

**FONCIER
AMÉNAGEMENT**



Maître d'Ouvrage
FONCIER AMENAGEMENT
SARL BGBD AMENAGEMENT
3, rue René Hatet – Appt n°002
72000 LE MANS

Département de la Sarthe

COMMUNE DE JUIGNE-SUR-SARTHE

**Lotissement
“ GODEFRAIRIE 6”**

AOUT 2023

Pièce PA 12

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION

GEOMETRE-MAITRE D'OEUVRE
CABINET AIRGEO
Géomètres-Experts D.P.L.G.
29 Rue de Carnot
72300 SABLE-SUR-SARTHE
Tél : 02.43.95.09.79

**Statuts de L'Association
Syndicale**

M

ARTICLE 1. FORMATION

1.01 . Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs des lots constructibles du lotissement ci-après désigné, seront de plein droit et obligatoirement Membres d'une Association Syndicale libre constituée dans les termes des lois et règlements en vigueur et en particulier des articles R.315-6, R.315-8 du Code de l'Urbanisme.

1.02 . 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 5 de la loi du 21 juin 1865.

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.

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

1.04 . Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, d'un lot dépendant du lotissement sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

ARTICLE 2. OBJET

2.01 L'Association Syndicale, comme l'indique l'Art.315.8 b) du Code de l'Urbanisme, a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession, à première demande, à une personne morale de droit public, le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement de lotissement, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale, la surveillance générale du lotissement.

2.02 . 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, lorsqu'il est établi un organe provisoire.

2.03 . 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 3- TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

3.01 . Le transfert de propriété des terrains communs et des terrains d'assiette des ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la vente du premier lot, le transfert des ouvrages édifiés sur ces terrains communs se fera au fur et à mesure de leur réalisation; à cet effet le premier acquéreur s'oblige à donner mandat en faveur d'un clerc de l'étude du notaire chargé de l'opération à l'effet de régulariser cette cession.

3.02 . Ce transfert sera réalisé par cession moyennant le prix d'un euro symbolique, aux termes d'un acte notarié.

3.03 . La mise à disposition effective des terrains et ouvrages communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la réception des travaux d'équipements communs, par tranches le cas échéant conformément au permis d'aménager ou à ses éventuels modificatifs.

3.04 A cet effet, le lotisseur informera l'Association Syndicale prise en la personne de son représentant, de la date retenue pour la réception des travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue.

3.05 . En tout état de cause, le lotisseur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de livraison. La remise de ce document vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'Association Syndicale des terrains et équipements communs de la tranche éventuelle concernée, ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, notamment souscription de police d'assurance et de contrats d'entretien si nécessaire.



3.06 . Si pour quelque cause que ce soit le Représentant de l'Association Syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui aura été notifiée selon les modalités prévues à l'article 3.04 des présents statuts et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date fixée par la convocation, le lotisseur adressera à l'Association Syndicale la copie des procès verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par courrier recommandé avec accusé de réception. Cet envoi recommandé avec accusé de réception des divers procès-verbaux à l'Association Syndicale vaudra mise à disposition au profit de la dite Association des divers ouvrages et équipements communs et prise en charge de leur gestion.

3.07 . L'Association Syndicale souffrira sans indemnité les servitudes frappant les biens dont elle a collectivement la jouissance ou la propriété, en cas d'extension d'opération le lotisseur ou ses ayants droits gardant la possibilité de se raccorder aux voies, espaces et réseaux communs dans la mesure de leur capacité.

3.08 . L'Association Syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux, le lotisseur s'engageant à obtenir la délivrance du certificat administratif de viabilité visé à l'article R 3 15.36 du Code de l'Urbanisme ou à la production de l'attestation de réseaux sous plate-forme permettant la délivrance des permis de construire. Jusqu'à la livraison telle que définie ci-dessus, les travaux et équipements communs resteront sous la garde du lotisseur.

ARTICLE 4- L'ORGANE PROVISOIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

4.01 . Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association prévus aux Articles 5.6.7, l'Association Syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale. Il aura pour mission de procéder aux acquisitions et cessions des ouvrages et espaces communs, en vertu d'un mandat d'intérêt commun qui lui est conféré par les présents statuts qui lui donnent tout pouvoir à cet effet.

Cet article 4.01 répond ainsi aux dispositions de l'article R 315 8 c) du Code de l'Urbanisme.

4.02 . 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.

4.03 . En cas d'incapacité, de refus ou de décès du premier acquéreur de lot, la fonction de Représentant provisoire serait assurée par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.

4.04 . Le siège de l'Association pourra être désigné, dans cette hypothèse, par le lotisseur.

ARTICLE 5- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

5.01 . L'Assemblée Générale se compose de tous les titulaires de lots constructibles c'est-à-dire les acquéreurs de ces lots et le lotisseur pour les lots constructibles non vendus.

Tout titulaire de lots constructibles est membre de l'Assemblée Générale.

5.02 . 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'usufruit et l'usufruitier représentent le nu propriétaire. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association.

5.03 . 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 concernée par l'autorisation de lotir.

5.04 . 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 jours, heure, lieu et objet de la réunion.

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



- 5.06** .L'Assemblée Générale ordinaire ou réunie extraordinairement est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes ou représentées est égal au quart du total des voix de l'Association.
- 5.07** .Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à 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.
- 5.08** .Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée, et ce compris le lotisseur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.
- 5.09** .L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association parmi les membres de l'Association Syndicale.
- 5.10** .Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les membres, quand bien même ils seraient absents, opposants, ou incapables.
- 5.11** .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.
- 5.12** .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.
- 5.13** .Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.
- 5.14** .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.
- 5.15** -Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses 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.
- 5.16** . 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 6- LE SYNDICAT

- 6.01** .L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de 3 personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Secrétaire et le Trésorier. Le Syndicat est élu lors de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale. Au cas où, faute de candidature, le Syndicat ou le Président n'aurait pu être élu 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. 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.
- 6.02** .Les Syndics sont élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale et sont rééligibles.
- 6.03** .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.
- 6.04** .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.
- 6.05** .Il fait exécuter tous les travaux décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'application de l'Article 5.11.

M

6.06 . 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 3 membres et agissant en bon père de famille.

6.07 . Il approuve ses marchés,

6.08 . 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.

6.09 . 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.

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

6.11 . 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.

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

ARTICLE 7- LE PRÉSIDENT

7.01 . 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.

7.02 . Il veille à la conservation des Registres de l'Association.

7.03 . 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 du lotissement, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du co-loti défaillant.

7.04 . 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.

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

7.06 . 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.

7.07 . 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.

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

7.09 . Les rémunérations des fonctions de Présidents sont fixées le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

7.10 . En cas de démission, décès, incapacité du Président, le Syndicat peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les propriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine Assemblée Générale.

7.11 . Le Président sur autorisation du Syndicat peut déléguer tout ou partie des 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.

7.12 . 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 8- RECOUVREMENT DES DÉPENSES

8.01 . Le lotisseur tant qu'il reste encore propriétaire de lots et les membres de l'Association propriétaires de lots participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale sur les tranches réceptionnées.

8.02 . 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. Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui par usure normale ou autrement devraient être remplacés.

8.03 . La cotisation de chaque membre, le mode de paiement, seront fixés par le Syndicat, l'encaissement sera fait par chèque établi à l'ordre du Trésorier de l'Association au compte bancaire ou C.C.P. ouvert à son nom.

8.04 . Toute cotisation non réglée à son exacte échéance et en règle générale toute somme due à l'Association Syndicale à quelque titre que ce soit entraînera de plein droit la perception d'un intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 4 points calculé sur la somme due et ce sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure.

ARTICLE 9- RÉUNION DE LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

9.01 . 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 moitié des lots au plus tard dans l'année suivant l'attribution du 1er lot.

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

9.03 . 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.

9.04 . Au cas où le Représentant Provisoire ou le lotisseur n'aurait pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 9.01 tout acquéreur de lot peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

ARTICLE 10- MODIFICATIONS AUX STATUTS .DISPOSITIONS DIVERSES

10.01 -Les modifications aux présents statuts de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des 3/4 des membres et des voix.

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

10.03 . En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets un syndic pourra être désigné 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.



10.04 .Chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente une somme de 500 € (cinq cents euros) à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par le lotisseur lors des constructions de logements. Cette somme restera en séquestre chez le notaire de l'opération.

En cas de nécessité **tout ou** partie de ladite **somme** sera versée au lotisseur qui bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'association syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles.

L'Acquéreur s'oblige formellement à communiquer au Maître d'œuvre, assurant la direction et la surveillance des travaux pour le lotisseur, les noms et adresses des entreprises intervenant pour la réalisation de leur construction pour les corps d'état suivants Gros oeuvres, charpente, couverture, cloisons et menuiseries intérieures et extérieures de façon à ce que puissent leur être adressées par le mandataire les indications ou observations éventuelles dans le cadre du mandat d'intérêt commun ou de la coordination de Sécurité et Protection de la Santé afférente au lotissement.

A la délivrance du certificat de conformité définitif le lotisseur fera restituer, par le Notaire, les provisions non utilisées à l'association syndicale qui dès lors aura à assurer seule la gestion de la totalité des ouvrages.

ARTICLE II .PUBLICITÉ

Pour toutes formalités consécutives à la rédaction des présents statuts, y compris la publicité dans un des journaux d'annonces légales du département ainsi que pour remettre à Monsieur le Préfet un exemplaire de ces statuts conformément à l'Article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au lotisseur ou à toute personne qu'il délèguera dans lesdits pouvoirs sans qu'il y ait lieu à réunion préalable de l'Assemblée Générale ou de la désignation du représentant provisoire.

A LE MANS, le 24 août 2023

Le lotisseur

