groupe Arcade

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je soussigné, Denis LAFON, représentant la Société Française des Habitations Economiques, dont le siège social est à AIX EN PROVENCE 13547 – 1175 Petite Route des Milles – CS 90655

Agissant au présent en qualité de Maître d'ouvrage

S'engage à constituer une association syndicale libre dans le cadre du permis d'aménager N°013 040 18 L0001

Fait à AIX EN PROVENCE, le 07 Juin 2018

Le maître d'ouvrage

SFHE
1175 Petite Route des Milles
CS 90655
13547 Aix en Provence Cedex 4
Tél. 04 13 57 05 80 Fax 04 13 57 05 91

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU
28 JUIN 2018
MAIRIE DE FUVEAU

Permis de construire déposé selon l'article R 421.7.1 du Code de l'Urbanisme

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

PROJET DE STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Les présents statuts sont dressés à la requête de la SFHE, fondateur de l'Association.

TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les syndicats de copropriétaires ou propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit « LA BEGUDE 2 » situé à FUVEAU, 69 Chemin Saint François cadastré section BI numéro 88, sont les membres de cette Association.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans l'ASL de propriétaires est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

ARRIVÉE LE : 06 MAR. 2018 Mairie de FUVEAU 13710

Article 1 – Membres de l'ASL

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un terrain, bâti ou non, de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informera des décisions prises par celle-ci.

Si un immeuble du périmètre de l'ASL est placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'Association qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées *infra* (1.2). Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

1.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement écrit prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier, dès lors que cet acte est signé par le nouveau propriétaire ou son représentant et que le nouveau propriétaire a eu connaissance du texte à jour des statuts avant la mutation ou au plus tard au moment de la mutation.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. En

raison de l'indivisibilité de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété à l'égard de l'ASL, cette obligation n'existera pas au cas de mutation de lots de copropriété.

1.4. Le président du syndicat de l'ASL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat ou par l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation. Le syndic de toute copropriété comprise dans le périmètre est tenu de remettre à l'ASL, à première demande, la liste des copropriétaires de son syndicat.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association et de l'existence éventuelle de servitudes. Il est tenu aussi d'informer le locataire de cet immeuble sur l'ASL et les servitudes.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Article 2 – Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux ci-après désignés.
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'ASL ou de partie de ce patrimoine.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.
- La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression.

D'une manière 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.

La prise en charge des installations, équipements et autres locaux techniques interviendra dès que les travaux seront achevés et réceptionnés.

ARRIVÉE LE :
06 MAR. 2018
Mairie de FUVEAU
13710

Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL de propriétaires a la dénomination de «LA BEGUDE 2 ».

Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de propriétaires est fixé au domicile de son Président.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'agglomération par simple décision du syndicat.

Article 5 – Durée de l'ASL

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 10.3.

TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts.

Chaque syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'ASL.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée au syndicat.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Les indivisaires désignent un mandataire commun.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Article 7 – Pouvoirs

L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

ARRIVÉE LE
06 MAR. 2018
Mairie de FUVEAU
13710

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les membres du syndicat administrateur de l'ASL.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

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

Article 8 – Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont envoyées au moins quinze jours avant la réunion. Elles énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président, au nom du syndicat.

Article 9 – Voix

9.1. Les droits de vote appartiendront aux propriétaires de lots en proportion des surfaces de plancher (SDP) attachées à chaque lot de terrain. Aucun propriétaire ne pourra détenir plus de cinquante pour cent des voix.

9.2. Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges (article 22 *infra*), les membres possèderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

Article 10 – Majorité

10.1. 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. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

10.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un membre du syndicat administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des propriétaires présents et représentés.

10.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un membre de l'ASL (ou le représentant d'un membre), assisté éventuellement d'un scrutateur, tous deux élus, et d'un secrétaire de séance désigné par le président. Ensemble ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARRIVÉE LE :
06 MAR. 2018
Mairie NOUVEAU
13710

Article 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le syndicat administrateur ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

Article 14 – Notification

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'étaient pas présents ou représentés, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

TITRE III – ADMINISTRATION PAR UN SYNDICAT

Article 15 – Principe