HH/MNB

LE SOUSSIGNE, Monsieur Claude BLANC,

Agissant au nom de la Société Civile Immobilière LES AMARILYS, ci-après dénommée, a établi ainsi qu'il suit, les statuts de l'Association devant régler les intérêts des propriétaires du lotissement :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU GROUPEMENT D'HABITATIONS
Lotissement LES PAMPRES"

STATUTS

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 modifiée, les décrets pris pour son application, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires dépendant du lotissement créé par la Société Civile Immobilière LES AMARILYS, au capital de vingt mille francs (20 000 F), dont le siège social est à GRENOBLE (Isère), 5, rue Menon, sur le territoire de la Commune de CLAIX (Isère), lieudit "Duatière", en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet de l'Isère en date du 15 mai 1975, n° 75-4559, et de tous arrêtés pris ou à prendre comme compléments de l'arrêté sus-visé.

Ledit lotissement ayant fait l'objet d'un cahier des charges établi dans un acte reçu par Me CHAPUIS, notaire à VIZILLE, le 30 octobre 1975.

Article 2 - Membre de l'Association Syndicale

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°.

2 - L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont font état l'article 5, aliéna 2 de la loi du 21 juin 1865, résulte :

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

b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunératoire des terrains visées en 1 - ci-avant intervenant en cas de propriétaire visé en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apports.

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

Article 3 - Objet

Cette association syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier "Les Pampres", constituant les éléments d'équipements du lotissement et compris dans son périmètre notamment voies, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux,
- l'appropriation desdits biens,
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police desdits 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.

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourrant aux objets ci-dessus définis, et notamment la réception de toutes subventions à la conclusion de tout emprunt.

Article 4 - Dénomination

Le Syndicat sera dénommé "Syndicat du Groupement d'Habitations des Pampres".

Article 5 - Siège

Son siège est fixé à CLAIX (Isère), au lieudit "Duatière", lotissement "Les Pampres".

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

Article 6 - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

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 co-propriété conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la co-propriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le syndic de la co-propriété qui la représente à l'Assemblée Générale sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale et de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le syndic de co-propriété 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-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 directeur 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 du syndicat.

Elle approuve le projet de 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 38 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Elle peut modifier le cahier des charges du lotissement.

3) Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, 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 1976.

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

En outre, elle doit être convoquée 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 syndicataires 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 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.

Article 10 - Voix

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'Assemblée, en ce compris la société réalisatrice de l'ensemble immobilier, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

Le directeur de l'Association établit chaque année, au 1° janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1° janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir 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.

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 encore sur l'engagement d'une action en exécution 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 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 résolutions, 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) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux/tiers au moins des superficies divises.

Article 12 - Tenue des Assemblées

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 contenant les nom, 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.

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 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.

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 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

Article 15 - Principe

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

Article 16 - 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'as-

semblée sur la présentation du directeur.

Ils sont rééligibles.

Jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale, la fonction de directeur est assumée par Monsieur Claude BLANC.

Article 17 - Pouvoirs et attribution 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 conservatic 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 reçoi , au nom de l'ass iation, à titre gratuit, la propriété d ous biens ommun et éléments d'équipement et oblige l'as iation à charg pour l'avenir le cédant de toute obli on d'ent ien et de conse ation desdits biens et équi nts. Cor lativen t, il conclut toute cession gratui à la commune des v es dont elle aura prononcé le cl sement dans la voierie 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'as ia-tion ; 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 au nom 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 CHARGES

Article 18 - Définition

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires dans la proportion déterminée à l'article 20, 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, dispositifs d'amenées d'eaux, 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.

Article 19 - Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, ainsi qu'il est prévu dans l'article du cahier des charges.

Article 20 - Paiement des charges

Les charges définies en l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le directeur à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 22 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 de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

TITRE V

BUDGET

Article 21 - Budjet - Provision

Le directeur doit faire approuver par l'Assemblée en

réunion ordinaire, autant que possible avant le , 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.

Article 22 - Paiement et recouvrement des dépenses

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 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 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 viendrait à appartenir à plusieurs co-propriétaires dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les co-propriétaires 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 co-propriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des co-propriétaires 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 dont être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Article 23 - Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses

lieu et place dans l'association.

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.

Article 24 - 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.

Article 25 - Modification - Dissolution

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

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 :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
- approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

TITRE VI

POUVOIRS POUR PUBLIER

Article 26 -

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.

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.

Fait à

Syndicat du Groupement d'Habitations
des Pampres
à CLAIX

- Avenant n° 1 aux Statuts de l'Association Syndicale -

Une Assemblée Extraordinaire s'est régulièrement tenue le Vendredi 17 Février 1978 à 20 heures 45 au Centre Social de CLAIX.

- Nombre total de lots indivis : 30
- Nombre de propriétaires présents : 20
- Nombre de propriétaires représentés : 7

A la demande du Bureau, l'Assemblée a été appelée à délibérer sur un projet de modification des Statuts selon la procédure prévue à l'Article 11, alinéa 3 des dits Statuts.

Ce projet ayant été approuvé par 20 voix les conditions stipulées à l'Article 11 sont remplies. De ce fait la résolution ci-dessous constituera l'avenant n° 1 qui complète l'Article 11 en lui ajoutant un paragraphe 4. Il s'imposera à tout propriétaire actuel et futur du Syndicat du Groupement d'Habitations des Pampres.

Article 11. Paragraphe 4 créé : " toute demande individuelle ou collective tendant à " modifier le règlement de construction, le cahier des charges, ou les statuts de " l'Association relève obligatoirement de l'Assemblée Générale qui aura seule compétence " pour décider par un vote à bulletins secrets. Tout autre moyen sera contraire à la " présente résolution et donc nul d'effet." -

- Le Président -

R. RICHAUD
