

Statuts

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRES Lotissement Le Clos Rufisque Est

TITRE I- DEFINITION, PERIMETRE, ET CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et de son décret du 3 mai 2006, relative aux associations de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit « lotissement Le Clos Rufisque Est » situé à Aubagne, cadastrés section DH n° 86.87.88.91.92.93.94.95.96.97, section BT n°55 (surface 67 481 m²) sont les membres de cette Association.

Cet ensemble immobilier comprend :

- allée des géraniums (toute l'allée)
 - (LOTS 34,35,36,37,38,39,40,41,42,43)
- boulevard des primevères (tout le boulevard)
 - (LOTS 20bis,32,33,44,50,51,52,53,54,55,56)
- allée des capucines (toute l'allée)
 - (LOTS 57,58,59,60,61,62,63,64)
- allée des dahlias (toute l'allée)
 - (LOTS 45,46,47,48,49)
- avenue des genêts (toute l'avenue)
 - (LOTS 27,28,29,30,31,66,67,68,69,70,71)
- boulevard de la lavande (du 11 au 28)
 - (LOTS 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26)
- boulevard des romarins (32 et 34)
 - (LOTS 1,2)
- boulevard des tamaris (25 et 27)
 - (LOTS 6,7)
- impasse de la badiane (1 et 29)
 - (LOTS 8,9)
- boulevard des acacias (du 15 au 105)
 - (LOTS 3,4,5,65,72)

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Les statuts initiaux ont été établis à l'origine, en 1977, par le lotisseur, Monsieur Albert RIGAUD, Président Directeur Général de la Société Immobilière du CLOS RUFISQUE, et acceptés tels quels par tous les acquéreurs des lots du CLOS RUFISQUE EST. Ils ont fait l'objet de modifications en 1987, 2013, 2014 et 2024, comme indiqué en annexe.

Article 1 - Membres de l'ASL

1.1 Tout propriétaire, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Sont considérés membres de l'ASL tous les propriétaires et copropriétaires du lotissement constituant une « unité d'habitation », faisant l'objet d'un acte de propriété.

Les propriétaires indivis d'un même immeuble, et les copropriétaires se partageant à plusieurs un seul lot, participent de plein droit à l'assemblée générale.

L'adresse de ces membres est définie par leur adresse fiscale.

1.2 Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux biens immobiliers compris dans le périmètre de l'Association.

1.3 Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

1.4 Le Président de l'ASL des propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire.

A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'association, par le notaire qui en a fait le constat.

1.5 Le propriétaire d'un bien immobilier compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Faute de quoi, il reste engagé personnellement vis-à-vis de l'ASL.

Article 2- Objet de L'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien de la voie, des espaces verts et d'éventuels équipements et biens communs.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.

Biens communs et équipements collectifs.

- Équipement : aucun
- Espaces et voiries à la charge de l'ASL :
 - allée des dahlias
 - allée des géraniums
 - boulevard des primevères
 - allée des capucines
 - avenue des genêts
 - espace vert boulevard des acacias
 - espace vert de la place des cistes
 - impasse de la badiane

- Espaces et voiries à la charge de la commune d'Aubagne
 - boulevard de la lavande
 - boulevard des acacias
 - boulevard des tamaris
 - boulevard des romarins

L'entretien du réseau enterré et électrique sur l'ensemble du lotissement est également à la charge de la commune d'Aubagne.

Article 3 - Dénomination de l'ASL

L'ASL de Propriétaires prend la dénomination de « **Lotissement Le Clos Rufisque Est** ».

Article 4 - Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de propriétaires est le domicile de son président.

Article 5 - Durée de l'ASL.

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf décision résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux statuts, article 10.3.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article 6 - Composition de l'assemblée Générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires de lots du lotissement.

Les propriétaires indivis d'un même bien immobilier et les copropriétaires se partageant à plusieurs un même lot, participent de plein droit à l'assemblée générale. Les mineurs et toutes personnes en incapacité légale sont représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-propriétaire, les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'association.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Article 7 - Pouvoirs

L'assemblée Générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association.

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'ASL.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'étaient pas présents ou représentés à la réunion.

Article 8 – Convocation

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et dans le courant du 1^{er} semestre, au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au Président par les membres de l'association représentant au moins le quart des voix de l'assemblée.

Les convocations sont envoyées à chaque membre de l'ASL au moins quinze jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les modalités de diffusion sont selon l'acceptation de chaque propriétaire :

- Soit par un courriel avec accusé de réception
- Soit en main propre contre signature
- Soit par un courrier sous pli recommandé pour les propriétaires n'habitant pas dans le lotissement.

Les convocations sont signées par le Président au nom du conseil.

Article 9 - Voix

9.1 Les droits de vote appartiendront aux propriétaires de lots quelles que soient les surfaces hors nettes attachées à chaque lot.

Une habitation, au sens fiscal, correspond à une voix.

Article 10 - Majorité

10.1 Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

10.2 S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

10.3 La modification des statuts et la dissolution de l'ASL font l'objet d'une décision prise à par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires, représentants au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 11 – Tenue des Assemblées

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Le Président, assisté des membres du conseil, préside l'assemblée et expose la situation morale de l'association. Le Trésorier rend compte de sa gestion et soumet le bilan à l'approbation de l'assemblée.

Article 12 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le conseil syndical ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Article 13 - Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

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

Article 14 - Notification

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal distribué selon les moyens utilisés pour l'envoi de la convocation.

Les modes de diffusion sont selon l'acceptation de chaque propriétaire :

- Soit par un courriel avec accusé de réception
- Soit en main propre contre signature

- Soit par un courrier sous pli recommandé pour les propriétaires n'habitant pas dans le lotissement.

TITRE III - ADMINISTRATION

Article 15 - Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1^{er} juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

L'association est dirigée par un conseil, composé d'administrateurs désignés dans les conditions de l'article 7 qui précède.

Article 16 – Composition

Le nombre d'administrateurs est au minimum de 6 et au maximum de 12

Le conseil syndical élit en son sein un bureau composé de :

- Un président et un vice-président
- Un trésorier et un trésorier adjoint
- Un secrétaire et un secrétaire adjoint.

En cas de vacances, le conseil syndical pourvoit provisoirement au remplacement de ses membres. Il est procédé à leur remplacement définitif par la prochaine assemblée générale. Les pouvoirs des membres ainsi élus prennent fin à l'époque où devrait expirer le mandat des membres remplacés.

Il est prévu 2 réunions par an, avec la possibilité de réunions exceptionnelles.

Le conseil syndical se réserve la possibilité d'inviter ponctuellement un ou plusieurs auditeurs.

Article 17 - Nomination

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés (décision ordinaire).

Ils sont rééligibles.

Le conseil peut prendre en charge l'organisation de commissions pour l'association.

Article 18 - Réunions du conseil – Pouvoirs

18.1. Le conseil se réunit sous la diligence de son Président.

Un membre ne peut représenter qu'un autre membre.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

18.2. Le conseil règle par ses délibérations les affaires de l'association

Le conseil, représenté par son président, convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, la date et le lieu de la réunion de cette assemblée.

Le conseil contrôle la gestion du Président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le conseil présente chaque année à l'assemblée générale les comptes de l'association de l'exercice écoulé. En outre, il peut rendre compte de l'exécution des éventuelles missions que l'assemblée générale lui a confiées.

Article - 19 Nomination du Président

Le conseil syndical désigne le président parmi ses membres.

Article 20 - Pouvoir set attributions du Président – Délégation

20.1. Le Président est le représentant officiel et exclusif de l'ASL de propriétaires.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au conseil.

Il a en particulier, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs (espaces verts, voies privées) faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- Il gère le ou les comptes en banque, les fait fonctionner en concertation avec le trésorier.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.
- Il procède à l'appel des cotisations auprès des propriétaires.
- Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste de toutes actions.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil à l'effet de nommer un nouveau président.

TITRE IV – CHARGES

Article 21 – Définition de charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'ASL, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment de la propriété restent à la charge personnelle des propriétaires de ce bâtiment.

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

Article 22 – Répartitions des charges

Les dépenses de gestion de l'ASL et de l'entretien du lotissement seront réparties uniformément entre tous les propriétaires et copropriétaires, en tenant compte d'une réduction de 40 % aux riverains des voies entretenues par la commune d'Aubagne. (cf article 2)

Règle retenue de calcul du coefficient de réduction :

SURFACE TOTALE DU LOTISSEMENT - SURFACE ENTRENUUE PAR LA VILLE d'AUBAGNE

SURFACE TOTALE DU LOTISSEMENT

Comme indiqué dans l'article 1.1, la domiciliation de chaque membre est définie en fonction de son adresse fiscale du propriétaire.

Article 23 – Paiement de charges.

Les charges évoquées à l'article 21 -dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 24- ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 24 – Budget-Provisions

Le conseil syndical doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le 30 juin, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée générale les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du conseil, de prendre les mesures indispensables, Il est néanmoins tenu de demander au conseil de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses

25.1. Le conseil, représenté par son président, assisté de son trésorier, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes. Il assure le paiement des dépenses.

Le conseil, représenté par son président, procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Lors de l'assemblée générale, il est procédé à l'encaissement des cotisations annuelles.

Lors de l'envoi des convocations à l'assemblée, la mention de cet encaissement sera faite.

La cotisation est encaissable jusqu'à fin août.

A partir de septembre, une première relance est effectuée par lettre recommandée.

Dès octobre, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement sera redevable des frais générés par les relances et d'intérêts au taux de 1% par mois des sommes dues.

L'association permet les paiements par virements bancaires, chèques bancaires ou via applications « internet de paiement » sécurisées.

Les paiements en espèces ne sont pas acceptés.

25.2. Tout copropriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Article 26 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 – Carence de l'ASL

En cas de carence prolongée de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic privé pourra désigné.

Article 28 - Modification

Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Article 29 – Distraction

Un membre de l'association ne peut pas quitter l'ASL. Une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les propriétaires est obligatoire.

Article 30 – Dissolution

La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de tous les propriétaires.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 31 – Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour faire publier les statuts présents au Journal Officiel des associations et fondations d'entreprise et pour remettre au préfet un extrait des présents, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

Article 32 – Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'ASL de propriétaires.

Fait à Aubagne

Le 31/08/2024

En deux exemplaires.