

**Statuts adoptés à l'Assemblée Générale Constitutive  
Du 14/09/2018**

**ARTICLE 1 - FORMATION**

1.01 - Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application complémentaires ou modificatifs, et en particulier des articles R 442-7 et 431-24 du Code de l'Urbanisme entre les propriétaires de terrains constructibles dépendant du lotissement « RESIDENCE SEQUOYAH ».

1.02 - Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs de terrains constructibles du lotissement dénommé RESIDENCE SEQUOYAH sont de plein droit et obligatoirement membres de cette Association.

1.03 - La qualité de membre de l'Association sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot du lotissement considéré, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

1.04 - La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayant droits, le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

La qualité de membre de l'Association Syndicale sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot dudit lotissement, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

En cas d'usufruit le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et informera le nu-propiétaire des décisions prises par l'Association.

1.05 - Cette Association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du lotissement considéré.

1.06 - Le lotisseur propriétaire d'un lot dépendant du lotissement sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

1.07 - Le siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée Générale dans la Commune où se trouve le lotissement ou selon les termes de l'article 4, par le Représentant provisoire, lorsqu'il est établi un organe provisoire.

1.08 - Les organes administratifs qui assurent son fonctionnement sont l'Assemblée Générale, le Syndicat et le président, dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET**

2.01 - L'Association Syndicale a pour objet :

- La propriété et l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier : voies, espaces verts, aménagements divers, canalisations et réseaux, stockage, éclairage, ouvrages ou constructions notamment nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux de l'ensemble immobilier.

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

- L'obligation de céder à titre gratuit tout ou partie desdits équipements susvisés sans exception ni réserve à la Commune des ESSARTS EN BOCAGE, aux concessionnaires des réseaux de distribution, à la première demande de ceux-ci qui sera formulée par lettre recommandée avec accusé de réception.
  - Le contrôle de l'application du Cahier des Charges et des présents statuts, de l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application ;
  - La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.
  - La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
  - D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes conventions et la conclusion de tous emprunts.
- 2.02 - Lorsque parmi les équipements cédés au profit de l'Association syndicale figurent des équipements ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, le représentant de l'association syndicale s'oblige à adresser dans les trois mois de la cession, une déclaration en Préfecture indiquant la dénomination de l'association syndicale bénéficiaire de ces équipements, son siège, sa forme juridique ainsi que la qualité du signataire de la déclaration (selon modèle qui lui sera remis à titre d'exemple).

### ARTICLE 3 - L'ORGANE PROVISOIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

- 3.01 - Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, titulaire du programme, sera membre de droit de l'Association syndicale tant qu'il sera propriétaire de terrains sur l'assiette de l'opération. En contrepartie, il disposera d'une voix dans l'Association Syndicale. A cet effet, le premier acquéreur, personne physique sera le deuxième adhérent de l'Association Syndicale et assurera la présidence provisoire de ladite Association.
- 3.02 - Jusqu'à la première Assemblée Générale qui devra se réunir dans le mois suivant l'attribution de la propriété de la moitié des lots la composant ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, l'Association Syndicale sera valablement et provisoirement représentée par un bureau composé initialement du bénéficiaire de l'arrêt de lotir et du premier acquéreur de lots, personne physique à l'exclusion de toute personne morale. Le premier acquéreur assurera la présidence provisoire de l'Association Syndicale.
- 3.03 - Le Représentant provisoire de l'Association Syndicale agira au nom de l'Association Syndicale en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association Syndicale et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction prévus aux articles 6 et 7 des présents statuts. Il sera assisté dans sa tâche du Bureau provisoire constitué du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme avec le premier acquéreur, Représentant provisoire.
- 3.04 - En cas de démission, d'incapacité, ou de décès du président provisoire du bureau, la présidence serait assurée par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient. Il en sera de même pour compléter le Bureau.
- 3.05 - Provisoirement le siège de l'Association Syndicale sera désigné par le Lotisseur qui reçoit tous pouvoirs aux termes des présents statuts pour effectuer la déclaration en Préfecture de l'Association Syndicale libre, ainsi que la publication au journal officiel d'un extrait des dits statuts dans le mois de leur déclaration conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations syndicales de propriétaires.

# STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

## ARTICLE 4 - ASSEMBLEE GENERALE

4.01 - L'assemblée Générale se compose de tous les titulaires de lots constructibles. C'est-à-dire les acquéreurs de ces lots. Le bénéficiaire de l'arrêté de lotir est adhérent avec une voix tant qu'il dispose de lots constructibles non vendus. Tout titulaire de lot est membre de l'Assemblée Générale.

4.02 - Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier peut représenter le nu propriétaire qui a seul la qualité de membre de l'Association. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association.

4.03 - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation dans la commune, siège du lotissement.

4.04 - Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du président ou par le représentant provisoire ou par le Lotisseur dans le cas prévu à l'article 9.01. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet de la réunion.

4.05 - L'Assemblée Générale est convoquée extraordinairement par le Président lorsque plus de la moitié des propriétaires l'exige ou par le Syndicat, en cas de carence du Président.

4.06 - L'Assemblée Générale ordinaire ou réunie extraordinairement est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes ou représentées est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

4.07 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du président à un minimum de huit jours d'intervalle. Les membres présents ou représentés 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.

4.08 - Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée qui sont titulaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots. Les acquéreurs participeront aux charges de l'Association syndicale à proportion du nombre de voix détenues.

4.09 - L'assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association parmi les membres de l'Association Syndicale.

4.10 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les membres, quand bien même ils seraient absents, opposants, ou incapables.

4.11 - Elle délibère sur la gestion du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année en cours.

4.12 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat, ou à défaut par un des Membres du Syndicat par ancienneté d'âge, ou encore, s'il y a lieu, par le Représentant Provisoire.

4.13 - Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

4.14 - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les Membres du Syndicat.

4.15 - Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses, nombre de voix des propriétaires et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

4.16 - Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale, à produire aux tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

### ARTICLE 5 - LE SYNDICAT

5.01 - Conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, l'Association Syndicale est administrée par un Bureau ou syndicat composé de 3 à 5 membres (sauf pour le Bureau provisoire initial qui comportera 2 membres) de l'association qui élisent parmi eux, le Président et le Trésorier. Le Syndicat est élu parmi les membres de l'Association Syndicale, lors de la première Assemblée Générale. Au cas où, faute de candidature, le Syndicat (Bureau) n'aurait pu être constitué après deuxième convocation de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues aux termes de l'article 5, l'Association Syndicale donne mandat d'intérêt général au lotisseur à l'effet de nommer un administrateur ou un syndic professionnel qui aura les pouvoirs soit de l'exécutif provisoire tels que prévus à l'article 4, en cas d'existence du syndicat, soit les pouvoirs du Président définis à l'article 7, en l'absence de Syndicat ou Bureau. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

5.02 - Les syndics sont élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale et sont rééligibles.

5.03 - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an. Dans le cas où le nombre de membres du syndicat viendrait à être inférieur à 3, il serait complété par le Président sans pouvoir être supérieur à 5. Cette désignation serait soumise au vote de la prochaine Assemblée Générale.

5.04 - Le Syndicat fait exécuter tous les travaux d'entretien qu'il juge nécessaire dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale et dans la limite du budget voté par la dernière Assemblée Générale.

5.05 - Il fait exécuter tous les travaux décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'application de l'article 5.11.

5.06 - Dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale, le Syndicat peut, en cas d'urgence engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'Assemblée Générale, à charge pour lui de convoquer dans les meilleurs délais une Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans ce cas, les frais seront engagés par le Syndicat statuant à l'unanimité de ses membres et agissant en bon père de famille.

5.07 - Il approuve ses marchés.

5.08 - Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement, et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale.

5.09 - Il procède auprès des propriétaires à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association. En cas de non recouvrement, il peut engager toutes les poursuites nécessaires. Il arrête définitivement les comptes au 31 décembre de chaque année pour les présenter à l'approbation de l'Assemblée Générale. Il rend compte de sa gestion à l'occasion de cette Assemblée.

5.10 - Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité sauf dans le cas prévu au 6.06.

5.11 - 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 droit de prendre communication du Registre des délibérations du Syndicat.

5.12 - Les premiers syndics seront nommés par la première Assemblée Générale comme il sera dit ci-après à l'article 9.

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

### ARTICLE 6 - LE PRESIDENT

6.01 - Le président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers. Il exécute les décisions prises par le Syndicat.

6.02 - Il veille à la conservation des registres de l'Association.

6.03 - Il est chargé de recouvrer par tous moyens de droit à sa convenance, toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs de l'arrêté de lotir, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du copropriétaire défaillant.

6.04 - Il représente seul l'Association Syndicale, à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

6.05 - Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.

6.06 - Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

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

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

6.09 - Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

6.10 - En cas de démission, décès, incapacité du Président, le Syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi ses membres. La nomination du Président doit être réalisée à la majorité simple des membres du Syndicat composé au minimum de trois membres.

6.11 - Le Président sur autorisation du Syndicat peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un Directeur non membre de l'Association, sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'Assemblée Générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le Syndicat et pour une mission spécifique.

6.12 - En cas de démission du Président, ce dernier conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

### ARTICLE 7 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

7.01 – Les acquéreurs de lots constructibles participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale sur les tranches réceptionnées.

7.02 - Seront qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet.

7.03 - Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative :

- Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et entretien des canalisations et des équipement ou parties communes du lotissement dont la propriété pourrait être transférée à la Commune de LES ESSARTS EN BOCAGE,

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

- les frais ou cotisations d'assurance, les dépenses de réparation, conservation et d'amélioration des équipements communs, les frais de nettoyage des parties communes, etc....)

7.04 - La cotisation de chaque membre, le mode de paiement, seront fixés par le Syndicat, l'encaissement sera fait par chèque ou virement établi à l'ordre du Trésorier de l'Association au compte bancaire ou C.C.P. ouvert à son nom. Le bureau ou Syndicat représenté par son Président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association Syndicale. Il assure le paiement des dépenses.

7.05 - Dans le mois de la décision de l'Assemblée Générale, un avis de paiement des sommes dues à l'Association Syndicale est adressé à ses membres. Le règlement des sommes dues devra s'effectuer dans les 30 jours de la réception de l'avis de paiement. A défaut de règlement d'un avis de paiement à sa date d'exigibilité, les autres avis de paiement deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la présentation au domicile de son destinataire. Le Président pourra saisir le Président du Tribunal de Grande Instance pour obtenir une ordonnance assortie de l'exécution provisoire condamnant le débiteur au versement des fonds appelés jusqu'à extinction de la créance de l'association Syndicale.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un membre de l'Association Syndicale, sont imputables à ce seul membre.

Les intérêts de retard au taux légal seront décomptés à partir de l'envoi de la mise en demeure, tout mois commencé étant compté en entier.

7.06 - Conformément à l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, les créances de toute nature de l'Association Syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le ou les lots de ce membre compris dans le périmètre de l'Association syndicale. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Article 8 - REUNION DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE**

8.01 - La convocation de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée au plus tard à la requête du Représentant provisoire ou du lotisseur, dans le mois suivant l'attribution de la propriété de la moitié des lots inclus dans son périmètre ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

8.02 - Cette convocation devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion.

8.03 - Le but premier de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du trésorier.

8.04 - Au cas où le représentant provisoire ou le lotisseur n'auraient pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 9.01 tout acquéreur de lot pourra provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance.

### **Article 9 - MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES**

9.01 - Modification - Dissolution

Les modifications aux présents statuts ne peuvent être décidées que par une Assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 3/4 des membres et des voix.

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE SEQUOYAH

La dissolution de l'A.S.L. de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres de l'Association Syndicale. En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

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

9.02 - Carence de l'A.S.L. En cas de carence de l'Association Syndicale dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de tout membre de l'Association Syndicale ou du lotisseur alors même qu'il ne serait plus membre de l'Association Syndicale suite à la vente de la totalité des lots.

9.03 - Hormis le lotisseur, chaque acquéreur de lot constructible versera au bénéfice de l'Association Syndicale lors de la réitération de la vente par devant notaire :

- 150€ à titre de première cotisation destinée à couvrir les premiers frais de fonctionnement et de gestion.
- 500€ à titre de provision pour travaux d'entretien et de réparation sur les voiries et les réseaux.

Ces fonds déposés en compte séquestre chez le notaire de l'opération seront versés sur le compte ouvert au nom de l'Association Syndicale dès réalisation des formalités de publicité.

9.04 - Afin de mutualiser les dégâts ordinaires sur les voiries, réseaux et espace vert pendant les travaux de construction des logements, les acquéreurs de lots donnent mandat d'intérêt commun à l'Association Syndicale pour remédier aux dégradations des ouvrages. Cependant, en cas de dégradation anormale constatée par le Syndicat sur des parties communes (équipement, plantation, infrastructure, ...) l'Association pourra réclamer auprès du membre concerné le paiement intégral des frais de réparation. A charge pour celui-ci de se retourner contre l'entreprise responsable.

### ARTICLE 10 - CREATION - PUBLICITE

Ainsi qu'il est dit à l'article 3, l'Association syndicale est créée dès la constitution du bureau provisoire composé de deux membres. Ces deux membres seront le lotisseur premier adhérent selon l'article 4.01 ainsi que le premier acquéreur comme il est dit dans le même article. Ce bureau provisoire donne pouvoir au bénéficiaire de l'arrêté de lotir avec possibilité de délégation au notaire chargé de recevoir les ventes de procéder à toutes les formalités de publicité permettant de donner pleine et entière personnalité morale à l'Association Syndicale et notamment d'effectuer la déclaration en Préfecture du département où le siège de l'Association a été fixé ainsi que pour publier un extrait des statuts au journal officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et tous textes d'application complémentaires ou modificatifs.

Aux Essarts en Bocage, Le 14/09/2018

Le Président de l'ASL Sequoyah  
Yohann Texier

