

La Signature

 **FONCIFRANCE**
Aménageur & Promoteur

PA12

04/25

DEPARTEMENT DU NORD

COMMUNE DE ESTAIRES
RUE DU COLLEGE - RUE DES FILEUSES
RUE DES BOBINEUSES



DOMAINE DES BUSSEROLLES

60 PARCELLES A USAGE D'HABITATION + 08 ILOTS

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR
DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE

MODIF .	DATE	MODIF .	DATE	MODIF .	DATE	MODIF .	DATE
A		C		E		G	
B		D		F		H	

LE DOMAINE DE BUSSEROLES à ESTAIRE

-OoO-

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR (ART. R-442-7 du Code de l'Urbanisme)

-OoO-

NOUS SOUSSIGNÉS :

SAS MAVAN AMENAGEUR

ayant son siège à : 59 810 LESQUIN
Parc de la Motte
23 rue Paul Dubrule

DÛMENT HABILITES PAR LES PROPRIÉTAIRES,

Nous engageons conformément à l'Article R-442 -7 du Code de l'Urbanisme à :

1° - Constituer une Association Syndicale des attributaires de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.
Les statuts de cette Association Syndicale sont ci-joints en annexe.

2° - Provoquer une réunion d'une assemblée de cette Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

Cette assemblée désignera un organe qui se substituera à l'Administration provisoire de cette association faite par le Lotisseur.

À LESQUIN LE 08 AVRIL 2025
Pour l'Aménageur
TH. VANDEMEULEBROUCKE

SAS MAVAN AMENAGEUR
« Parc de la Motte »
23, rue Paul Dubrule
59810 LESQUIN
Tél. : 03 20 64 28 14
e-mail : groupefoncfrance@foncfrance.fr
SIRET : 444 483 350 00025 – APE 7022Z

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE « LE DOMAINE DE BUSSEROLES » (Art. R 442-7 du code de l'Urbanisme)

ARTICLE 1 – CONSTITUTION

En application de l'art. R 442 – 7 du Code de l'Urbanisme et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les 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 dans les lots précités.

Cette association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

Le lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants-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 lieu et place dans l'association.

Cette association prendra le nom de : ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DE BUSSEROLES » à 59 ESTAIRES.

Le siège de l'association est fixé à : LESQUIN 59 810 – Parc de la Motte – 53 Rue Paul Dubrulle.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du syndicat.

La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux sera effectuée par l'association syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception des dits travaux.

ARTICLE 2 – OBJET

L'association a pour objet :

L'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des parkings, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, 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'auraient pas été remis à la commune.

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 frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :

- l'assemblée générale, le syndicat et le Directeur.

ARTICLE 3 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou 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.

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

Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres 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.

L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du Directeur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

L'assemblée générale peut-être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une au total des voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du Directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait obligation. 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.

Il est attribué à chaque propriétaire une voie par lot ayant donné lieu à l'obtention du Certificat prévu par l'Art. R 315-36 du Gode de l'Urbanisme.

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

L'assemblée générale nomme le syndicat de l'association.

Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année... Elle approuve le copte administratif et ne

se prononce sur les modifications des statuts de l'association ainsi que des documents du lotissement en application de l'art. L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Dans les réunions ordinaires, la discussion porte 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 reçues 48 heures avant la réunion.

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

L'assemblée générale est présidée par le Directeur du syndicat ou par le Directeur adjoint ou à défaut, par le membre le plus âgé.

Les délibérations de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'association.

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 ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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

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'art. 315-8 du Code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur.

Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

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

Les syndics sont élus pour 8 ans et sont rééligibles.

Le syndicat se réunit sous la présidence du Directeur au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins 3 fois par an.

Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à 8 réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

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

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

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.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. 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.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et sont désignées 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.

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

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 vote le budget annuel, dresse l'état de répartition de chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association.

ARTICLE 5 - LE DIRECTEUR

Le Directeur préside les réunions de l'assemblée générale de l'association et représente l'association vis-à-vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.

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.

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

Il représente l'association en justice.

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

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

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

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

Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale.

En aucun cas, le Lotisseur ne peut exercer la fonction de Directeur ni être membre du syndicat après la première assemblée générale.

ARTICLE 6 - RECOUVREMENT DES DÉPENSES

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, en application du budget.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seul le Lotisseur et les membres de l'association attributaire qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'Art R 315-36a du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale : l'encaissement sera fait par le trésorier.

Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10%.

Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions approuvés par le syndicat.

Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'association syndicale.

Toutes contestations et tous différents concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ARTICLE 7 - PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - PUBLICITÉ

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'art. R315-6 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.

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.

Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du syndicat.

Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut.

Le fonctionnement de l'association sera constaté par un acte notarié publié au bureau des hypothèques. Un extrait de l'acte de l'association devra dans un 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 et inséré dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 8/4 de la surface des lots ou des propriétaires représentant les 2/3 des surfaces des lots.

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

Ou bien :

En cas d'autorisation ultérieure du lotisseur sur le surplus de la propriété restant au lotissement, les charges d'entretien incombant aux lots dus primitivement, seront modifiées en fonction du nombre de lots qui pourraient être créés, chaque lot en tout état de cause devant recevoir une voix.

En conséquence, les acquéreurs des lots primitifs ne pourront pas s'opposer à la modification de la répartition devenue nécessaire par la création d'autres lots devant obligatoirement emprunter les voies créées par le présent lotissement.

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

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

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.