

**ASSOCIATION du LOTISSEMENT
du DOMAINE de l'ETOILE**

Association Libre – Loi du 21 Juin 1865

Sigle :

A.L.D.E.

Siège :

**Domaine de l'Etoile
2065 Avenue Marcel Pagnol
06610 La Gaude**

**STATUTS
DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE DU DOMAINE DE L'ETOILE
Sis sur le Territoire de la Commune de
La Gaude (Alpes Maritimes)**

SOMMAIRE

- I - Dispositions Générales
- II - Assemblées Générales
- III - Syndicat
- IV - Directeur
- V - Cotisations
- VI – Dissolution

Chapitre I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Sont réunis en Association Syndicale tous les propriétaires des lots compris dans le lotissement du "DOMAINE DE L'ETOILE" situé sur le territoire de la Commune de LA GAUDE (Alpes-Maritimes) tel que ce terrain apparaît aux plans joints aux présents Statuts.

L'Association prend le nom de "ASSOCIATION DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DE L'ETOILE" (sigle: A.L.D.E.).

Article 2

L'Association Syndicale est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des différents textes qui l'ont complétée ou modifiée, des décrets 58-1466 du 31 décembre 1958 et 59-898 du 28 juillet 1959, ainsi que du règlement de lotissement. Elle se soumettra également aux dispositions des présents Statuts et des textes qui viendraient à modifier ou à compléter les lois et règlements désignés ci-dessus.

Article 3

Le siège de l'Association est fixé à LA GAUDE (Alpes Maritimes) .

Article 4

L'Association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains, espaces verts et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public .

Conformément au règlement de lotissement, elle assume la responsabilité dès la nomination de son Directeur, aux lieux et place du lotisseur désigné par le terme "LA SOCIETE".

Elle peut :

- . acquérir tous biens immobiliers ou mobiliers .
- . effectuer tous travaux intéressant ses membres,
- . fournir toutes prestations de services intéressant le lotissement ou ses membres,
- . assurer l'exploitation des réseaux.

Elle fait connaître aux autorités qui la consultent, l'avis de ses membres sur les questions qui lui sont soumises.

Elle se substitue à l'avis qui peut être demandé aux propriétaires des différents lots.

Il lui appartient de donner un nom aux voies et des numéros aux parcelles. Et, en général, elle réalise toutes opérations que la vie ou le bon fonctionnement du lotissement rendent nécessaires.

Alinéa rajouté par AGO du 20/004/1985 :

Elle assurera une collaboration avec les promoteurs des lots collectifs pour l'établissement du règlement de jouissance de ces hameaux.

Article 5

Il sera pourvu aux dépenses de l'Association Syndicale, au moyen de cotisations versées par ses membres et calculées suivant les dispositions des articles ci-après. Des subventions pourront être, éventuellement, accordées par l'Etat ou les collectivités départementales ou communales .

Article 5 bis

Seul le lotisseur et les membres de l'Association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention d'un certificat à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

Tout attributaire des lots peut demander par ordonnance, sur requête du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si le lotisseur n'a pas respecté son engagement de provoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par cette Assemblée.

Le lotisseur assumera le rôle de l'Association jusqu'à la nomination de son Directeur .

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article 6

L'Assemblée Générale constitutive ne se réunira qu'après la vente des quinze premiers lots aliénables.

L'Assemblée Générale réunit tous les membres de l'Association Syndicale.

Article 7

Font partie de l'Assemblée Générale :

. Tout propriétaire de lots de la 1ère catégorie, telle qu'elle est définie au règlement de lotissement. Il dispose d'une voix pour chacun des lots qu'il possède.

. Toute personne physique ou morale propriétaire d'un lot entier des 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} catégories.

Elle disposera, pour l'ensemble de son lot, de dix voix jusqu'à la notification du permis de construire. Après cette date, le nombre des voix sera réajusté à raison d'une voix par tranche de 100 mètres carrés de planchers hors oeuvres à construire ou construits.

Cette superficie est déterminée par les plans annexés à la demande de permis de construire. Au-delà de cette tranche, les surfaces supérieures à 100 mètres carrés seront comptées pour une voix, les surfaces égales ou inférieures à 100 mètres carrés n'étant pas décomptées.

. Les collectivités ou les services publics concessionnaires d'un lot des 9^{ème} ou 10^{ème} catégories. Ils disposeront d'une voix pour le premier lot, quelle que soit sa dimension et d'une voix supplémentaire pour toute surface supérieure à 100 mètres carrés de planchers construits à partir du deuxième lot.

. Les propriétaires des lots des 5^{ème} et 6^{ème} catégories.

Ils disposeront d'une voix par lot et d'une voix supplémentaire pour toute surface supérieure à 100 mètres carrés de planchers construits.

. Les propriétaires des terrains situés sur le territoire de la commune de SAINT-LAURENT-du-VAR et définis à l'article 1 des présents Statuts.

Les immeubles dont ils sont propriétaires seront assimilés, pour la détermination des voix, aux différentes catégories définies au règlement de lotissement.

Dans le cas où il existerait plusieurs propriétaires pour un lot, l'un d'entre eux représenterait la copropriété à l'Assemblée Générale. Les propriétaires des immeubles en copropriété seront représentés par le Syndic et par les membres du Conseil Syndical élus par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Article 8

Les membres de l'Association Syndicale appelés à faire partie de l'Assemblée Générale peuvent s'y faire représenter par un fondé de pouvoirs. Celui-ci doit être membre de l'Assemblée Générale.

Les fondés de pouvoirs doivent être munis d'un mandat écrit.

Ils ne peuvent être porteurs de plus de trois mandats.

La régularité des mandats est vérifiée à l'Assemblée Générale au début de chaque séance.

Article 9

La liste des membres appelés à prendre part aux Assemblées Générales est établie au mois de février de chaque année par le Directeur qui tiendra compte des modifications intervenues au cours de l'exercice précédent. Une liste distincte est établie pour chacune des tranches autorisées du lotissement. Elles restent déposées sur le bureau de l'Assemblée pendant la durée des séances. Elles doivent être émargées par les intéressés dès l'ouverture.

Article 10

L'Assemblée Générale se réunit chaque année en Assemblée Ordinaire avant la fin du mois d'avril.

Article 11

L'Assemblée Générale peut être convoquée en séance extraordinaire :

1° - Si le Syndicat le juge nécessaire,

2° - A la demande de la moitié au moins des membres de l'Association,

3° - A la demande de LA SOCIETE .

La charge de la convocation revient au Directeur de l'Association. Au cours de ces réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions mentionnées dans la convocation.

Article 12 *modifié par AGO du 28/04/1984 et du 14/05/1995*

Les convocations aux Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires doivent être adressées par lettre ordinaire à chaque membre de l'Association par le Directeur du Syndicat, quinze jours au moins avant la réunion. La lettre d'avis, libellée au nom du destinataire indiquera: le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

L'Assemblée Générale pourra se réunir sur le territoire de la commune de LA GAUDE ou sur celui de la Ville de PARIS .

La convocation collective doit être publiée dans la presse locale, quinze jours avant la réunion.

Article 13

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur du Syndicat ou en cas d'absence de ce dernier, par le Directeur adjoint, assisté d'un ou plusieurs secrétaires élus par l'Assemblée.

Article 14

L'Assemblée Générale est valablement constituée quand le nombre de voix présentées est au moins égal à la moitié plus une des voix dont dispose l'ensemble des membres de l'Association.

Si cette condition n'est pas remplie, le Directeur procédera à une seconde convocation. La réunion ne pourra être tenue qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours au moins à partir de la date d'envoi de cette convocation. L'Assemblée délibèrera alors valablement quel que soit le nombre de voix représentées.

Article 15

Les délibérations sont prises à la majorité des suffrages exprimés. Lorsqu'il s'agit d'une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin .

En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, celle du Président est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

Alinéa rajouté par AGO du 28/04/1984 :

Les statuts de l'Association peuvent être modifiés ou révisés à la majorité des deux tiers des co-lotis possédant au moins les trois quarts de la superficie des terrains ou les trois quarts des co-lotis possédant au moins les deux tiers de la superficie des terrains.

Article 16

L'Assemblée Générale :

- . nomme les Syndics titulaires et suppléants conformément aux règles fixées par les présents Statuts;
- . peut les remplacer avant l'expiration de leurs mandats;
- . se prononce sur la gestion du Syndicat qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année écoulée, ainsi que de la situation financière .

Article 17

L'Assemblée Générale délibère :

- 1° - Sur les demandes de révision du lotissement présentées conformément aux dispositions du règlement de lotissement;
- 2° - Sur le mode de répartition des cotisations, provisions et redevances diverses;
- 3° - Sur les propositions de révision des Statuts de l'Association Syndicale;
- 4° - Sur sa transformation en Association Syndicale Autorisée;
- 5° - Sur la modification du périmètre de l'Association Syndicale;
- 6° - Sur les modalités de la dissolution de l'Association Syndicale;
- 7° - Sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis à des emprunts non encore remboursés, dépassent la somme de Quinze Mille Euros (15.000 €) (ou : 100.000 Francs) ;
- 8° - Sur la subrogation de la Commune aux droits et obligations de l'Association Syndicale, en ce qui concerne les opérations entrant dans son objet, compte tenu des engagements réciproques de LA SOCIETE et de la Commune;
- 9° - Sur les prélèvements à effectuer sur les fonds de réserve;
- 10° - Sur les projets de travaux neufs et de grosses réparations;
- 11° - Sur les acquisitions ou aliénations d'immeubles;
- 12° - Sur les constitutions d'hypothèques;
- 13° - Sur les apports qui peuvent être faits par l'un de ses membres .

III - SYNDICAT

Article 18

L'Association est administrée par un Syndicat composé au minimum de huit Syndics titulaires et huit Syndics suppléants. Ils sont élus à raison de deux Syndics titulaires et deux Syndics suppléants, par tranche de lotissement autorisée.

Toutefois, ce nombre pourra être augmenté pour permettre à chaque immeuble en copropriété d'être représenté par un Syndic titulaire, choisi parmi les membres du Conseil Syndical de cette copropriété.

Article 19

Chaque tranche autorisée du lotissement est représentée par deux Syndics obligatoirement propriétaires dans cette tranche ou mandataires d'un Syndicat de copropriété. Leur nombre peut être augmenté dans les conditions prévues à l'article ci-dessus ; les Syndics sont élus par l'Assemblée Générale, au cours de la réunion annuelle au scrutin nominal. Le vote est secret. Seuls sont éligibles les membres de l'Association.

Les candidatures aux postes de Syndics titulaires sont recueillies au début de la séance et reportées sur les listes distinctes suivant les différentes tranches autorisées du lotissement.

Les candidatures aux postes de Syndics suppléants sont recueillies de la même façon.

Les Syndics titulaires sont élus en premier lieu. Un même candidat peut faire acte de candidature à la fois pour le poste de titulaire et pour celui de suppléant. Sont nommés les candidats qui ont obtenu le plus de voix. Le nombre des suppléants doit être égal à celui des titulaires.

Lorsque deux ou plusieurs candidats ont obtenu le même nombre de voix, l'Assemblée, par un nouveau vote, désigne celui ou ceux auxquels elle entend donner sa préférence. Si aucun résultat n'est obtenu, le sort réglera le différend.

Article 20

La durée des fonctions des Syndics et de leurs suppléants est de trois années. Ils demeurent en exercice jusqu'à l'installation de leurs successeurs. Ils ne perçoivent aucune rétribution, mais peuvent être remboursés des frais qu'ils engagent pour l'Association.

Article 21

Le premier Syndicat restera en fonction jusqu'à la troisième Assemblée Générale annuelle qui le renouvellera en entier. Par la suite, le renouvellement s'effectuera par tiers, tous les ans. Le sort désignera les premiers sortants. Les Syndics sont rééligibles.

Article 22

Les Syndics ne peuvent se faire représenter aux réunions du Syndicat. Tout Syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives pourra être déclaré démissionnaire .

Article 23

Les Syndics suppléants remplacent, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, les Syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination. Les fonctions du Syndic élu dans ces conditions ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Les Syndics suppléants peuvent être appelés, à la demande du Directeur, à participer avec voix délibératives aux séances des Syndicats, en d'autres circonstances que celles exposées ci dessus.

Article 24

Le Syndicat se réunit sur convocation du Directeur suivant les besoins. Toutefois, le Directeur est tenu de convoquer les Syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.

Le Syndicat doit obligatoirement se réunir dans le mois qui suit l'Assemblée Générale et, notamment, pour élire le Directeur.

Les membres du Syndicat sont convoqués par lettre recommandée, huit jours au moins avant la réunion du Syndicat. La convocation doit comporter l'indication de l'heure et du lieu de la réunion.

Le Syndicat fixe le lieu de la réunion .

Article 25

Les réunions du Syndicat sont présidées par le Directeur ou en son absence, par le Directeur Adjoint.

Article 26

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des membres présents .

Elles sont valables, lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettre à domicile, plus de la moitié y ont pris part.

En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Néanmoins, lorsque après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les Syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable, à condition que deux membres soient présents .

Article 27

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'Association, il est chargé notamment de :

- . Nommer les agents de l'Association et fixer leur traitement;
 - . Elire, pour une durée d'un an, parmi ses membres, un Directeur, un Directeur-Adjoint, qui remplace le Directeur en cas d'empêchement et un secrétaire de séances;
 - . Voter le budget annuel. Le premier vote interviendra aussitôt après l'Assemblée Générale constitutive. Par la suite, le budget devra être voté avant le premier janvier de l'année à laquelle il s'applique;
 - . Arrêter le montant des cotisations, provisions et redevances diverses;
 - . Délibérer sur les demandes d'emprunts à souscrire inférieures à 15.000 €(100 000 F);
 - . Délibérer sur les demandes de subventions;
 - . Vérifier et évaluer les apports qui peuvent être faits à l'Assemblée Générale par l'un de ses membres;
 - . Donner son avis sur les rectifications à apporter à la liste des membres composant l'Assemblée Générale;
 - . Présenter chaque année, à l'Assemblée Générale, le compte-rendu de la situation financière des opérations accomplies pendant l'année écoulée;
 - . Etablir le programme des travaux et approuver les marchés d'un montant supérieur à Sept Mille Sept Cents Euros (7.700 €) (ou 50 000 F);
 - . Veiller au respect du règlement de lotissement et du Cahier des Charges.
-
- . Autoriser toutes actions devant les Tribunaux judiciaires et administratifs;
 - . Prononcer à l'Assemblée Générale de nouveaux architectes de plan masse à nommer

provisoirement en cas de nécessité;

. Et en général, décider sur toutes les questions qui ne dépassent pas la compétence du Directeur ou qui ne sont pas réservée à l'Assemblée Générale .

Article 28

Les délibérations du Syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, à l'exception de celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'Assemblée Générale est exigée.

Article 29

Dans l'hypothèse où LA SOCIETE ne serait pas représentée au sein du Syndicat, elle peut demander à être entendue par lui.

Ce dernier statue par un vote.

Ces possibilités disparaissent dès que LA SOCIETE ne réunit plus les conditions pour demeurer membre de l'Association Syndicale.

Article 30

Les délibérations du Syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre côté et paraphé par le Directeur .

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Les membres de l'Association ont le droit de prendre communication au siège de l'Association du registre des délibérations .

IV - DIRECTEUR

Article 31

Le Directeur est élu à la majorité relative par le Syndicat pour une durée d'un an. Il est rééligible.

Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat. Il les convoque.

. Il représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers, dans tous les actes intéressant l'Association.

. Il fait exécuter les décisions du Syndicat. Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux qu'elle commande.

. Il tient à jour la liste des membres de l'Association.

. Il prépare le budget.

. Il passe les marchés d'un montant inférieur à Sept Mille Six Cents Vingt Deux Euros (7.622 €) (ou 50.000 F)

. Il procède au nom de l'Association, aux adjudications et aux réceptions de travaux .

. Il exécute le budget et ordonnance les dépenses.

. Il fait ouvrir tous comptes en banque et C.C.P. au nom de l'Association Syndicale.

. Enfin, il est chargé de toutes les attributions qui découlent de l'application des règlements généraux ou particuliers du lotissement mises à la charge de l'Association Syndicale .

. Il conserve ses fonctions jusqu'à l'élection de son successeur. Il peut être remplacé par le Syndicat avant l'expiration de son mandat.

. Il fait mettre à jour le plan parcellaire joint aux présents Statuts.

V – COTISATIONS

Article 32 modifié par AGO du 20/04/1985 et du 14/05/1995:

Le montant des cotisations peut varier chaque année en fonction des dépenses auxquelles doit faire face l'Association Syndicale.

Les cotisations sont arrêtées chaque année par le Syndicat, conformément aux décisions de l'Assemblée. Elles sont calculées sur la base de S.H.O.N. autorisée par le Règlement et également en fonction de l'utilisation des locaux, soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel. Elles sont payables par moitié aux échéances du 1er janvier et du 1er juillet de chaque année.

En cas de cession, les charges sont dues par le nouveau propriétaire à partir du 1er trimestre entier suivant la date de signature de l'acte notarial.

Si le vendeur n'est pas à jour de ses cotisations, l'A.L.D.E. sera en droit d'en poursuivre le recouvrement auprès du Notaire chargé de la transaction par action extra judiciaire.

Indépendamment de la cotisation annuelle, chaque propriétaire est tenu, la première année, au versement d'une somme forfaitaire destinée à constituer le fonds de roulement. Elle est déterminée chaque année par le Conseil syndical qui est souverain pour la modifier.

Dans le cas de lots collectifs, il sera appelé autant d'avance de fonds de roulement qu'il y aura d'appartements ou de villas créés.

Alinéa rajouté par AGO du 28/04/1984 :

" L'absence de paiement de cotisation ou de redevance dans les deux mois suivant l'appel de fonds entraîne un intérêt de retard de 10% des sommes dues."

Alinéa rajouté par AGO du 16/04/1989 :

Les cotisations et charges sont appelées selon le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale et elles sont dues et porteuses d'intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le Directeur ou son Trésorier aux co-lotis défaillants (article 36 du décret du 17 Mars 1967).

Article 32 Bis - MUTATIONS - *Rajouté par AGO du 24/04/1988 :*

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

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

Avant la signature de tout acte de vente, le notaire devra interroger le Directeur de l'Association Syndicale , sur la situation du vendeur, concernant le paiement des cotisations mises à sa charge.

Tout acte de vente devra relater intégralement l'article 32 Bis du présent règlement.

Article 33

Les excédents et les ressources non affectés sont versés à un fonds de réserve.

Article 34

Les membres de l'association syndicale qui n'auraient pas satisfait à l'obligation de construire dans les délais prévus à l'article 18 du Cahier des Charges pourront voir doubler le montant des cotisations qui leur sont imposées.

VI – DISSOLUTION

Article 35

L'Association syndicale pourra être dissoute lorsque les voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif figurant dans l'ensemble du lotissement seront classés dans le domaine communal.

Cette dissolution, en tout état de cause, sera différée jusqu'à leur achèvement si les aménagements d'intérêt public sont en cours d'exécution au moment du classement dans le domaine communal.

Les présents statuts seront publiés dans un journal d'annonces légales des Alpes-Maritimes.

Fait à Cagnes-Sur-Mer, le 2 Janvier 1978.