

Département du Morbihan  
Commune de Lauzach  
Rue de la Grée

# S STATUTS ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

---

20 mars 2024

# L OTISSEMENT DE LA PRAIRIE

# SOMMAIRE DES STATUTS DE L'A.S.L.

<b>1 - CONSTITUTION</b>	<b>3</b>
<b>2 - OBJET</b>	<b>3</b>
<b>3 - L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	<b>4</b>
<b>4 - LE SYNDICAT</b>	<b>5</b>
<b>5 - LE PRESIDENT</b>	<b>5</b>
<b>6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES</b>	<b>6</b>
<b>7 - LA PREMIERE ASSEMBLEE</b>	<b>6</b>
<b>8 - MAJORITE</b>	<b>6</b>
<b>9 - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>7</b>

## 1 - CONSTITUTION

L'**Association Syndicale Libre " Lotissement de la Prairie "** est créée à l'initiative de la Société **FONCIER AMENAGEMENT** pour la propriété et la gestion des éléments d'équipement communs de l'opération dénommée « Lotissement de la Prairie », située à Lauzach, rue de la Grée, sur les parcelles cadastrées section ZE n° 249-251-252 (avant division).

Un permis d'aménager autorisant la réalisation de ladite opération a été délivré le 07/03/2024 sous le n° PA 056 109 23 Y0001 par la mairie de Lauzach.

- 1-1 La présente association est régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006.
- 1-2 Par le fait de leur acquisition, seuls les propriétaires des lots sont de plein droit et obligatoirement membres de cette association. Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.
- En cas de copropriété incluse dans le périmètre de l'association, la qualité de membre de l'association est reconnue à chaque copropriétaire individuellement, lesquels sont représentés aux assemblées générales de l'association par leur syndic de copropriété, dûment mandaté à cet effet. Dans le cas où plusieurs syndicats seraient représentés par le même syndic, le Président du Conseil Syndical ou un de ses membres est le mandataire ad hoc désigné afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. A défaut, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire, saisie à la requête de tout intéressé.
- 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 convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.
- En cas de subdivision des lots, tous les acquéreurs des lots issus de la division deviendront membres de cette association. Le lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de lots de l'opération « Le lotissement de la Prairie » perdant cette qualité lors de la dernière cession.
- 1-3 L'association syndicale est constituée par les soins du lotisseur (lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il aura mandatée à cet effet) qui s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, en application de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.
- Tout attributaire de lot concerné peut provoquer, par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'honore pas l'engagement prévu ci-dessus.
- 1-4 La durée de l'association est illimitée. Son siège est fixé au domicile de son président ou tout autre lieu désigné par l'assemblée générale.

## 2 - OBJET

- 2-1 L'Association Syndicale a pour objet :
- la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sis dans la parcelle identifiée ci-dessus, tels qu'ils sont décrits au dossier de permis d'aménager jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une collectivité publique ;
  - la charge des prestations d'entretien et de gestion desdits équipements pour le compte et aux frais exclusifs de ses membres ;
  - de faire respecter le cahier des charges applicable à l'opération.

- 2-2 Plus précisément, les espaces et équipements communs visés à l'article 2-1 sont les suivants :
- voiries et ses espaces associés ;
  - placette de retournement ;
  - les espaces verts communs avec leurs équipements et leurs plantations ;
  - les noues et ouvrages de rétention des eaux pluviales ;
  - le système d'éclairage extérieur, le cas échéant ;
  - les aires de présentation des conteneurs ;
  - les réseaux, non compris dans le terrain d'assiette des lots privatifs et qui ne seraient pas la propriété de compagnies concessionnaires ;

le tout cadastré avant division section ZE n°249-251-252.

### **3 - L'ASSEMBLEE GENERALE**

- 3-1 L'assemblée générale est constituée par tous les membres de l'association.
- 3-2 L'assemblée générale ordinaire se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le président dans la convocation.  
La convocation est faite vingt et un jours au moins avant la réunion, soit individuellement par lettre recommandée ou mail avec accusé de réception envoyée par le président à chaque membre, soit collectivement par insertion dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, avec indication des jour, heure, lieu et objet de la réunion.
- 3-3 L'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre de voix représentées est au moins égal à la moitié plus une voix de l'association.  
Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées, mais seulement sur l'ordre du jour de la première assemblée.
- 3-4 Chaque membre dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges telle qu'elle est définie à l'article 6-1 des présents statuts.  
S'agissant de la ou des copropriétés comprises au périmètre de l'ASL, les décisions inscrites à l'ordre du jour de la présente association devront au préalable avoir été débattues par le syndicat des copropriétaires. Le représentant de la copropriété rapportera le résultat de cette décision en assemblée.  
Toutefois, si un membre de l'association possède un nombre de logement supérieur à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres.
- 3-5 Chaque membre de l'association syndicale peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix. Ce mandat est écrit et ne vaut que pour une réunion. Les voix dont dispose le mandataire pour lui-même et celles de ses mandants ne peuvent excéder un cinquième des voix des membres de l'assemblée. Cette disposition ne s'applique pas au représentant des copropriétaires en cas de copropriété comprise au périmètre de l'association.
- 3-6 L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat de l'association ou, à défaut par le vice-président.
- 3-7 Il est tenu une feuille de présence, contenant les nom, prénom et adresse des membres convoqués, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est certifiée par le président et le secrétaire et annexée au procès-verbal de séance.
- 3-8 Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que la demande en est faite par un ou plusieurs membres totalisant au moins un tiers des voix.
- 3-9 Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les membres.
- 3-10 L'assemblée générale élit les membres du syndicat de l'association.

- 3-11 L'assemblée générale délibère :  
- sur la gestion du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année,  
- sur les propositions de modifications des statuts de l'association,  
- sur les travaux extraordinaires à exécuter.
- 3-12 L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat de l'association le juge nécessaire.  
Le président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par le Préfet ou par la moitié au moins des membres.  
Dans ces réunions, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises et mentionnées expressément dans les convocations.

#### **4 - LE SYNDICAT**

- 4-1 L'association est administrée par un syndicat composé d'au moins trois membres titulaires et trois membres suppléants élus parmi les membres de l'association. Ils désignent parmi eux un président, un vice-président, un secrétaire-trésorier.
- 4-2 Les membres du syndicat sont élus pour trois ans et rééligibles.
- 4-3 Le syndicat se réunit sous la direction du président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois par an.
- 4-4 Il règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. Il peut se faire assister par un syndic professionnel. Il est chargé :  
- de recouvrer les sommes dues en application des dispositions de l'article 6 ci-dessous ;  
- de faire exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien,  
- de faire exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale,  
- de commander l'exécution de tous travaux conservatoires, sauf à en référer le plus tôt possible à l'assemblée générale,  
- de préparer le budget annuel,  
- de contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement à l'assemblée générale,  
- d'autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires.
- 4-5 Les délibérations sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.
- 4-6 Les délibérations sont enregistrées par ordre de date et signées par tous les membres présents à la séance.  
Tous les membres de l'association ont le droit de prendre connaissance des délibérations du syndicat.

#### **5 - LE PRESIDENT**

- 5-1 Le président dirige les réunions de l'assemblée générale et du syndicat de l'association.  
Il représente l'association en justice et vis à vis des tiers, dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association, y compris la signature des actes d'acquisition ou de cession de ses biens.
- 5-2 Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association et passe les conventions et marchés en son nom.  
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 aux paiements de tous frais quelconques.
- 5-3 D'une manière générale, il agit au nom de l'association au mieux des intérêts de celle-ci et a qualité pour prendre toutes mesures conservatoires, sauf à en référer le plus tôt possible au syndicat ou à l'assemblée générale pour les questions réservées à ces organes.

- 5-4 Il ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.
- 5-5 En cas de décès ou d'incapacité du président, la présidence sera assurée par le vice-président ou, à défaut, par le membre le plus âgé du syndicat, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

## **6 - RECOUVREMENT DES DEPENSES**

- 6-1 Chaque membre participe aux dépenses de l'association au prorata du nombre de logements dont il est propriétaire dans le périmètre de l'opération, quelle que soit la taille du logement.  
Un lot constructible non bâti est assimilé à un logement.  
En cas de copropriété située dans le périmètre de l'association, il convient de prendre en considération le nombre total de logements ; la participation effective de chaque copropriétaire membre étant fixée au règlement de copropriété correspondant.
- 6-2 Les sommes dues et leur mode de paiement sont fixés par l'assemblée générale ; l'encaissement est effectué par le trésorier ou à défaut par le président.
- 6-3 Toute somme impayée après un mois à dater de son exigibilité entraîne la perception d'un intérêt de retard calculé au taux légal mensuel augmenté de 2 points, calculé par périodes indivisibles d'un mois, tout mois commencé étant du entièrement.
- 6-4 Les créances de toute nature de l'association à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. 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 précitée.
- 6-5 Toutes contestations et tous différends concernant l'association sont réglés par la juridiction compétente.

## **7 – LA PREMIERE ASSEMBLEE**

- 7-1 La convocation de la première assemblée de l'association est effectuée à la requête du lotisseur ou toute personne physique ou morale qu'il aura mandatée à cet effet au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, ou par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance dans le cas prévu à l'article 1-3, au moyen d'une convocation indiquant le lieu, la date et l'heure de ladite réunion, envoyée par lettre recommandée ou télécopie avec avis de réception aux membres concernés.
- 7-2 Elle a pour objet d'élire les membres du syndicat et d'établir le budget.
- 7-3 Elle est valablement constituée dans les conditions de l'article 3-3 des présents statuts.

## **8 – MAJORITE**

- 8-1 Sauf les exceptions ci-après énoncées, les délibérations sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les voix des membres s'étant abstenus ou ayant émis des votes blancs ou nuls. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le président.
- 8-2 Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix des membres de l'association, représentés ou non.

- 8-3 Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification de la répartition des charges et des voix au sein de l'association syndicale, l'unanimité est requise.
- 8-4 L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association syndicale peut en être distrait. La demande de distraction émane du propriétaire de l'immeuble.  
Le propriétaire de l'immeuble ainsi distrait s'engage, par acte notarié, à respecter les servitudes imposées par le cahier des charges accompagnant les présents statuts. Cet engagement constitue une servitude particulière attachée à l'immeuble distrait.  
Le propriétaire de l'immeuble ainsi distrait, et ses ayants droits, cessent d'avoir accès aux biens et services de l'association syndicale. En contrepartie, ils cessent à la date de la décision de distraction de l'immeuble, d'être redevables des charges associées au fonctionnement de l'association.  
La décision de distraction de l'immeuble est prononcée par une délibération de l'Assemblée Générale prise à la majorité des deux tiers des voix de tous les propriétaires.
- 8-5 L'association peut, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de sa déclaration en préfecture, et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de l'ordonnance n°2004-632, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elle a son siège à être transformée en association syndicale autorisée.
- 8-6 La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.  
En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :  
a) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 des présents statuts,  
b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

## 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

- 9-1 En cas de mutation, chaque membre est tenu d'en faire la déclaration à l'association 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, laquelle association peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. En raison de l'indivisibilité de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété à l'égard de l'association syndicale, cette obligation n'existera pas au cas de mutation de lots de copropriété.
- 9-2 La déclaration de l'association syndicale libre est faite par l'un des membres de l'association à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, le président de l'association fait connaître et publie toute modification apportée à ses statuts dans les trois mois suivant la délibération approuvant lesdites modifications. Il en est de même pour la dissolution de l'association.
- 9-3 Après l'accomplissement des premières formalités prévues à l'article 9-2 ci-dessus et lorsque les tranches de travaux prévus aux programmes seront achevées, l'association prendra en charge la gestion des équipements communs dès le procès-verbal de réception, avec ou sans réserve, de ces ouvrages. La propriété, totale ou partielle, de ces mêmes équipements sera automatiquement transférée à l'association, dans les trois mois suivant ladite réception.

\* \* \*