné d'office dans les conditions fixées par la loi du 22 Juillet 1912.

ARTICLE 18 - Le syndic directeur a pleins pouvoirs pour représenter l'association Syndicale Libre tant vis à vis des tiers qu'auprès des Administrations et pouvoirs publics, faire toutes démarches, exécuter toutes décisions de l'Assemblée Générale, payer toutes factures, passer tous marchés, arrêter tous mémoires, signer tous contrats, défendre à toutes actions, assigner devant les Tribunaux compétents, requérir tous jugements et arrêts, les lever, signifier en un mot exercer toutes poursuites et diligences nécessaires depuis les préliminaires de conciliation jusqu'à l'entière exécution, le tout dans les limites des pouvoirs d'administration tels qu'ils sont fixés ci-après.

Les pouvoirs d'administration comprendront notamment tous les pouvoirs nécessaires pour l'entretien et la réparation des voies, allées, espaces libres, parkings communs, plantations et ouvrages d'intérêt collectif, payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les quotes-parts incombant à chaque propriétaire, et en donner quittance. Ils comprendront également la mise en application des clauses du règlement et de celles contenues éventuellement dans l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement, et leur modification suivant la loi du quinze juin mil neuf cent quarante trois.

Dans un délai de quinze jours après une Assemblée Générale, les propriétaires devront verser au syndic directeur, afin de lui épargner toute avance de fonds durant l'année qui suivra, une provision dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le syndic directeur tiendra la comptabilité des recettes et des dépenses.

Tous les ans, il dressera un état général des dites recettes et dépenses avec indication de leur répartition.

Il adressera une copie de cet état à chaque propriétaire un mois au plus tard avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Cette assemblée statuera sur l'état des recettes et dépenses présenté par le Syndic directeur.

ARTICLE 19 - Chaque propriétaire d'un lot devra faire le versement entre les mains du syndic - directeur de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours qui suivent l'approbation des comptes du syndic directeur par l'Assemblée Générale, déduction faite toutefois, des excédents de provision qui auraient pu être versés pour les dépenses de cette même année.

Faute de paiement dans les délais fixés de cette somme et de la nouvelle provision qui aura été fixée comme il est dit plus haut pour les dépenses de la nouvelle année, chaque propriétaire pourra y être contraint par toutes les voies et moyens de droit sur la poursuite du syndic directeur qui a tous pouvoirs à cet effet.

ARTICLE 20 - Copie du présent acte sera jointe à la demande d'autorisation de lotissement qui sera présentée à M. le Préfet de Loire Atlantique et sera insérée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Un extrait dudit acte sera, dans le mois de l'arrêté d'autorisation, publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement, ou à défaut, du département.

ARTICLE 21 - Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de NANTES à la suite de l'arrêté d'autorisation aux frais des acquéreurs.

Le Promoteur

Fait à Nantes, le