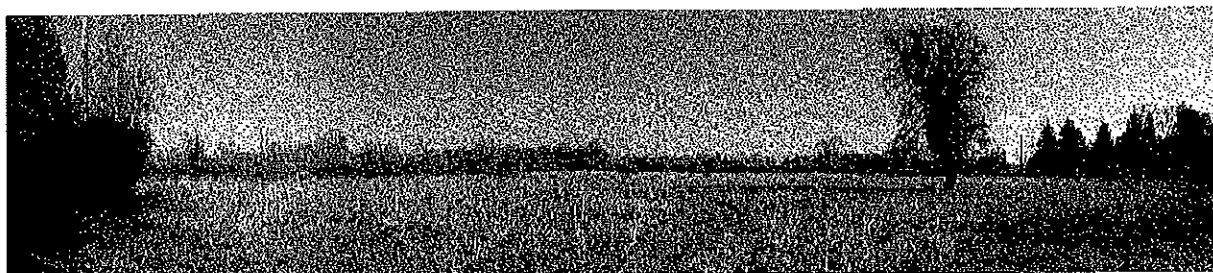


## CAP TERRAIN

Village d'entreprise de Boos

SYNDICAT DE L'ALLEE CHARLES LINDBERGH



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE  
DES PROPRIETAIRES DES LOTS DESSERVIS  
PAR L'ALLEE CHARLES LINDBERGH



## *Sommaire*

<b>1</b>	<b>Formation – Objet – Dénomination – Siège – Durée de lotissement.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Assemblée générale.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Administration.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Frais et charge.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Pouvoir pour publier.....</b>	<b>13</b>



## **Formation - Objet - Dénomination Siège**

### **Durée de lotissement**

---

---

#### **Article 1 - Formation**

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains desservis par l'allée Charles Lindbergh. Cette association est constituée par les soins de l'aménageur, dès la vente du premier lot, entre lui-même et l'acquéreur de ce lot.

A noter que cette association s'intègre dans le village d'entreprise de Boos créé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen et qui dispose d'une association syndicale dénommée « Syndicat de village d'entreprises de Boos » à laquelle tous les propriétaires concernés par les présents statuts adhèrent de fait.

#### **Article 2 - Membres de l'association**

1°) Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis du lotissement visé en l'article 1, du seul fait de leur acquisition.

2°) L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la loi du 21 juin 1865 résultant:

a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts;

b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant, intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus, et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3°) L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés en 1°) ci-avant



**Article 3 - Objet**

Cette association syndicale a pour objet, dès que les travaux de viabilité du lotissement auront été achevés et réceptionnés par le lotisseur en présence du représentant désigné de celle-ci :

- 1°) l'entretien des biens communs à tous les propriétaires des lots desservis par l'allée Charles Lindbergh constituant des éléments d'équipement, notamment voies, canalisations, réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, etc...;
- 2°) l'appropriation des dits biens, leur cession éventuelle à une personne morale de droit public;
- 3°) la création de tous éléments d'équipements nouveaux;
- 4°) le contrôle de l'application du règlement du lotissement;
- 5°) l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements;
- 6°) la gestion et la police des dits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association;
- 7°) la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement;
- 8°) d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.
- 9°) la participation aux charges du syndicat du village d'entreprise de Boos conformément au statut de ce syndicat.

**Article 4 - Dénomination**

Le syndicat sera dénommé : « Syndicat de l'allée Charles Lindbergh »

**Article 5 - Siège**

Son siège est fixé au siège de la Sarl CAP Terrain. Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du syndicat qui sera ci-après institué.

**Article 6 - Durée**

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois dans l'hypothèse d'un classement dans le domaine public de la voirie de desserte (Allée Charles Lindbergh), l'association syndicale prendra fin au quitus des comptes.





## 2

### **Assemblées générales**

---

---

#### **Article 7 - Composition**

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2,

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65.557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à Justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente.

Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nu-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque Assemblée Générale, le président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

#### **Article 8 - Pouvoirs**

1°) L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévus, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2°) Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association ainsi que les documents du lotissement, en vue de l'application de l'article 38 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.



### **Article 9 – Convocation**

1°) L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°) Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3°) Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

4°) Tout attributaire de lot aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article 8315.6 (c) du Code de l'Urbanisme.

### **Article 10 - Voix**

Chaque propriétaire disposera d'un nombre de voix égal à la surface du terrain privatif lui appartenant.

En cas de réunion de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le pourcentage de surface lui appartenant par rapport à la surface totale privative desservie par l'allée Charles Lindbergh.

Le président de l'Association établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

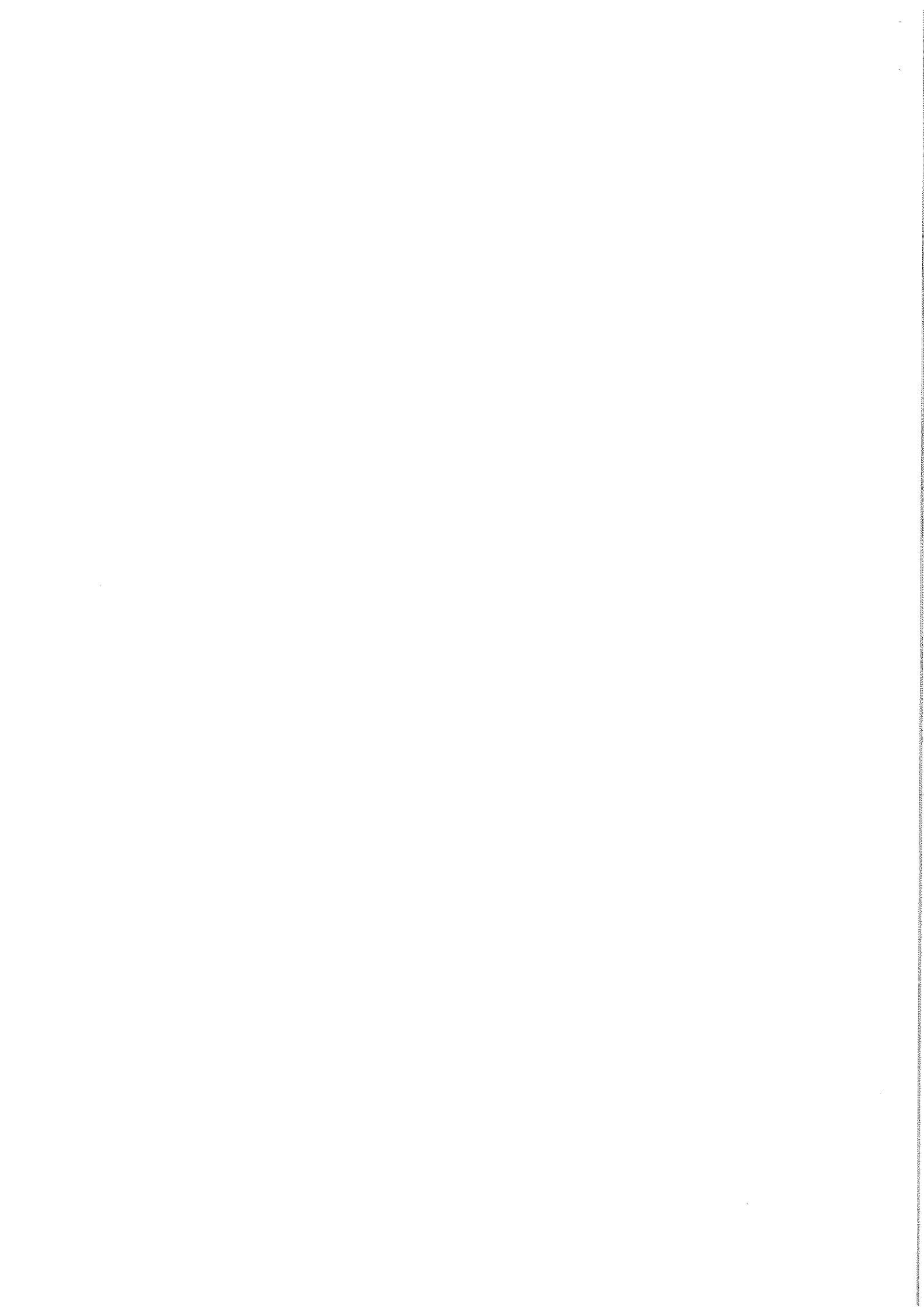
En cas de différent, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

### **Article 11 -Majorité**

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1°) ci-dessus.



3°) Modification de dossier de lotissement : seul le syndicat du village d'entreprise de Boos est habilité à prendre ce type de décision.

#### **Article 12- Tenue des Assemblées**

L'Assemblée Générale est présidée par le président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci. A cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elfe, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

#### **Article 13- Ordre du jour**

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires, ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

#### **Article 14 - Délibérations**

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'association.



## 3

### ***Administration***

---

---

#### **Article 15 - Principe**

L'association syndicale est administrée par un syndicat de 3 membres nommés par l'Assemblée Générale, Ces 3 membres désignent parmi eux un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

#### **Article 16 - Désignation**

Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

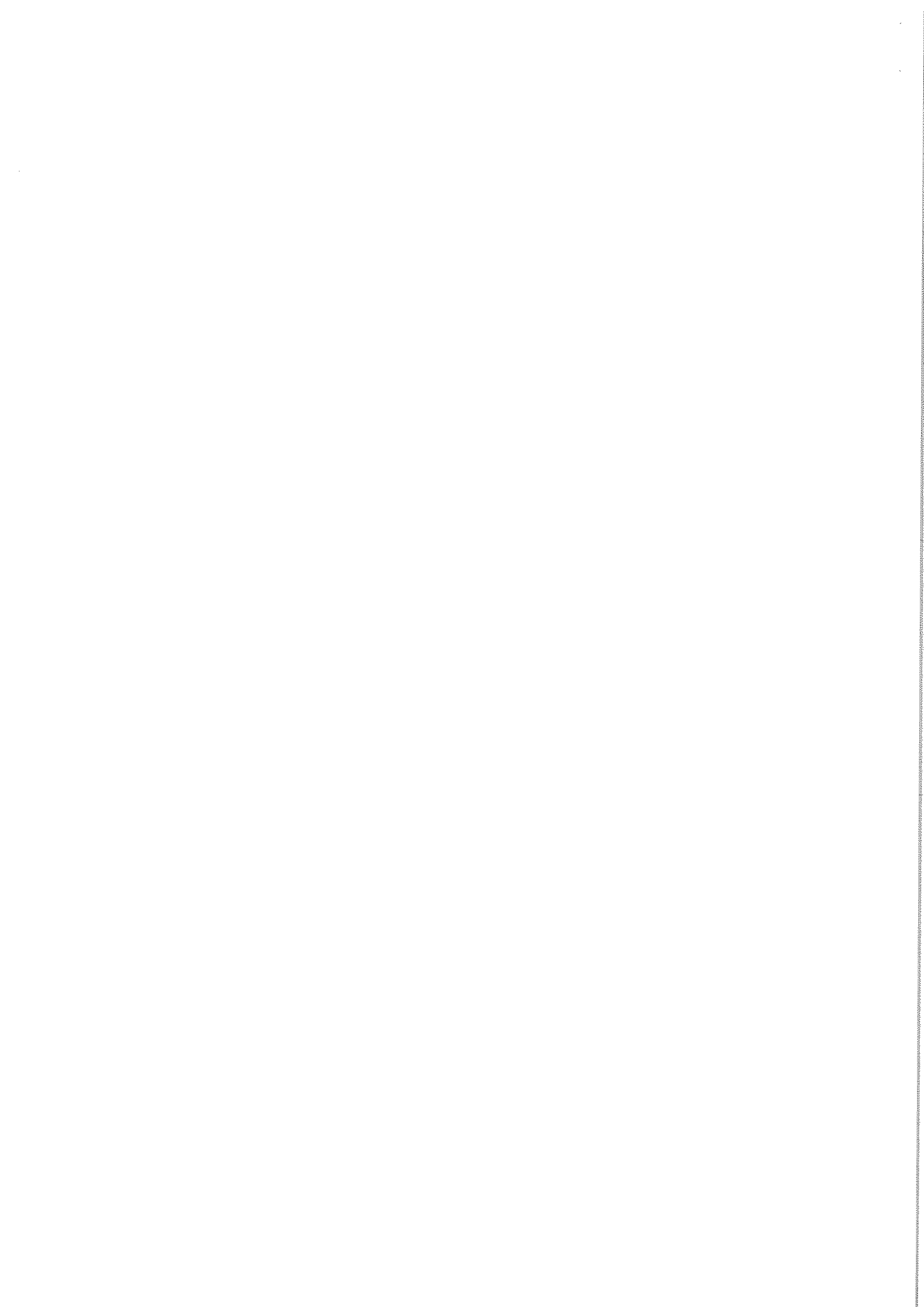
A titre provisoire, et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les membres du syndicat, l'administration de l'association sera assumée par l'un des gérants de la Sarl CAP Terrain, lequel dispose des pouvoirs du syndicat.

#### **Article 17 - Réunions du syndicat et délibérations**

Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois de ces membres seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

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.





**Article 18 - Pouvoirs et attributions du syndicat**

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

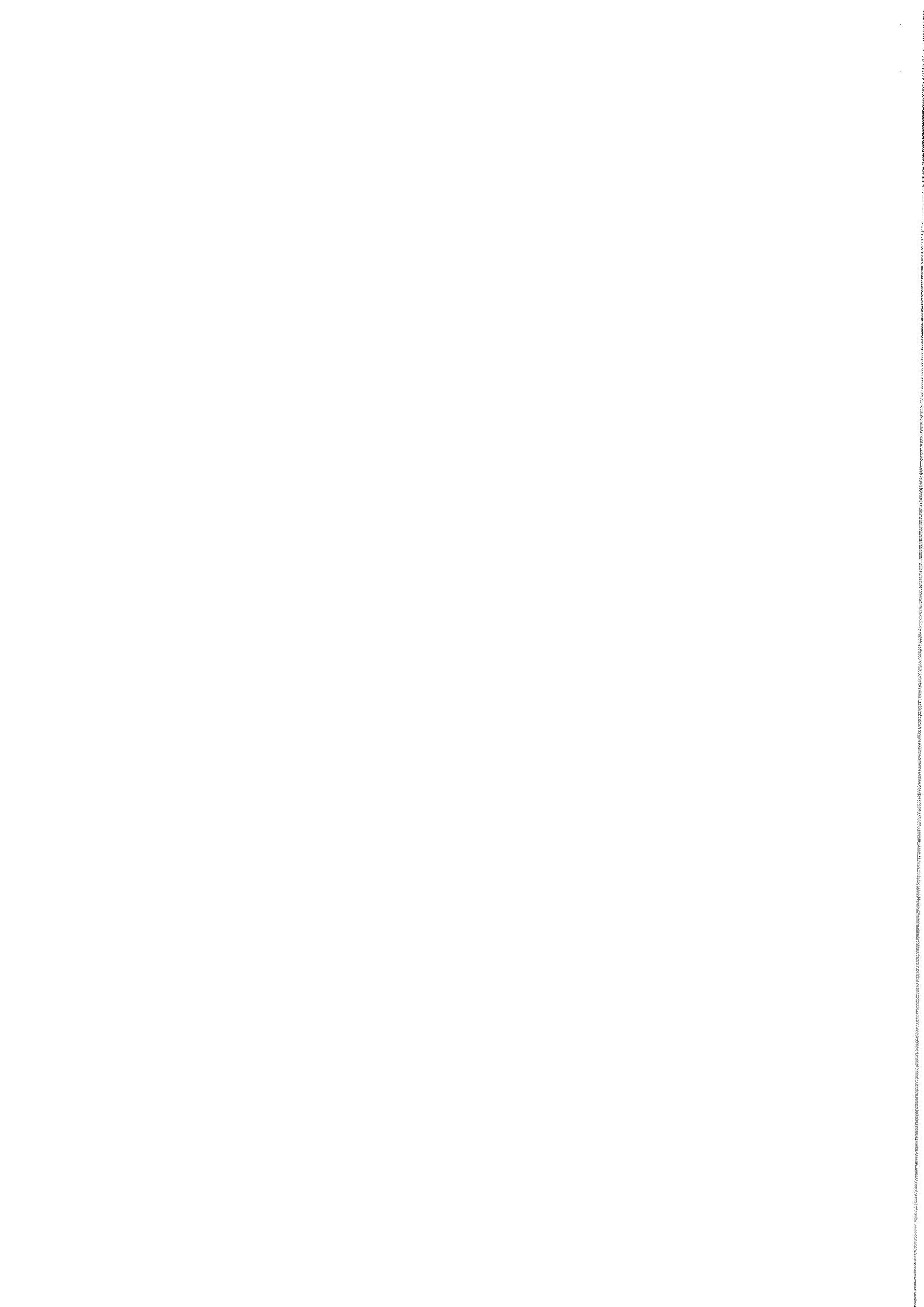
Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants:

- 1°) Il acquière, administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'allée Charles Lindbergh, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet;
- 2°) Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère;
- 3°) Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents;
- 4°) Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;
- 5°) Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et d'éléments d'équipement, et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation des dits biens et équipements. Corrélativement il conclut toute cession à la collectivité publique gestionnaire, des voies dont elle aura prononcé le classement dans le domaine public. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité;
- 6°) Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds;
- 7°) Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- 8°) Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tout engagement;
- 9°) Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- 10°) Il établit le budget des dépenses d'administration ;
- 11°) Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association, il recouvre les fonds;
- 12°) Il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

**Article 19 - Délégations**

Le syndicat peut consentir une délégation au président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le syndicat peut en outre, consentir toute délégation spéciale, temporairement ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.



**4****Frais et charge****Article 20 - Définition**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dont la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs à l'acquisition de la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, dispositifs d'amenées d'eau, canalisation, et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divisés et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

**Article 21 - Répartition des charges**

- 1°) Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu dans l'article 4.7,
- 2°) Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'association syndicale, une somme de 500,00 E, par lot acquis, à titre de provision sur charges.

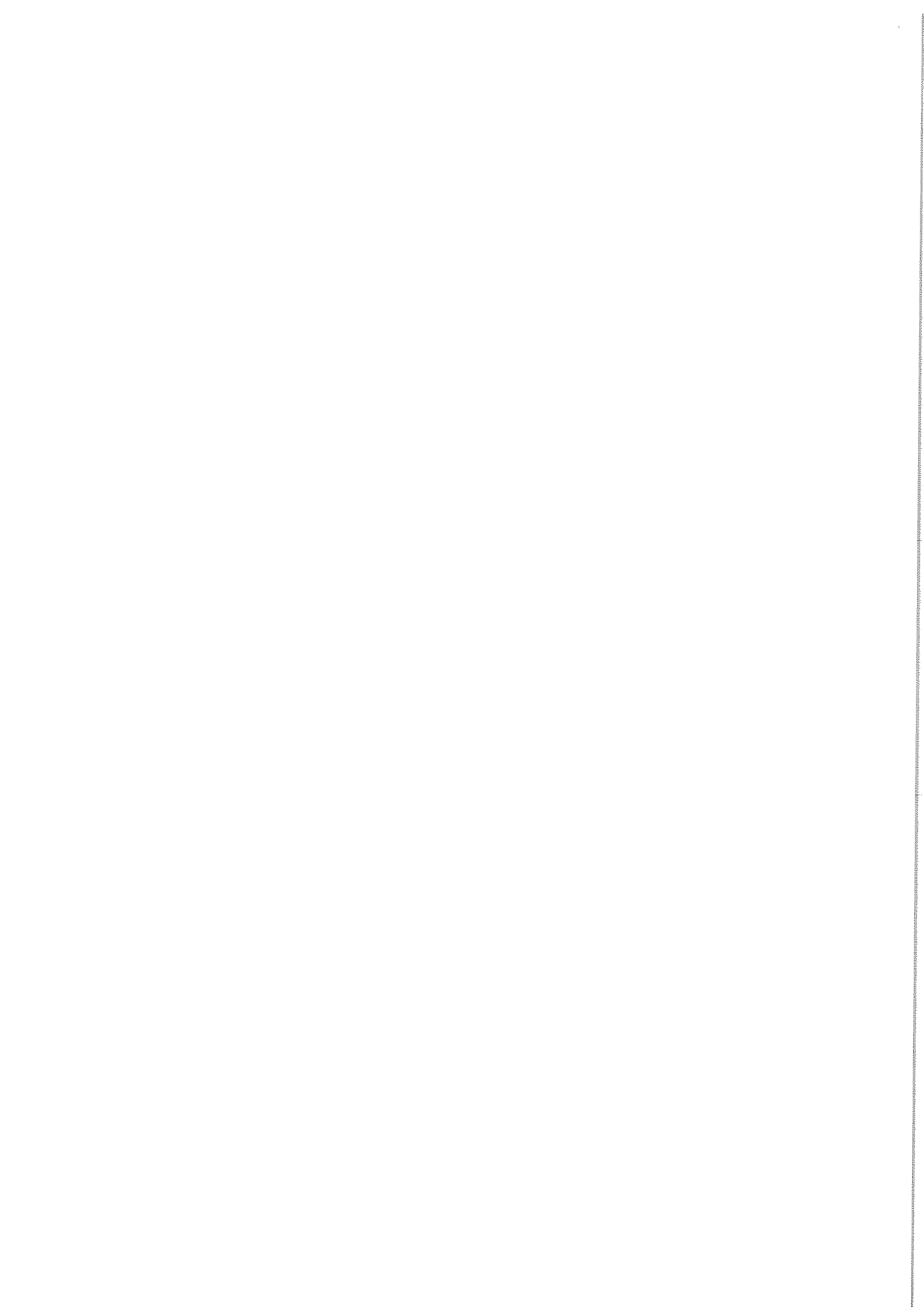
Avant la constitution de l'association syndicale, cette somme sera versée en compte bloqué chez le notaire et demeurera indisponible, incessible et insaisissable.

Elle sera de plein droit réservée à l'association syndicale dès sa constitution.

**Article 22 - Paiement des charges**

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.



**Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses**

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat, si celui-ci juge opportun, de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous (es copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation, que de celle de 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 arriérés dus par des auteurs.

**Article 24 - Mutation**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

**Article 25 - Carence de l'association syndicale**

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, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

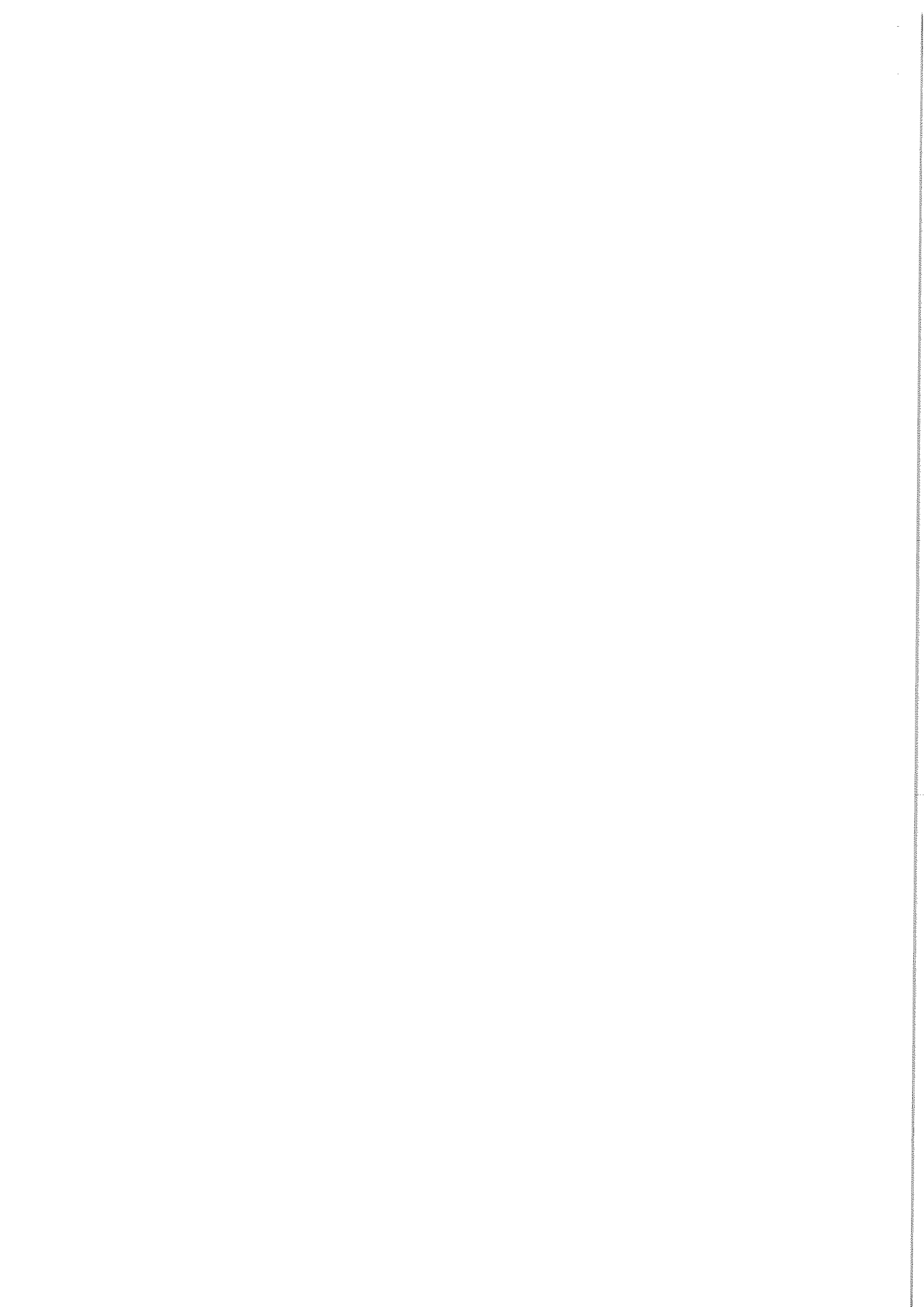
**Article 26 - Modification – Dissolution**

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après : 1 °) Disparition totale de l'objet défini à l'article 1.

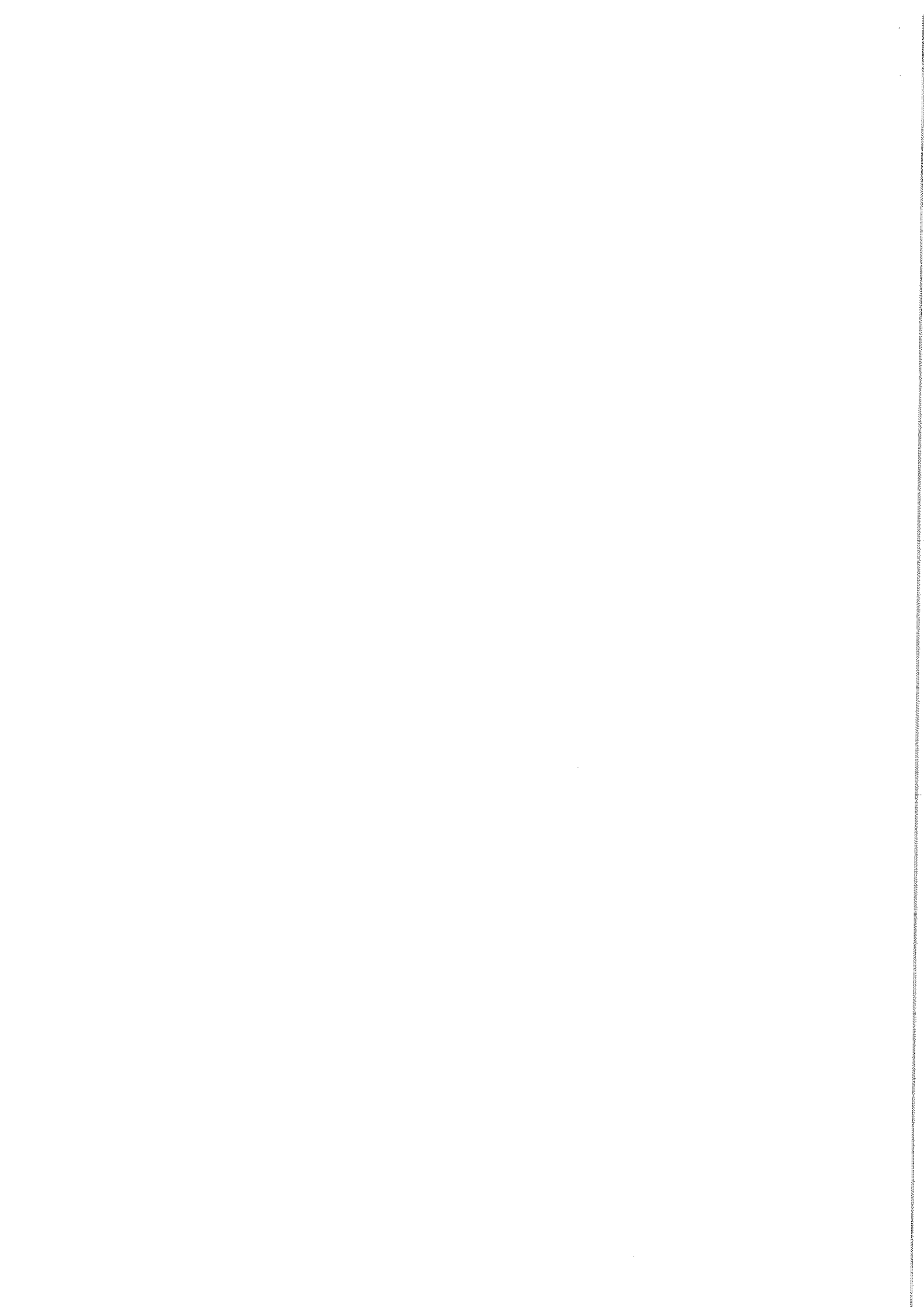
2°) Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué



**Article 27 - Obligation d'assurance**

Dès que la propriété des terrains et des équipements communs lui aura été transférée, l'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés au tiers par les dits ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie, dite de "défense recours", permettant à l'association syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant





## 5

***Pouvoirs pour publier***

---

---

**Article 28**

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation du lotissement.

Election de domicile : les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

