

CARRAL.STA au 2/04/91/

STATUTS DE "L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
DU DOMAINE DE BALMA"

Association Syndicale Libre régie par la loi du 21 Juin 1865 et des textes subséquents.

TITRE I

FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Formation

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifié et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant le groupe d'habitations dénommé "DOMAINE DE BALMA" réalisé par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA, ayant son siège social à NANTES (13 Bd Boulay Paty) et ci-dessous dénommé "LA SOCIETE".

Ledit groupe d'habitations ayant fait l'objet du cahier des charges qui précède et auquel il est fait référence quant à la désignation des terrains constituant le groupe d'habitations et du périmètre de ce dernier.

Article 2 - Membre de l'Association

1) Font obligatoirement partie de l'Association :

a/ tous les propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre visé en l'article 1.

b/ la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA, aussi longtemps qu'elle demeurera propriétaire de la parcelle ci-dessus visée.

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 résultent de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit des terrains ou droits immobiliers visés en 1° a/ ci-dessus.

Article 3 - Objet

L'Association Syndicale a pour objet :

- la propriété de tous espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont la remise gratuite lui sera faite dès sa création par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL-BALMA et à laquelle elle ne pourra pas renoncer.

- la garde, la gestion, l'entretien de ces espaces, ouvrages ou aménagements collectifs dont elle serait propriétaire, ainsi que de tous autres dont le groupe d'habitation aurait l'usage et ce jusqu'à la remise éventuelle de ces derniers aux pouvoirs ou organismes publics ou privés concernés.

- la création et la gestion de tous éléments d'équipements nouveaux et de tous services utiles ou nécessaires à une bonne administration de tout ou partie du groupe d'habitations.

- le respect et l'observation des servitudes, charges et conditions résultant du cahier des charges du groupe d'habitations.

- la répartition des dépenses entre ses membres et le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci.

- d'une manière générale, l'administration, la gestion et la police de tout ce qui est d'une utilité commune aux occupants du groupe d'habitations, y compris la conclusion de tous emprunts et le règlement de toute difficulté relative aux services d'intérêt collectif et aux installations communes.

L'Association Syndicale se substituera éventuellement à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA dans les droits et engagements que cette dernière aurait été amenée à contracter vis à vis d'un tiers, pour la réalisation de l'objet ci-dessus défini.

#### Article 4 - Dénomination

L'Association sera dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA".

#### Article 5 - Sièges

Son siège est fixé à BALMA (Haute Garonne) au bureau de vente de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Syndicat qui sera ci-après institué.

#### Article 6 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

## TITRE II

### ASSEMBLEES GENERALES

#### Article 7 - Composition

1) L'Assemblée Générale se compose :

a/ des propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre de l'Association.

b/ la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA pour les terrains qui n'ont pas encore été cédés à leurs propriétaires.

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

3) Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association ou bien leur conjoint ou leur ascendant ou encore descendant.

4) Avant chaque assemblée générale, le Syndicat dont il sera fait état ci-après 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 prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale. Elle nomme les syndics dont il sera parlé ci-après. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du cahier des charges, étant entendu qu'un certain nombre de servitudes résultent de contrats passés avec des tiers et que l'Association Syndicale Libre est garantie de leur respect.

3) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### Article 9 - Convocation

1) L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit sa constitution. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat dont il sera parlé ci-après 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 conviennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion, et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Association, 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 résolution. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

#### Article 10 - Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée telle que ladite répartition résulte des dispositions de l'article 31 du cahier des charges.

Le Syndicat établit périodiquement au premier Janvier, premier Mai, premier Septembre de chaque année et, le moment venu, au premier Janvier seulement, le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'assemblée.

S'agissant des voix des membres de l'assemblée, le Syndicat tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau et la date de la convocation de l'assemblée.

En cas de différent, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'assemblée.

#### Article 11 - Majorité - Quorum

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

2) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

3) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création de service ou d'équipements nouveaux, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires sans exception, même absents.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant, ensemble, de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au numéro ci-dessus.

4) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non).

5) L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, si ce n'est avec l'autorisation expresse de la SOCIETE, décider aucune modification du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet de porter atteinte aux droits conférés par ledit cahier des charges à la Société de réaliser le programme de construction prévu par le permis de construire et d'assurer les transferts de propriété prévus.

6) La Société aura toujours la possibilité de modifier, à elle seule, le cahier des charges et les statuts de l'Association Syndicale, dans la mesure où ces modifications aboutiraient à une mise en harmonie desdits documents avec les dispositions administratives telles qu'elles seront susceptibles d'évoluer, sans que ces modifications ne puissent entraîner une quelconque restriction au droit de propriété d'un membre de l'Association.

#### Article 12 - Tenue des assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou à son défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'Assemblée présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'association 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 de l'Association Syndicale au Syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Toute question, pour être inscrite à l'ordre du jour, devra entrer dans l'objet social de l'Association tel que défini à l'article 3 des présents statuts.

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. La première assemblée générale sera une réunion extraordinaire ; en conséquence, l'assemblée ne pourra délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### Article 14 - Délibération - Registre spécial

Délibération : les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire. Une copie du procès-verbal certifiée par le Président est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentes 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 du Syndicat.

## TITRE III

### ADMINISTRATION

#### Article 15 - Principe

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois membres au moins et de sept membres au plus, choisis par l'assemblée générale parmi les membres de l'Association et ci-après désignés par l'expression "Les Syndics". Ils désignent parmi eux un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Exceptionnellement et jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale, l'Association Syndicale sera administrée par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL-BALMA.

## Article 16 - Désignation

Les syndics 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 syndics, l'administration de l'Association sera assumée par la SOCIETE ou par tout syndic professionnel qu'elle jugerait bon de nommer pour exercer ses fonctions, étant précisé qu'au cas où un syndic professionnel serait nommé, ses honoraires seront prélevés sur les provisions pour fonctionnement de l'Association Syndicale versées par les propriétaires.

La SOCIETE ou le Syndicat professionnel ainsi nommés disposeront seuls des pouvoirs dévolus par les présents statuts au syndicat et à son Président.

## Article 17 - Réunions du Syndicat et délibération

Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le Président, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité simple. 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, et ce dans le cadre d'un budget d'exploitation prévisionnel voté annuellement par l'assemblée générale :

- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'Association ou dont elle doit assumer l'entretien ou qu'elle crée.
- 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.
- pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous les salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes.
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaire.
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création.
- il reçoit, au nom de l'Association à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements : corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la Commune ou à tout organisme intercommunal, créé ou à

créer, des équipements d'infrastructure ou de superstructure dont il aurait la possession. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- il fait toutes opérations avec l'Administration des P.T.T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations collectives locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

- il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- il établit seul, et sans avoir à en référer préalablement à l'assemblée générale le budget des dépenses de l'Association.

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds.

- il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts.

- 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 ou à tout syndic pour permettre à celui-ci de le représenter ou 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 consentir toute délégation permanente à toute personne morale et physique non membre de l'Association et fixer le montant de sa rémunération.

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

### TITRE IV

#### FRAIS ET CHARGES

#### Article 20 - Définition

1) Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association, en ce compris les frais généraux.

2) 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

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, ainsi qu'il est prévu par le cahier des charges qui précède.

#### Article 22 - Paiement des charges

Les charges, définies en l'article 20 ci-dessus, font l'objet d'appels adressés par le Syndicat à chaque propriétaire, ainsi qu'il est prévu en l'article 31 du cahier des charges qui précède.

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 membres de l'Association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour dans le paiement cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur 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 le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

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 dûs par ses auteurs.

#### Article 24 - Mutation

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et places 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 judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

## Article 26 - Dissolution

La dissolution de l'Association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- 1) Disparition totale de l'objet défini à l'article 3.
- 2) Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 2 ci-dessus pour la modification des statuts.

## TITRE V

### PRISE EN CHARGE DES EQUIPEMENTS COMMUNS - TRANSFERT

#### I. PRISE EN CHARGE

La prise en charge des équipements et des terrains communs par l'association syndicale libre, interviendra pour chaque tranche dès que les travaux d'équipements communs seront pour chaque tranche considérées, achevés et réceptionnés.

Cette prise en charge interviendra donc au fur et à mesure lors de l'achèvement de chaque tranche.

A cet effet l'association syndicale libre sera informée 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.

Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès verbal de réception ainsi que l'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 libre prise en charge de la gestion des équipements communs de la tranche considérée et entraînera pour elle obligation de réaliser tous les actes de gestion et d'entretien relatifs auxdits équipements communs.

Si pour une cause quelconque l'association syndicale libre ne pouvait être représentée ou que ces représentants refusent de la représenter à ladite réception de travaux, une nouvelle réception des travaux à une nouvelle date sera fixée par acte extrajudiciaire moyennant un préavis de DIX JOURS.

La date fixée par l'exploit d'huissier pour cette réception sera en tout état de cause le point de départ de la prise en charge par l'association syndicale desdits équipements communs.

Si à cette date l'association syndicale n'était toujours pas représentée, le Président du Tribunal statuant en référé sera saisi d'urgence par voie de requête au fins de nommer tout homme de l'art à la réception des ouvrages au nome de l'association syndicale libre, un procès verbal sera alors établi.

A compter de cette date commencera à courir le délai de trois mois (et dont il est fait état ci-après) imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

## II. TRANSFERT DE PROPRIETE

L'association syndicale est engagée à recevoir à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans le délai de TROIS MOIS de la signature du procès-verbal de la réception (avec ou sans réserve), de chaque tranche.

Les actes de dévolution seront sous la forme notariée à une date fixée d'un commun accord par la SOCIETE et le représentant de l'association syndicale libre.

A défaut d'accord, l'une ou l'autre des parties pourra sommer l'autre et la mettre en demeure de signer l'acte authentique de cession et d'exécuter ses obligations dans les quinze jours à compter de cette mise en demeure.

## TITRE VI

### CONSTITUTION - COEXISTENCE - POUVOIRS POUR PUBLIER

#### Article 27 - Constitution

La constitution de la présente Association résulte de l'établissement de ses statuts par la SOCIETE réalisatrice du groupe d'habitations "LE DOMAINE DE BALMA" désigné en l'article 1.

#### Article 28 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes après la constitution de l'Association 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 données au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

#### Article 29 - 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.