

# **STATUTS DU LOTISSEMENT SAINT-JEAN-LES-MOULIERES**

## **CHAPITRE UN - FORMATION – DENOMINATION – OBJET – SIEGE – DUREE**

### **ARTICLE 1 FORMATION**

Il a été formé en 1987 une association syndicale libre régie par la loi du 21 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée et par les statuts qui ont été publiés dans le journal d'annonces légales Var matin, en date du 6 juin 1987.

Ces statuts sont modifiés en vertu de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006

Cette association est définitivement connue par le seul fait que des parcelles dépendent de propriétaires différents de lots constituant le lotissement Saint-Jean-les-Moulières.

Chacun des propriétaires et des acquéreurs s'engage, en acquérant son lot, à respecter les clauses des Statuts imposant la constitution de la présente association syndicale libre.

La contenance totale de ce lotissement est de 31 500 m<sup>2</sup> comprenant

- 21 parcelles sur lesquelles sont érigées des maisons d'habitation uniquement (plans joints Cadastre BH )
- Une voie privée
- Trois parkings
- Un réseau d'eau potable
- Trois réseaux d'assainissement communs + (2 réseaux privés)
- Réseau EDF

Les espaces communs, voies et parkings, représentent une surface de 4 692 m<sup>2</sup>

Une quelconque modification (conformément à la loi ou en assemblée générale) de la contenance de ce lotissement telle que définie ci-dessus, n'obligera pas l'ASL Saint-Jean-les-Moulières à la révision des présents statuts.

Le lotissement Saint-Jean-les-Moulières est soumis par priorité

- aux présents statuts
- au PLU de la ville de La Seyne

### **DENOMINATION : ASL SAINT-JEAN-LES-MOULIERES**

### **ARTICLE 2 MEMBRES DE L'A.S.L.**

Tout propriétaire de lot, de quelque manière qu'il le soit devenu, est de plein droit membre de l'A.S.L. qui de ce fait comptabilise au 1er janvier 2017, 29 membres.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une A.S.L. sont attachés aux lots ou parcelles en indivision équipements, constructions compris dans le périmètre de l'association et les suivent en quelque mains qu'ils passent, jusqu'à la possible réduction de son périmètre ou de la dissolution de l'association due à la disparition de son objet (reprise des voies et parkings par la municipalité par exemple) Dans ce cas, l'unanimité est requise lors d'une assemblée générale ordinaire.

Le fait d'être membre de l'A.S.L. n'autorise pas un coloti à utiliser l'espace commun :

- à son profit,
- pour y effectuer des travaux modifiant l'aspect ou la destination,
- pour entreposer de manière prolongée des matériaux,
- pour laisser en permanence un véhicule inutilisé en stationnement (automobile, bateau, remorque ... )
- pour y déposer des ordures, déchets, résidus de travaux personnels, vidange des piscines sur les voies,
- effectuer des travaux de réparation pour son compte personnel en utilisant les espaces communs.

Le fait d'être membre de l'A.S.L. donne obligation aux colotis (propriétaires ou locataires) de :

- tailler leurs haies à l'aplomb de leur mur, (coté voie) et de la limite de leur lot (voisinage)

- signaler tous travaux pouvant modifier l'apparence ou l'accès à la partie commune qu'est notre voie
- **respecter impérativement le code de la route.**
- Verser une cotisation décidée à la majorité, annuellement lors de l'assemblée générale

N.B. L'adhésion et le consentement pour adhérer à la présente Association résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit en pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit. Il en est de même pour toute mutation à titre onéreux ou gratuit.

### **ARTICLE 3 OBJET**

Le syndicat aura pour objet :

- L'établissement, la gestion et l'entretien des voiries, espaces verts, usage des parkings, réseaux eau, éclairage, égouts communs de tous travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties du groupe d'habitations placées sous le régime de l'indivision forcée, votés par la majorité en assemblée générale, ainsi que du respect de la destination résidentielle du lotissement précisant que les propriétés sont exclusivement à usage d'habitation.
- La répartition des dépenses entre les membres du syndicat
- Le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

D'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies et ouvrages servant à la desserte de l'ensemble des immeubles sus désignés dans l'intérêt commun.

### **ARTICLE 4 SIEGE**

Son siège est situé à LA SEYNE Lotissement Saint-Jean-les-Moulières n°27. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la ville de LA SEYNE par simple décision du président de l'association syndicale.

### **ARTICLE 5 DUREE**

La durée de la présente association est illimitée.

## **CHAPITRE DEUX ASSEMBLEE GENERALE**

### **ARTICLE 6 POUVOIRS**

L'assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du cahier des charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété et sous réserve de l'approbation administrative.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres du syndicat et de modifier la répartition des dépenses ou du droit de vote.

Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité des présents et représentés, celles concernant l'application des dispositions d'un éventuel cahier des charges règlementant l'usage des parcelles dans l'intérêt commun seront prises en accord avec la loi (actuellement 1/2-2/3).

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

### **ARTICLE 7 COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Les nus-propriétaires ou usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire. Les mandats se donnent par écrit.

### **ARTICLE 8 CONVOCATIONS**

L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire. (Voir article 14) Les convocations sont adressées au moins 15 jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leur représentant, au domicile qu'ils ont fait connaître, remises contre émargement ou sous pli recommandé si le syndicaux ne réside pas dans le lotissement.

### **ARTICLE 9 QUORUM**

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des signataires présents ou représentés est supérieur à la moitié.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

### **ARTICLE 10 VOIX**

Chaque coloti dispose d'une voix, la taxe foncière faisant référence. Il en est de même pour les charges.

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 28 juin 1938 ou de l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, son règlement de copropriété est inopposable à l'association syndicale. Chaque copropriétaire dispose d'une voix.

### **ARTICLE 11 MAJORITE**

En général, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des présents et représentés. Toutefois lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages à caractère somptuaires, la décision doit être prise à l'unanimité.

Par contre, lorsqu'il s'agit d'ouvrages nouveaux nécessaires, très utiles ou touchant à la sécurité, la décision est prise à la majorité des présents et représentés.

D'autre part, la dissolution de l'association syndicale après avoir été votée par l'assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération, et statuant à la majorité des trois quarts et à la condition que l'association syndicale n'ait pas été transformée en association approuvée par le préfet.

Les statuts modifiés doivent être adoptés par une assemblée générale selon la majorité précisée dans les statuts.

### **ARTICLE 12 TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation ; ce lieu doit se trouver à La Seyne

L'assemblée est présidée par le président de l'A.S.L. ou d'un représentant choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire .

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom et domicile de chaque syndicaux présent ou représenté. Cette feuille est certifiée par le président ou le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout syndicaux le requérant.

### **ARTICLE 13 DELIBERATION**

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à mains levées (nominatifs et notés sur le P.V.) ou à bulletin secret à la demande expresse du président ou toutes les fois que la majorité des membres présents ou représentés en fait la demande, à condition de ne pas être dans le cas des 1/2-2/3

En cas d'égalité de vote, le vote du président est prépondérant.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le président.

Chaque coloti ne peut cumuler plus de 3 pouvoirs

Les décisions sont notifiées par procès-verbal adressé par internet avec demande d'accusé de réception, par remise contre signature pour les colotis ne possédant pas internet ou par pli recommandé (résidants hors lotissement ou sans internet.)

Tout envoi internet dont l'accusé de réception ne serait pas retourné, sera considéré comme reçu et donc lu par le destinataire, s'il n'est pas signalé comme non distribué par le fournisseur d'accès internet de l'A.S.L.

Le P.V. des assemblées est visible en plus de la remise individuelle (e-mail ou papier), sur le site internet du lotissement.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président.

#### **ARTICLE 14 ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire ou en réponse à une demande bien précise et urgente de la part d'un coloti.

Cette assemblée extraordinaire doit également être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par la moitié au moins des syndicaux ou colotis.

Les convocations sont adressées au moins 15 jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leur représentant, au domicile qu'ils ont fait connaître, remises contre émargement ou sous pli recommandé si le syndicaux ne réside pas dans le lotissement et visibles sur le site internet du lotissement. Comme pour l'assemblée générale ordinaire, les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion, ou qui se sont abstenus.

### **CHAPITRE TROIS**

#### **ARTICLE 15 BUREAU : COMPOSITION - NOMINATION – REVOCATION – REMUNERATION.**

**COMPOSITION DU BUREAU** Le bureau est composé :

- d'un président qui assure également le secrétariat,
- d'un vice-président pouvant assurer les fonctions de secrétaire adjoint et de trésorier
- d'un trésorier adjoint pouvant assurer les relations avec les colotis

**NOMINATION** : Les postulants aux fonctions ci-dessus définies proposent leur candidature et sont élus à la majorité simple par les syndicaux. Ensuite, le président élu détermine les postes et fonctions de chacun. Chaque membre du bureau est nommé par l'assemblée générale et ne peut exercer que pendant une période n'excédant pas trois ans. Il est rééligible et bénévole.

En cas de vacance d'un emploi, les fonctions sont assurées par l'élu adjoint.

Hors syndic professionnel, le président de l'association syndicale est choisi parmi les syndicaux.

Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée maximale de trois ans.

Il est rééligible et bénévole.

Le vice-président – secrétaire adjoint et trésorier aide le président dans ses fonctions, peut être mandaté pour recueillir certains renseignements auprès des administrations, remplace le président en cas de non-disponibilité de celui-ci et s'occupe de la trésorerie de l'A.S.L.

**REVOCATION** : En cas d'infraction aux règles statutaires ou au règlement (fautes, motifs graves, etc), une assemblée générale extraordinaire décidera de la révocation du ou des membres fautifs.

**REMUNERATION** : Les membres sont bénévoles. Les frais engagés au nom de l'A.S.L. leur seront remboursés sur présentation d'un justificatif.

#### **ARTICLE 16 ATTRIBUTIONS**

Le président est l'agent officiel de l'association syndicale. Il veille à la bonne exécution de l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'association syndicale en justice, ainsi que pour tout acte juridique en général.

### I – Entretien des ouvrages courants

Le président peut faire exécuter, sans en référer aux syndicaux, des travaux d'entretien courant ou les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont couvertes par l'avoir en banque provenant des cotisations des membres.

Le montant de la cotisation peut être modifié au cours de l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à l'avoir en banque, le président doit décider d'une assemblée générale extraordinaire, faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci.

Cette assemblée décide de l'opportunité d'effectuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Les syndicaux ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

### II – Administration courante

Le président assure la bonne gestion du groupe d'habitations.

Avec les cotisations des syndicaux, il assure le paiement des primes d'assurances contractées, l'adhésion au CILLSOS (défense des intérêts locaux) et l'entretien des ouvrages communs.

### III – Représentation du syndicat en justice et pour les actes juridiques

Le président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers et de toute administration. Il la représente également en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains syndicaux. Il fait exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Si la cession des voies à la commune est envisagée : **LE PRESIDENT EST INVESTI EN OUTRE DES POUVOIRS NECESSAIRES A L'EFFET DE PASSER ET SIGNER AU NOM DE TOUS LES PROPRIETAIRES ACTE DE CESSION GRATUITE DES VOIES DESSERVANT LE GROUPE LORS DU CLASSEMENT DE CES VOIES DANS LA VOIRIE COMMUNALE.**

Dans le cas où un syndicaux ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le président a tous les pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues. Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

L'A.S.L. doit être informée au préalable de tout changement de propriétaire, locataire ainsi que de tous travaux entrepris sur les clôtures ou ouvertures donnant sur la voie du lotissement, par écrit.

## **CHAPITRE QUATRE SECRETAIRE ET TRESORIER**

### **ARTICLE 17 NOMINATION REVOCATION RENUMERATION**

Le secrétaire et le trésorier de l'association syndicale sont choisis parmi les syndicaux ou en dehors d'eux (seulement dans le cas d'un syndicaux professionnel). Ils sont élus par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans et sont rééligibles.

Le secrétaire, ou le trésorier, a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le secrétaire adjoint ou le trésorier adjoint.

### **ARTICLE 18 ATTRIBUTIONS**

Le trésorier détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'association syndicale, il a la co-signature avec le président pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Tout règlement requiert deux signatures.

Les membres du bureau de l'A.S.L. se réunissent à la diligence de son président ou à la demande d'un de ses membres.

Les membres du bureau de l'A.S.L. sont bénévoles et ne perçoivent aucune rémunération.

## **CHAPITRE CINQ FRAIS ET CHARGES**

### **ARTICLE 19 DEFINITION.**

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le président, soit par l'assemblée générale, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicales les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un de membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux -ci est légalement responsable, ainsi que les frais de reproductions d'imprimés demandées par les colotis

### **ARTICLE 20 REPARTITION**

Les frais et charges de l'association syndicale sont répartis entre les propriétaires, à parts égales (la taxe foncière faisant foi).

### **ARTICLE 21 RECOUVREMENT**

Les sommes dues à l'association syndicale par ses membres sont recouvrées par le trésorier lors de l'assemblée générale annuelle.

Lorsque l'avoir en caisse ne suffit pas pour faire réaliser des travaux votés en assemblée générale, une demande d'avance de fonds sera faite aux colotis ; le calcul de la quote-part de chacun sera identique au mode de calcul des cotisations (taxe foncière)

Si huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicaire n'est toujours pas à jour dans le paiement de ses cotisations, une action en justice sera intentée contre lui.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'association syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes sociétés ou tous syndicats de copropriétaires membres de l'association syndicale pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

Exceptionnellement, les propriétaires du lot 21 se trouvant sur le Chemin du Vallon des Moulières, ne participeront pas aux frais concernant la voirie (voie et trottoirs, réseaux eau, électricité, égouts en cas de non-profit de ces prestations)

### **CHAPITRE SIX TRANSMISSION**

- ❖ L'ordonnance n° 3004-632 du 1er juillet 2004, le décret n°2006-504 du 3.5.2006 font obligation de mettre en conformité les statuts des A.S.L. qui, pour être valables doivent être adressés à M le Préfet dans un délai de 3 mois (article 5 de l'ordonnance)

La Seyne, le 20 Mai 2016

- ❖ Accepté en assemblée générale du 20 mai 2016

- ❖ Modifié en Assemblé Générale du 19 mai 2017

**PREFECTURE  
DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DE LA COHESION SOCIALE DU VAR  
Service Développement des Politiques  
Jeunesse, Sport et Vie Associative**

Toulon, le 8 novembre 2017

### ASL – Récépissé de déclaration de modification

**VU** les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux Associations Syndicales Libres de propriétaires ;

**VU** le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de ladite ordonnance ;

**VU** les documents reçus ;

### DONNE RECEPISSE

A Madame la Présidente, de l'enregistrement de la mise en conformité des statuts de l'association syndicale libre « **Saint-Jean-les-Moulières** » située sur la commune de la Seyne sur Mer (83500).

Sont joints à l'appui de cette déclaration :

- Nouveaux statuts en deux exemplaires
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mai 2017
- Liste des adhérents
- Demande d'insertion au journal officiel

Pour le Préfet et par délégation  
Pour le directeur départemental  
L'Adjointe au chef de service



Margaux ROCCO

