

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE MEREAU

-x-

LOTISSEMENT

" LES REUILLES "

-x-

REGLEMENT ECRIT

ORLIM INVESTISSEMENTS

151 bis route Nationale 45140 INGRE

26/01/2007	A	Edition Initiale

REFERENCE  
53192



**AXIS-CONSEILS**  
SARL DE GEOMETRES-EXPERTS  
12, rue A. Avisse - 45000 ORLEANS  
Tel: 02.38.53.77.15 - Fax: 02.38.77.05.95



Bureau d'Etudes VRD  
29 rue des Montées - 45100 ORLEANS  
Tel: 02.38.56.14.97 - Fax: 02.38.56.47.61

AXIS Conseils



COMMUNE DE MEREAU (18)  
LOTISSEMENT " LES REUILLES "

----

REGLEMENT ECRIT DE LOTISSEMENT

----

Ce règlement écrit est indissociable du règlement graphique

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1. 1 - Champ d'application
- 1. 2 - Désignation de la propriété lotie
- 1. 3 - Etablissement du droit de propriété
- 1. 4 - Parti de division adopté
- 1. 5- Subdivision et réunion de lots

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

- 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises
- 2.2 - Accès et voirie
- 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs
- 2.4 - Stationnement des véhicules
- 2.5 - Possibilités maximales d'occupation du sol

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### 1. 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

### 1. 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain loti est cadastré au plan de la commune de Méreau, lieu-dit « Les Reuilles », section AT 2, il a une superficie arpentage de 47 834 m<sup>2</sup>.

Il donne en façade sur l'allée de Murs et sur celle des Berthomières.

### 1. 3 - ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Voir promesses de vente.

#### ART 1. 4 - PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement, d'une superficie totale de 47 834m<sup>2</sup>, est divisée en 50 lots à bâtir numérotés de 1 à 50, conformément aux documents graphiques ci-joint.

Ces lots sont destinés à de l'habitation.

Le lotissement sera réalisée en trois tranches :

- tranche 1 : lots 1 à 19, voiries 1a et 1b et espace vert tr1,
- tranche 2 : lots 20 à 37 et voirie 2,
- tranche 3 : lots 38 à 50, voirie 3 et espace vert tr3.

#### 1. 5 - SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS (lots 1 à 50)

Toute subdivision de lot est interdite, même suite à partage successoral, matrimonial ou social.

La réunion de deux lots dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

## TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

La commune de Méreau est dotée d'un Plan local d'Urbanisme.

En plus des règles et servitudes du présent règlement de lotissement, s'appliquent également celles du PLU, se référer au règlement du PLU en vigueur sur cette zone.

### 2. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Lots 1 à 50 : les habitations et leurs annexes

Lots « voiries et espaces verts » : la construction d'ouvrage d'utilité public de faible ampleur, tel que les transformateurs, est autorisée.

RAPPEL : La construction d'abri de jardin est soumise à autorisation préalable.

### 2-2 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront par l'intermédiaire des zones d'accès indiquées sur le règlement graphique.

### 2. 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées dans les zones autorisées pour les constructions conformément au règlement graphique.

L'orientation du faîtage principal devra être conforme aux orientations autorisées indiquées sur le règlement graphique.

Les abris de jardins doivent être implantés en dehors des zones non aedificandi et des zones de construction autorisées indiquées sur le règlement graphique.

### 2. 4 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lots 1 à 44 et 46 à 50 :

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot en plus du garage une zone de stationnement d'un minimum de 6m de large par 5m de profondeur (soit deux places) aux emplacements indiqués sur le règlement graphique.

Lots 45 :

L'acquéreur devra aménager sur son lot en plus du garage une zone de stationnement d'un minimum de 6m de large par 5m de profondeur (soit deux places) à implanter en limite avec la zone d'accès automobile autorisée (voir exemples d'aménagement possible sur le règlement graphique.

Lots 1 à 50 :

Il est conseillé d'implanter le portail à l'arrière de cet emplacement c'est à dire en recul et ainsi faciliter le stationnement et permettre de dégager rapidement la voie.

**2. 5 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface hors œuvre nette est fixée à 250 m2 par lot (lots 1 à 50), soit un total de 12500 m2.

ORLEANS, le 25 janvier 2007

AXIS CONSEILS  
SARL de Géomètres experts,

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE MEREAU

-x-

LOTISSEMENT

" LES REUILLES "

-x-

STATUTS ASSOCIATION SYNDICALE


ORLIM INVESTISSEMENTS

151 bis route Nationale 45140 INGRE

26/01/2007	A	Edition initiale


Empty rectangular box

REFERENCE  
53192



**AXIS - CONSEILS**  
SARL DE GEOMETRES-EXPERTS  
12, rue A. Avisse - 45000 ORLEANS  
Tel: 02.38.53.77.15 - Fax: 02.38.77.05.95

Empty rectangular box



**ORLING** SARL  
Bureau d'Etudes VRD  
29 rue des Montées - 45100 ORLEANS  
Tel: 02.38.56.14.97 - Fax: 02.38.56.47.61

Empty rectangular box



**DEPARTEMENT DU CHER****COMMUNE DE MEREAU****LOTISSEMENT : " LES REUILLES "****STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE****TITRE I - FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE, ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

- ART. 1.1 - Formation
- ART. 1.2 - Membres de l'association
- ART. 1.3 - Objet
- ART. 1.4 - Dénomination
- ART. 1.5 - Siège
- ART. 1.6 - Durée
- ART. 1.7 - Transfert de propriété
- ART. 1.8 - Organe d'administration provisoire

**TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE**

- ART. 2.1 - Composition
- ART. 2.2 - Pouvoirs
- ART. 2.3 - Convocations
- ART. 2.4 - Voix
- ART. 2.5 - Majorité
- ART. 2.6 - Tenue des assemblées
- ART. 2.7 - Ordre du jour
- ART. 2.8 - Délibérations

**TITRE III - DIRECTION**

- ART. 3.1 - Principe
- ART. 3.2 - Nomination
- ART. 3.3 - Pouvoirs et attributions du directeur

**TITRE IV - FRAIS ET CHARGE**

- ART. 4.1 - Définition
- ART. 4.2 - Répartition des charges
- ART. 4.3 - Paiement des charges



## TITRE V - BUDGET

- ART. 5.1 - Budget - Provision
- ART. 5.2 - Paiement et recouvrement des dépenses
- ART. 5.3 - Mutation

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

- ART. 6.1 - Carence de l'association syndicale
- ART. 6.2 - Modifications, dissolution
- ART. 6.3 - Pouvoir pour publier
- ART. 6.4 - Election de domicile

## TITRE I

### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE, ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

#### ART. 1.1 - FORMATION

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004, les articles R.315-6 et R.315-8 du Code de l'urbanisme, et par les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la Société ORLIM INVESTISSEMENTS, sur le terrain lui appartenant, sis commune de Méreau, où il est actuellement cadastré section AT n°2 et dont le périmètre sera celui défini par l'arrêté de lotir et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

#### ART. 1.2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1 - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis n° 1 à 50 du lotissement visé en l'article 1 ;
- 2 - L'adhésion à l'association et le consentement écrit résultent :
  - 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 visée 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-dessus.

#### ART. 1.3 - OBJET

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipement communs à tous les propriétaires du lotissement, et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à utilisation de ceux-ci, etc.;
- La création de tous les éléments d'équipements nouveaux ;
- La cession, éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public ;

- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement ;
- L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements;
- 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 ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ; sous réserve des dispositions du a) de l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme, suivant lequel "seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R.315-36 a) participeront aux dépenses de gestion des équipements communs" ;
- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

#### **ART. 1. 4 - DENOMINATION**

Le syndicat sera dénommé "Syndicat du lotissement les Reuilles"

#### **ART. 1. 5 - SIEGE**

Le siège sera fixé sur la convocation de la première assemblée générale.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du directeur de l'association syndicale.

#### **ART. 1. 6 - DUREE**

La durée de la présente association syndicale est illimitée.  
Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'art. 6.2.

#### **ART. 1. 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE**

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

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 15 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 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.

Toutefois, l'association syndicale libre pourra ne pas être conviée à la réception des travaux pour les terrains ou équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public selon les termes de l'article R.315-7 du Code de l'urbanisme.

Si pour quelque cause que ce soit, l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect du préavis de 10 jours.

Si à cette date, l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre.

Un procès verbal de réception sera établi.

A partir de sa date, commencera à courir le délai de trois mois imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans le délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises.

L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès verbal de réception et, le cas échéant, le procès verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

#### **ART. 1.8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

- 1 - La présente association syndicale libre ne devant pas comporter de syndicat, mais simplement un directeur, cette fonction sera assurée, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par le représentant légal du lotisseur, et, en cas de décès ou d'incapacité de ce dernier, par le premier acquéreur de lot.
- 2 - Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du 1er lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée générale.

## TITRE II

### ASSEMBLEE GENERALE

#### ART. 2. 1 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1.2

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 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 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 nue-propiété 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 directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

#### ART. 2. 2 - POUVOIRS

- 1 - L'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle approuve le budget. Elle nomme le directeur et, le cas échéant, le directeur adjoint.

- 2 - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que des documents du lotissement, en vue de l'application de l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme.

Elle peut également modifier ou créer un cahier des charges du lotissement.

- 3 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### ART. 2. 3 - CONVOCATIONS

- 1 - L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 1.8.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au directeur par les 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 syndicaux 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 membre représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au directeur les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.  
Dans cette même éventualité, le directeur peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

#### **ART. 2. 4 - VOIX**

- 1 - La propriété d'un lot divis confère une voix. Les membres de l'assemblée, en ce compris le lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.
- 2 - Le directeur de l'association établit chaque année, au 1er Janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

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

#### **ART. 2. 5 - MAJORITE**

- 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 obligations des propriétaires (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 résolutions 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 résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

- 3 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

**ART. 2. 6 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale est présidée par le Directeur ou à son défaut par le Directeur Adjoint, s'il en existe un, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms, prénoms et domicile 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.

**ART. 2. 7 - 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 directeur de l'association, 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.

**ART. 2. 8 - DELIBERATIONS**

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 directeur 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 Directeur de l'association.

### TITRE III

#### DIRECTION

##### ART. 3. 1 - PRINCIPE

L'association est administrée par un directeur, assisté, le cas échéant, sur sa demande, d'un directeur adjoint et d'un secrétaire.

##### ART. 3. 2 - NOMINATION

Le directeur est désigné par l'assemblée générale pour une période de trois ans.

Si le directeur demande à être assisté d'un directeur adjoint et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'assemblée sur la présentation du directeur.

Ils sont rééligibles.

##### ART. 3. 3 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le directeur est l'agent officiel et exclusif de l'association syndicale.  
Il 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 :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- 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
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits bien et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale ;



- 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 et T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs ;
- Il peut consentir une délégation au directeur adjoint pour un temps limité ;
- En cas de décès ou d'incapacité du directeur, le directeur adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

## TITRE IV

### FRAIS ET CHARGE

#### ART. 4. 1 - DEFINITION

Sous réserve des dispositions du a) de l'article 315-6 du Code de l'urbanisme rapportées in extenso sous l'article 1.3, seront supportées par l'ensemble des propriétaires, dans la protection déterminée à l'article 4.2, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'aménagements d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public 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 divis 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.

#### ART. 4. 2 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surfaces des parcelles ou de constructibilité ou des constructions effectivement réalisées

#### ART. 4. 3 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 4.1 ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds adressés par le directeur à chaque propriétaire. Ces charges ne pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 5.1, ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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

## TITRE V

### BUDGET

#### ART. 5.1 - BUDGET - PROVISION

Le directeur doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 15 avril, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le directeur ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

#### ART. 5.2 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le directeur 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 1 % 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 directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les 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 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 ses auteurs.

### **ART. 5.3 - MUTATION**

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 après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

## TITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ART. 6.1 - 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.

#### ART. 6.2 - MODIFICATIONS, DISSOLUTION

- 1 - Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 2.5 ci-dessus.
- 2- 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 l'un des deux cas suivants :

- a) Disparition totale de l'objet défini à l'article 1.3 ci-dessus.
- b) Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### ART. 6.3 - POUVOIR POUR PUBLIER

Pour déclarer l'association syndicale à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement dont elle dépend, faire publier les présentes au journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

#### ART. 6.4 - 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 pour lesquels la présente association syndicale est formée.

