

***“LES RESIDENCES DU GOLF  
INTERNATIONAL DE LA PREZE”***

\*\*\*

**STATUTS  
DE L'ASSOCIATION  
DES ACQUEREURS DE LOTS**

\*\*\*

## Article 1er - Formation

1.01 - Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs des lots constructibles du Groupe d'Habitations "LES RESIDENCES DU GOLF INTERNATIONAL DE LA PREZE" 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 ayants-droit, 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 Groupe d'Habitations 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 d'ASSOCIATION DES ACQUEREURS DE LOTS DU GROUPE D'HABITATIONS "LES RESIDENCES DU GOLF INTERNATIONAL DE LA PREZE".

1.04 - Tout propriétaire, promoteur y compris, d'un lot dépendant du Groupe d'Habitations sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

## Article 2 - Objet

2.01 - L'Association Syndicale a pour objet :

- la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des installations ouvragées et équipements communs en ce compris les installations d'assainissement, en règle générale de tout ce qui n'est pas lot privatif et ce dès leur réception conformément aux articles 3.01 et suivants,

- l'acquisition de ces éléments communs dans les formes prévues à l'article 3.04,

- le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement du Groupe d'Habitations,

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les Membres de l'Association Syndicale,

- la surveillance générale du Groupe d'Habitations.

2.02 - Le siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée Générale lors de sa première réunion.

2.03 - Les organes administratifs qui assureront 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 - La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'Association Syndicale, dès que les travaux d'équipements communs, mis à la charge du promoteur par le permis de construire seront achevés et réceptionnés.

3.02 - A cet effet, le promoteur informera l'Association Syndicale en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception adressée quinze jours avant la réception.

3.03 - Le promoteur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès-verbal de réception et son acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises à l'égard de l'Association Syndicale, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

3.04 - L'Association Syndicale s'engage à acquérir les équipements et terrains communs dans le délai de douze mois de la signature des P.V. de réception.

L'acte d'acquisition revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais d'acte de vente seront supportés par le promoteur qui aura la faculté de récupérer la quote-part à la charge de chaque acquéreur de lot.

3.05 - Dès régularisation du transfert de propriété, l'Association Syndicale aura la faculté d'engager toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement de tout ou partie de la voirie dans le domaine public.

#### **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 des présents statuts et pour les cas où, la première Assemblée Générale s'étant réunie, il n'aurait pu être procédé à la désignation des Membres du Syndicat pour quelque raison que ce soit, l'Association Syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le doyen d'âge des acquéreurs des lots, à la date de la tenue de cette Assemblée ou à défaut le promoteur.

4.02 - Les décisions prises par l'organe provisoire de l'Association Syndicale auront force obligatoire à l'égard des Membres de l'Association 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 - Le Président provisoire de l'Association Syndicale agira en bon père de famille et ce dans la limite des pouvoirs prévus à l'Article 7 des Statuts.

4.04 - Le Siège de l'Association pourra être désigné, dans cette hypothèse, par le promoteur.

#### **Article 5 - Assemblée Générale**

5.01 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires de lots constructibles, c'est-à-dire les acquéreurs de ces lots et le promoteur pour les lots constructibles non vendus. Tout titulaire de lots constructibles est Membre de l'Assemblée Générale. Il est attribué une voix à chaque lot constructible. Mais en tout état de cause en assemblée générale aucun propriétaire, promoteur compris, ne peut disposer de plus de la moitié des voix.

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'usufruitier représentant 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.

5.04 - Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Président ou par le promoteur dans le cas prévu à l'article 9.01. Elles comprennent l'indication des jour, 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'exige 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 présentées ou représentées est égal à la moitié plus une voix 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 promoteur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots sauf la restriction relatée au paragraphe 5.01 ci-dessus.

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 même ils seraient absents, opposant 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 l'organe 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.

## **Article 6 - Le Syndicat**

6.01 - L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Secrétaire et le Trésorier. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de co-optation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

6.02 - Les Syndics sont élus pour trois 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 nécessaires 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.

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 trois membres et agissant en bon père de famille.

6.07 - Il approuve les 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. 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 chaque Assemblée Générale.

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 Groupe d'Habitations, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du 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 comparaît 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 Président sont fixées, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

7.10 - En cas de démission, décès, incapacité du Président, seul le Syndicat au complet peut désigner le nouveau Président, dont la nomination sera ratifiée ultérieurement par l'Assemblée Générale.

### Article 8 - Recouvrement des dépenses

8.01 - Les Membres de l'Association Syndicale devront contribuer, sous la forme d'une cotisation égale pour tous les lots construits, aux dépenses d'acquisition et d'entretien des terrains et équipements communs.

8.02 - La participation du promoteur aux dépenses d'entretien sera limitée au nombre de lots effectivement construits.

8.03 - Seront qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale. 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.

8.04 - 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.

8.05 - 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, calculé sur la somme due et ce après mise en demeure de payer restée infructueuse pendant quinze jours.

#### **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 promoteur, dans le mois suivant la vente des trois premiers lots.

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 promoteur 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 d'Angoulême.

#### **Article 10 - Modifications des Statuts - Dispositions Diverses**

10.01 - Les modifications des présents statuts, autres que celles prévues à l'Article 10.02 ci-dessous, de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité des trois quarts des membres et des voix.

10.02 - Les bases de répartition 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 peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Angoulême, à la requête de cinq associés.

#### Article 11 - **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 de la Charente un exemplaire de ces Statuts, conformément à l'Article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au Promoteur, ou à toute personne qu'il délèguera dans lesdits pouvoirs.

\*        \*  
          \*