

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Hyères, le 17 novembre 2012

« La Joie de Vivre »

320 Boulevard de la Joie de Vivre

83400 HYERES

Chez la Directrice Madame BAROE Françoise

françoise.fargier@sfr.fr

04.94.35.20.82 / 06.25.66.84.67

Compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire **tenue le 16 novembre 2012 à Hyères**

- **18h30** : Accueil de participants, émargements, décomptes des participants et des pouvoirs
 - Nombre total de lots : 89 (surface totale des lots = 48 679 m²)
 - Nombres de présents : 39
 - Nombre de pouvoirs : 24
 - Total présents ou représentés : 63 soit 70,8% du nombre total de lots
 - surface correspondante = 34 358 m², soit 70,6% de la surface totale des lots

Rappel : Conformément au §1 de l'article 8 des statuts, une modification des statuts ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots, ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des lots.

- **19h15** : Démarrage de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Directrice souhaite la bienvenue aux membres de l'ASL et ouvre la séance en indiquant que le quorum est atteint.

Avant le début des votes, un coloti demande si les critères de vote sont réunis, la Directrice lui répond que les conditions de vote sont remplies.

1^{ère} DELIBERATION : Approbation des statuts modifiés :

- Présentation détaillée du projet des statuts de l'ASL pour mise en conformité avec l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.
- Questions / Réponses / Débats / Propositions d'évolutions de certains articles.
- Vote par l'Assemblée générale extraordinaire :
 - Contre : 0
 - Abstention : 0
 - Pour : l'unanimité des participants, soit 63 voix.

Les propositions de modification des statuts sont définies ci-dessous et approuvées à l'unanimité :

→ Le dernier alinéa du §1.1 de l'article 1 :

Si un immeuble du périmètre de l'A.S.L. 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'A.S.L., 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.

Est remplacé par :

Tout immeuble du périmètre de l'A.S.L. placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sera réputé indivisible à l'égard de l'Association. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'A.S.L., sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées infra (1.2).

Les copropriétaires pourront demander que la copropriété sorte du lotissement compte tenu de la spécificité de la gestion de l'immeuble. L'ASL par l'adoption des présents statuts donne dès à présent son accord.

→ Les alinéas 1, 3 et 5 de l'article 2 :

L'A.S.L. 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.
- le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'A.S.L. ou de partie de ce patrimoine.
- la représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.

Sont remplacés par :

L'A.S.L. de propriétaires a pour objet :

- la garde, la gestion, l'entretien, 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.
- le cas échéant, la cession ou l'acquisition, à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'A.S.L. ou de partie de ce patrimoine.
- la représentation des intérêts collectifs des propriétaires.

→ La phrase de l'article 2 :

Les voies, réseaux, équipements, locaux techniques, installation sont décrits en annexe 2.

Est remplacée par :

Les voies, réseaux, équipements, locaux techniques, installations, espaces verts sont décrits en annexe 2.

→ Le 2^{ème} alinéa de l'article 6 :

Chaque syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'A.S.L..

Est remplacé par :

Les copropriétaires désignent leur représentant (syndic ou copropriétaire) comme membre de l'A.S.L..

→ Le 1^{er} alinéa de l'article 7 :

L'A.S.L. 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.

Est remplacé par :

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

→ La 2^{ème} phrase de l'article 9 :

Une voix est attribuée à chaque lot et / ou unité d'habitation.

Est remplacée par :

Une voix est attribuée à chaque parcelle.

→ La phrase du 3^{ème} alinéa de l'article 20 :

- il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association.

Est remplacée par :

- il procède à l'appel auprès de tous les membres de l'association des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association.

→ La 1^{ère} phrase de l'article 21 :

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'A.S.L. et riverains du lotissement lorsqu'ils sont concernés, dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

Est remplacée par :

Les charges seront supportées par l'ensemble des membres de l'A.S.L. et riverains du lotissement lorsqu'ils sont concernés, dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

→ La 1^{ère} phrase de l'article 24 :

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, le projet de budget de l'année en cours.

Est remplacée par :

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente et un mars, le projet de budget de l'année en cours. En cas de rejet en AGO, l'approbation du budget, avec le montant des provisions, doit être voté en AGE avant le 31 mai de l'année civile.

→ La 2^{ème} phrase du § 25.1 de l'article 25 :

Le représentant du syndicat procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

Est remplacée par :

Le représentant du syndicat procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association. La provision doit être versée pour le 30 juin de l'année civile.

→ Le dernier alinéa phrase du § 25.1 de l'article 25 :

Au cas où un ou plusieurs immeubles seraient soumis au statut de la copropriété, les charges de l'A.S.L. devront être inscrites au règlement de copropriété ; elles seront recouvrées sur le syndicat de copropriété concerné. L'association syndicale pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, soit en pratiquant une saisie attribution entre les mains du syndic de la copropriété défaillante, soit par tout moyen que la loi et les règlements mettraient à sa disposition.

Est remplacé par :

Au cas où un ou plusieurs immeubles seraient soumis au statut de la copropriété, les charges de l'A.S.L. devront être inscrites au règlement de copropriété. L'association syndicale pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, soit en pratiquant une saisie attribution auprès des copropriétaires défaillants, soit par tout moyen que la loi et les règlements mettraient à sa disposition.

→ La 1^{ère} phrase de l'article 27 :

En cas de carence de l'Association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de trois copropriétaires.

Est remplacée par :

En cas de carence de l'Association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de membres de l'association équivalents à trois voix.

→ La 1^{ère} phrase du § 29.2 de l'article 29 :

La dissolution de l'A.S.L. de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

Est remplacée par :

La dissolution de l'A.S.L. de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres de l'association.

→ La 1^{ère} phrase de l'article 32 :

Toute contestation envers la régularité d'une AG ou l'irrégularité de la convocation à ladite AG sera recevable dans un délai de deux mois.

Est remplacée par :

Toute contestation envers la régularité d'une AG ou l'irrégularité de la convocation à ladite AG ou la rédaction du PV sera recevable dans un délai de deux mois.

M. FRIGIERE Jacques est mandaté, à l'unanimité, par l'Assemblée générale, extraordinaire, pour déposer les nouveaux statuts en Préfecture sous un délai d'une semaine.

Malheureusement la majorité requise n'est pas atteinte pour pouvoir valider ce vote car, malgré l'affirmation en début de séance de la Directrice, uniquement 70,8% du nombre

de lots sont présents ou représentés pour une surface correspondant à 70,6% de la surface totale des lots, aucune des deux conditions de vote des statuts n'est donc remplie (voir le rappel en début de compte rendu, par exemple il manque 4 voix pour atteindre les 75% de représentation des lots). Une nouvelle Assemblée générale extraordinaire devra être convoquée pour approuver les nouveaux statuts à 8 jours d'intervalle (cf. Art 3, § 07).

2^{ème} DELIBERATION : Demande de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de modification de l'Article 9 du règlement du lotissement en ce qui concerne l'emprise au sol du lot 5 :

Vote par l'Assemblée générale :

○ Contre : 2 (M. [REDACTED])

○ Abstentions : 33 (voir détail ci-dessous)

[REDACTED]

○ Pour : 28.

La 2^{ème} délibération n'est donc pas approuvée.

La Directrice clôt la séance à 21h05.

Pour la Directrice empêchée
Le secrétaire par intérim

M. MACARRY

