

COMMUNE D'URRUGNE

Section CA  
Parcelle N° 1

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire Associé soussigné  
le *vingt-trois mai*  
Deux Mille *vingt*

## LOTISSEMENT " ACHINCHI "

### 19 STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Dossier Réf : C215

Juillet 2002

COMMUNE D'URRUGNE

Lotissement " ACHINCHI "

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

**ARTICLE 1 - CONSTITUTION**

1.1- En application de l'article R 315-9 du Code de l'urbanisme et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots du lotissement dénommé " ORIO " sont de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale Libre constituée dans les termes des lois des 21 Juin 1865, 22 décembre 1898 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les présents statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.2 - Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

1.3 - Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de lots du lotissement et perdra cette qualité lors de la dernière cession.

1.4 - La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayant droit, 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 places dans l'association.

1.5- Cette Association prendra le nom de ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT "ACHINCHI".

Sa durée est illimitée.

1.6 - Le siège de l'Association est au domicile de son Directeur. Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du Syndicat.

1.7 - La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux sera effectués par l'Association Syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception des dits travaux.

**ARTICLE 2 - OBJET**

2.1 - L'Association a pour objet

- L'acquisition, l'amélioration, l'entretien et la gestion de la voirie, des espaces verts et des installations d'eau, gaz, téléphone, éclairage, distribution d'énergie électrique et d'une façon générale toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'association.

- L'association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'aurait pas été remis à la commune ou à une société fermière.

- L'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui ci tels que jardins, clôtures et haies.

- La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.

30

2.2 - Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont: L'assemblée générale, le syndicat et le directeur.

### ARTICLE 3 - ASSEMBLEE GENERALE

3.1 - L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou de plusieurs lots.

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut, le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée adressée au directeur de l'association au plus tard dans les dix jours qui suivront l'acte authentique.

Le dit associé doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

3.2 - Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres personnes incapables sont représentés par leurs représentants légaux; l'usufruitier représente le nu-propriétaire; les fondés de pouvoir doivent être eux mêmes membres de l'association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper plus de deux pouvoirs.

3.3 - Les convocations sont adressées par lettre recommandés avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Directeur. Elles mentionnent le jour, l'heure, le lieu et l'objet de la réunion.

3.4 - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

3.5 - L'Assemblée Générale peut être convoquée chaque fois que le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires, avec indication d'un ordre du jour.

3.6 - L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés atteint la moitié plus une du total des voix de l'association.

3.7 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du Directeur à huit Jours d'intervalle. Les membres présents 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.

3.8 - Il est attribué aux propriétaires des lots le nombre de voix suivant :

| LOT   | SHON attribuée | Nombre de voix |
|-------|----------------|----------------|
| 1     | 180            | 43             |
| 2     | 180            | 43             |
| 3     | 180            | 43             |
| 4     | 190            | 45             |
| 5     | 200            | 47             |
| 6     | 200            | 47             |
| 7     | 200            | 47             |
| 8     | 170            | 40             |
| 9     | 180            | 43             |
| 10    | 170            | 40             |
| 11    | 160            | 38             |
| 12    | 210            | 50             |
| 13    | 165            | 39             |
| 14    | 210            | 50             |
| 15    | 210            | 50             |
| 16    | 230            | 54             |
| 17    | 190            | 45             |
| 18    | 1000           | 236            |
| TOTAL | 4225           | 1000           |

SBO

3.9 - En cas de plusieurs lots dans les mains d'un même propriétaire, celui ci bénéficiera d'autant de voix qu'il lui en est attribué par l' article 3.8, sans toutefois qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

3.10 - L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.

3.11 - Elle est compétente pour les questions comprises dans l'objet de l'Association dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du cahier des charges ainsi que les documents du lotissement en l'application de l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme.

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

3.13 - Les délibérations de l'Assemblée Générale ordinaire portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au Directeur, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçue 48 heures avant la réunion.

3.14 - Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées dans les convocations

3.15 - L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat ou par le Directeur Adjoint, à défaut par le doyen de l'assemblée.

3.16 - Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. Toutefois les décisions suivantes doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres présents ou représentés ou non.

- création d'un élément d'équipement nouveau;
- modification des statuts ou du cahier des charges.

D'autre part, si la décision porte sur une modification des pièces du dossier de lotissement, elle doit être prise à la majorité alternative fixée par l'article L-315-3 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'Assemblée Générale ne peut, sinon à l'unanimité, modifier les règles de répartition des dépenses fixées dans le cahier des charges.

3.17 Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront au siège de l'association après avoir été signés par les syndics.

3.18 Pour chaque assemblée il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance par chacun d'eux. Cette feuille est annexée au procès-verbal.

3.19 Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis à vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur.

#### **ARTICLE 4 LE SYNDICAT**

4.1 - L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Ces membres désignent parmi eux le directeur, le directeur adjoint, le secrétaire et le trésorier.

A titre provisoire et conformément à l'article -315-8(c) du Code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du lotisseur et du 1er acquéreur.

Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

Lors de la première réunion, l'association constitutive précisera le nombre de membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

S30

4.2 - Les Syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

4.3 - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

Tout Syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au Syndicat. Il sera alors remplacé par le membre suppléant choisi par le Syndicat.

4.4 - Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

4.5 - Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

4.6 - Il commande l'exécution de tous les travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

4.7 Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des voix. En cas de partage des voix, celle du Directeur est prépondérante. Le Syndicat délibère valablement, alors même que trois Syndics seraient présents, mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

4.8 - 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 du Syndicat.

4.9 - Les premiers syndics seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, à l'article 7.

4.10 - Le Syndicat nomme les agents de l'Association et fixe leur traitement à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du syndicat.

Il peut recourir à un prestataire de service professionnel ou non, pour l'assister dans ses tâches, il en fixe la rémunération.

4.11 - Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et, chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association.

4.12 - Il décide de l'engagement de toutes actions devant les Tribunaux et de la défense à toutes actions engagées contre l'Association.

## **ARTICLE 5 - LE DIRECTEUR**

5.1 - Le Directeur préside les réunions du Syndicat et de l'Assemblée Générale. Il représente l'Association vis à vis des tiers.

5.2 - Il veille à la conservation des archives et registres de l'Association.

5.3 - Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5.4 - Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5.5 - Il représente l'Association Syndicale en justice, tant en demande qu'en défense.

↳ BO

5.6 - Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs étant indicatifs et non limitatifs.

5.7 - A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, engage l'Association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 janvier de chaque année, le Directeur fait constater les mutations de propriétés survenues pendant l'année précédente et modifier, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

5.8 - Le Directeur ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5.9 - Il prépare le projet du budget et le présente au Syndicat pour approbation et assure le paiement des dépenses.

5.10 - Il a qualité de prendre seul toutes mesures conservatoires sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale.

5.11 - En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de Directeur, après la première réunion de l'Assemblée Générale.

## ARTICLE 6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

6.1. Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des équipements et services communs du lotissement.

Tant que tous les lots n'auront pas été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots ayant donné lieu à obtention du certificat prévu à l'article R.315-36 (a) participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Association ou d'une personne ou d'un bien dont il est légalement responsable.

6.2. La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale. L'encaissement sera fait par le trésorier.

En principe les dépenses seront réparties entre tous les membres en fonction du nombre de voix qu'ils possèdent.

Toutefois une dépense pourra n'incomber qu'à quelques uns d'entre eux si l'ouvrage dont il est question ne profite qu'à ces derniers ou si les travaux qui ont occasionné la dépense sont nécessités par leur seul fait. La répartition sera alors basée sur le même principe que précédemment entre eux seuls.

6.3. Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de UN et DEMI POUR CENT (1,5%) par mois calculé par périodes indivisibles d'un mois.

6.4. Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions établi conformément à l'article 6.1 et approuvés par le syndicat.

6.5. Toutes contestations et tous différends concernant l'Association Syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

↳ BO

## **ARTICLE 7- PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - NAISSANCE DE L'ASSOCIATION - PUBLICITE**

7.1 - L'Association prend naissance lors de la première vente consentie par le lotisseur.

7.2 La Première Assemblée Générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R315-6(c) du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion de l'Assemblée Générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département indiquera le lieu et la date de la réunion.

7.3. Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

7.4 Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du syndicat.

7.5 Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut (art. 3.6)

7.6 Le fonctionnement de l'association sera constaté par un acte notarié publié au bureau des hypothèques. Un extrait de l'acte d'Association devra dans le délai d'un mois à partir de sa date être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement, ou à défaut dans l'un des journaux du département.

Il sera en outre transmis au préfet pour l'insertion dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.

## **ARTICLE 8 - MODIFICATION DES STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES**

8.1. Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'Association Syndicale ne peuvent être décidés que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

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

8.3. En cas de carence de l'association à l'un quelconque de ses objets un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de Grande Instance, à la requête de trois associés.

8.4. Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement sera faite à l'association.

8.5. Conformément à la loi du 21 Juin 1865, l'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale libre en association syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

JBO

COMMUNE D'URRUGNE

Lotissement " ACHINCHI "

NOTICE EXPLIQUATIVE

**Pièce n° 5 : Plan réglementaire :**

Modification du périmètre du lotissement afin d'exclure la citerne du lotissement, et modification du périmètre du lot n° 18.

**Pièce n° 6 : Plan de voirie**

Modification des façades des lots sur la voie. Une bordure a été mise pour arrêter les enrobés, les amorces de clôtures ne seront pas réalisées par le lotisseur.

**Pièce n° 7 : Plan de VRD Assainissement, AEP**

Modification du réseau AEP et plus particulièrement ce qui concerne la défense incendie

**Pièce n° 11 : Profil en travers type.**

Suppression amorce de clôture remplacée par une bordure

**Pièce n° 16 : Règlement du lotissement.**

Modification de l'article 2.14 en ce qui concerne la superficie du lot 18

**Pièce n° 17 : Programme des travaux.**

Modification de l'article 4.1 en ce qui concerne la défense incendie

**Pièce n° 18 : Cahier des charges.**

Modification de l'article 2.5 : il a été rajouté dans le premier paragraphe la façon de répartir les charges d'eau en cas de différence entre le compteur général et les compteurs individuels.

Modification de l'article 3.2 : il a été rajouté le second alinea

Mairie d'URRUGNE  
Vu pour être annexé à notre  
Arrêté n° 04.345.02.23.205 (1)  
en date de ce jour,  
Le Maire,



SBO