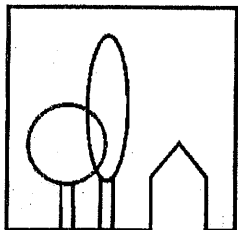


ANNEXE
à D.C.M.
Du 25/06/07
N°s 10 et 11
Vu
Le Maire
Pour le Maire
et par Délégué



BESNIER
aménagement



COMMUNE DE TRELAZE
« ZAC DE LA GUERINIERE »

DOSSIER DE REALISATION

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
LIBRE DES PROPRIETAIRES

15/06/2007

ASSOCIATION SYNDICALE DE PROPRIETAIRES

STATUTS

01 - FORMATION ET BUT

01.01 Sont réunis en Association Syndicale de propriétaires, tous les acquéreurs d'un lot de terrain compris dans le périmètre tracé sur le plan annexé à l'acte de vente et situé sur le territoire de la Ville de TRELAZE.

L'Association prend le nom d'Association Syndicale des Propriétaires de la ZAC de la Guérinière.

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 sont déposés au rang des minutes du Notaire qui en remet copie à l'acquéreur, contre reçu, tant à la signature du compromis qu'à celle de l'acte authentique.

Ladite Association est constituée dans les conditions exposées ci-dessous, le nombre des adhérents augmentant au fur et à mesure de la vente des lots.

01.02 L'Association Syndicale est soumise aux règles édictées par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et au décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

01.03 Le siège de l'Association est fixé en Mairie de TRELAZE.

01.04 L'Association a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public, l'étude de toutes questions s'y rapportant.

La propriété foncière des espaces publics sera transférée à l'association syndicale pour l'euro symbolique au plus tard dans les 6 mois suivant la date de l'acte authentique d'achat de la première parcelle. L'aménageur pourra la transmettre directement à la Ville de TRELAZE, sans passer par l'association syndicale, en cas d'accord entre la Ville de TRELAZE et l'aménageur pour procéder de la sorte.

Les ouvrages de VRD qui y seront construits ne lui seront transférés qu'au fur et à mesure de la constatation de leur conformité par les services techniques de la Ville de TRELAZE, les voiries pouvant être réalisées en 2 phases, l'une, provisoire, avant la construction des maisons, l'autre, définitive, après leur construction ; ou au plus tard 18 mois après l'achèvement des voiries provisoires.

L'état des voiries provisoires et réseaux alors construits sera constaté contradictoirement entre les représentants de l'association syndicale et l'aménageur. Un autre constat sera fait avant la réalisation des chaussées définitives les réparations des détériorations qui auraient pu être constatées qu'elles soient le fait des membres de l'association ou de leurs commettants seront réalisées aux frais de l'association. Dès que la mise en service de l'Eclairage public sera demandé par l'association, l'aménageur s'engage à réaliser les travaux nécessaires. Les frais d'abonnement EDF et les consommations de courant seront réglées par l'association syndicale au nom de laquelle sera souscrit l'abonnement.

Seuls, l'aménageur pour les lots restant à vendre, et les membres de l'association attributaires de lots participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

L'association est administrée par un syndicat, composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association, désigné par l'assemblée générale. En attendant cette désignation, le premier acquéreur assume, provisoirement les fonctions de syndic directeur comme prescrit à l'article 03.01 ci-après.

01.05 Pour couvrir les frais que nécessite la création et constituer un avoir permettant le fonctionnement de l'Association Syndicale Libre, il sera réclamé, au moment de la signature des contrats de vente à titre de provision, à chaque acquéreur d'un lot, la somme de **100,00 Euros (CENTS EUROS)**, qui sera versée dans les conditions indiquées au paragraphe 4 de l'article 03.02 ci-après.

02 - ASSEMBLEE GENERALE

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

02.02 Chaque propriétaire de lot individuel aura une voix par terrain ou lot lui appartenant.

02.03 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.

02.04 L'assemblée générale se réunira tous les ans en assemblée ordinaire, dans la première quinzaine du mois de janvier.

Le syndic directeur pourra, en outre, convoquer d'autres assemblées, s'il le juge utile.

Dans le cas où des propriétaires jugeraient une réunion 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.

02.05 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, 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.

02.06 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 Ville de TRELAZE.

02.07 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 délibérera 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 présente ou représentée.

02.08 Au début de sa première réunion, 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.

02.09 Les délibérations seront prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président de l'assemblée sera prépondérante.

02.10 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, de gaz, d'électricité et de téléphone, des voiries, allées piétonnières, aux abonnements à souscrire de ce chef et aux mesures générales à prendre pour faire respecter les conditions stipulées au règlement de la Z.A.C, et les prescriptions contenues éventuellement dans l'arrêté municipal autorisant la Z.A.C.

- 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 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.

02.11 Il sera tenu par le syndic directeur un registre des délibérations et décisions.

03 - SYNDICAT

03.01 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.

La première Assemblée Générale pourra être convoquée par l'aménageur dès qu'aura été réalisée la vente d'au moins 1/3 des lots de la ZAC, ou en cas de réalisation par tranche, de chacune des tranches.

Cette première Assemblée Générale devra élire un syndic directeur. Au cas où elle ne le fait pas, l'aménageur pourra solliciter par requête, du Président du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE, un administrateur provisoire. Tous les frais de la procédure et honoraires de l'Administrateur seront à la charge exclusive et solidaire des membres de l'Association Syndicale.

En cas de carence du syndic directeur provisoire, tout attributaire de lot aura la possibilité de provoquer la réunion d'une assemblée générale, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

03.02 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, réseaux divers eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, éclairage public, téléphone, payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, recevoir 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 municipal autorisant la réalisation de la ZAC.

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 desdites 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 présentées par le syndic directeur.

03.03 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 suivront 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 voies et tous moyens de droit sur la poursuite du syndic directeur qui a tous pouvoirs à cet effet.

03.04 Copie du présent acte sera communiquée à Monsieur le Maire de TRELAZE.

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

03.05 Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques d'ANGERS à la suite de la notification d'autorisation, aux frais des acquéreurs, par le notaire chargé de la réalisation de la vente.