STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 1 - CONSTITUTION

1.01 - Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le "BOIS RAGUENET" seront, de plein droit et obligatoirement, membres d'une Association Syndicale Libre, constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1926, et du décret 77-860 R.315 - R. 421-71 du 26 juillet 1977.

1.02 - Cette Association sera constituée par les soins du constructeur dès la vente de la moitié des constructions et au plus tard, dans l'année suivant la vente de La première habitation.

1.03 - Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de parcelles du groupement d'habitations, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

1.04 - La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera, pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association, faute de quoi, il resterait personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

1.05 - Cette Association prendra le nom de "Association Syndicale du BOIS RAGUENET".

1.06 - Le siège social de l'Association est fixé à la Ménardais, 44240 TREILLIERES.

1.07 - Le notaire chargé de la constitution de l'Association est Maître BAGET, 15, rue Chapeau Rouge - 44 NANTES.

ARTICLE 2 - OBJET

2.01 - L'Association Syndicale aura pour objet la gestion l'entretien du Groupement d'Habitations du "BOIS RAGUENET", particulièrement des voies créées, installations, ouvrages, réseaux et espaces communs, dont elle sera propriétaire en vertu d'un acte authentique de cession gratuite qui sera réalisée par Me BAGET ... le notaire de l'opération et sera signée par le Directeur de l'Association Syndicale, ainsi qu'il est dit dans l'article 6 ci-après, à une date à préciser, mais qui ne devra pas se situer au-delà d'un délai d'un mois après la fin des travaux prévus à la notice-programme.

L'Association syndicale aura également pour objet la cession éventuelle à une personne morale de droit public de l'entretien du groupement d'habitations, des voies créées, installations, ouvrages, réseaux et espaces communs dont elle sera propriétaire.

2.02 - En outre, l'Association Syndicale aura pour mission de veiller au respect du cahier des charges du groupement d'habitations du BOIS RAGUENET.

2.03 - Le siège de l'Association sera au domicile de son Directeur ou tout autre lieu désigné par l'Assemblée Générale.

2.04 - Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'Assemblée Générale, le Syndicat et le Directeur.

ARTICLE 3 - ASSEMBLEE GENERALE

3.01 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots.

3.02 - Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne : les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-propriétaire, les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'Association.

3.03 - L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation.

3.04 - Les convocations sont adressées quinze jours, au moins, avant la réunion par les soins du Directeur; elles comprennent l'indication des jours, heures, lieu et objet des séances.

3.05 - L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié, au moins, des propriétaires.

3.06 - L'Assemblée Générale peut être également provoquée par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, par tout attributaire de lot, si le lotisseur n'a pas respecté l'article 1.02 énoncé ci-dessus.

3.07 - L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

3.08 - Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Directeur, à huit jours d'intervalle, les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quelque soit la nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre' du jour de la première réunion.

3.09 - Il est attribué à chaque propriétaire une voix par parcelle lui appartenant.

3.10 - L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association.

3.11 - Elle délibère sur les propositions de modification des statuts de l'Association, 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 des voies pour l'année en cours.

3.12 - Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous les propriétaires, quant même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.13 - Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

3.14 - L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat, ou par le Vice-Président, ou, à défaut, par un des membres du Syndicat par ancienneté d'âge.

3.15 - Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

3.16 - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Directeur et qui seront signés par les syndics.

3.17 - Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des syndiqués et qui est signée, en entrant en séance, par chacun d'eux ou son fondé de Pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

3.18 - Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale, à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies aux extraits certifiés conformes par le Directeur.

ARTICLE 4 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

4.01 - La convocation de la première assemblée générale de l'Association Syndicale sera effectuée à la requête du constructeur, d'acquéreurs ou de la commune, au moyen d'une insertion faite dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, publié dans le département, indiquant le lieu et la date de cette réunion.

4.02 - Cette insertion devra avoir lieu quinze jours, au moins, avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.03 - Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du Syndicat.

4.04 - Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées ci-dessus (article 3.07).

ARTICLE 5 - LE SYNDICAT

5.01 - L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Ces quatre membres désignant parmi eux le Directeur, le Vice-Président, le Secrétaire et le Trésorier.

5.02 - Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

5.03 - Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu indiqué par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

5.04 - Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

5.05 - Il fait même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

5.06 - Il commande l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et textes à imposer aux membres de l'Association.

5.07 - Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Directeur est prépondérante. Le Syndicat délibère valablement alors même eue trois syndics seraient présents, mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

5.08 - 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 le droit de prendre communication du registre des délibérations du syndicat.

5.09 - Les premiers syndics seront nommés par la première Assemblée Générale, comme il est dit à l'article 4.

ARTICLE 6 - LE DIRECTEUR

6.01 - Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers.

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

6.03 - Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les voies et les parties communes du groupement d'habitations "LE BOIS RAGUENET" pour un motif quelconque.

6.04 - Il répond seul, 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, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

6.07 - A cet effet, il signe tous les actes et notamment l'acte de cession gratuite des voies créées, installations, ouvrages, réseaux et espaces communs, prend tous les engagements fait toutes les déclarations, fournit tous les plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

6.08 - Le Directeur 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 syndic et de Directeur sont fixées, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 7 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

7.01 - Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et des parties communes du groupement d'habitations "LE BOIS RAGUENET" proportionnellement aux millièmes dont il dispose dans l'Association Syndicale.

7.02 - La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale : l'encaissement sera fait par le Trésorier.

7.03 - Toute cotisation impayée, après trois mois à dater de son exigibilité, entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10% l'an, calculé par périodes indivisibles d'une année.

7.04 - Toute cotisation et tout différend concernant l'Association syndicale sera réglé par juridiction compétente.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

8.01 - Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots, ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des lots.

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

8.03 - Le fonctionnement de l'Association Syndicale sera constaté par un acte notarié. En outre, dans le mois du point de départ de ce fonctionnement, les statuts et l'acte de constatation ci-dessus prévu seront publiés dans un journal d'annonces légales du département et en mairie, le tout conformément à la loi et aux frais de l'Association.

8.04 - En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de trois associés."