



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAR

Direction Départementale
de la Cohésion Sociale
Service Développement des Politiques
Jeunesse, Sports et Vie Associative

Toulon, le 26 août 2019

Affaire suivie par : Sylvie CARON
Tél. : 04.83.24.62.13
Courriel : sylvie.caron@var.gouv.fr

Monsieur,

Dans le cadre des formalités prévues par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 relatif aux associations syndicales de propriétaires, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, le récépissé constatant l'enregistrement de la modification d'un article des statuts de l'association syndicale libre du lotissement « *La Joie de Vivre* », dont le siège social est situé 3 allée Fernand Raynaud sur la commune de Hyères (83400).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par Délégation,
Pour le Directeur Départemental,
La Chéffe de Service,


Stéphanie DESEEZ

Monsieur Alain MARTIN
3 allée Fernand Raynaud
83400 Hyères

Modification : - page 4, art 3, Objet. Ajout § « distraction d'un lot privé »

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
LOTISSEMENT « LA JOIE DE VIVRE »

MODIFICATION DES STATUTS AYANT RECU
RECEPISSE DE DECLARATION DE MODIFICATION
EN DATES DU 6 FEVRIER 2014 ET DU 26 MARS 2018

Titre I. - Formation. Caractéristiques particulières. Transfert de propriété Organe d'administration provisoire

Article 1^{er} – Historique – Périmètre d'application

a/ Historique

Le lotissement "LA JOIE DE VIVRE" a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1977 modifié les 21.09.1978, 03.04.1979, 25.08.1981, 30.09.1983, 07.08.1984, transféré le 09.08.1984.

Il a fait l'objet d'un règlement approuvé le 8 avril 1983, modifié le 24.02.2004 et 04.10.2012.

Les statuts de l'Association du lotissement ont été signés par le lotisseur le 24 mai 1977, approuvés comme annexe à l'arrêté préfectoral du 22 juin 1977, déposé à la minute d'un acte de dépôt de pièces reçu par le notaire le 13 décembre 1977.

La constitution de l'association syndicale avec désignation des membres du syndicat a eu lieu le 24 avril 1986 sur convocation de Me EMERIC notaire à Garéoult (83136).

b/ Périmètre d'application

Cette association syndicale libre existe entre les propriétaires dépendant du lotissement dénommé "La Joie de Vivre" sis à HYERES (Var), et dont la désignation cadastrale est actuellement la suivante :

Lot	N°Cadastre	N°	Adresse	Surface (m2)
3	CV 166	2	Allée Fernand Sardou	1659
4	CV 165	363	Bd de la Joie de Vivre	1573
5	CV 169	320	Bd de la Joie de Vivre	1554
27	CV 57	689	Bd Koenig	2760
28	CV 58	1	Allée André Bourvil	330
29	CV 63	2	Allée André Bourvil	180
30	CV 64	3	Allée André Bourvil	180
31	CV 65	4	Allée André Bourvil	185
32	CV 66	5	Allée André Bourvil	260
33	CV 67	6	Allée André Bourvil	370
34	CV 68	7	Allée André Bourvil	345
35	CV 61	1	Allée Fernand Sardou	510
36	CV 60	10	Allée André Bourvil	375
37	CV 167	3	Allée Fernand Sardou	593
38	CV 168	4	Allée Fernand Sardou	933
39	CV 178	157	Bd de la Joie de Vivre	460
40	CV 177	131	Bd de la joie de vivre	195
41	CV 176	3	Allée Fernandel	320
42	CV 175	4	Allée Fernandel	370
43	CV 174	5	Allée Fernandel	305
44	CV 173	6	Allée Fernandel	295
45	CV 172	7	Allée Fernandel	350
46	CV 171	8	Allée Fernandel	260
47	CV 170	9	Allée Fernandel	530
48	CV 183	10	Allée Fernandel	375
49	CV 182	11	Allée Fernandel	250
50	CV 181	12	Allée Fernandel	355
51	CV 187	2	Allée Rellys	170
52	CV 188	3	Allée Rellys	210
53	CV 189	4	Allée Rellys	235
54	CV 191	5	Allée Rellys	240
55	CV 192	6	Allée Rellys	230
56	CV 194	7	Allée Rellys	360
57	CV 195	8	Allée Rellys	880
58	CV 186	302	Bd de la Joie de Vivre	820
59	CV 190	477	Bd de la Joie de Vivre	1013
60	CV 164	437	Bd de la Joie de Vivre	705
61	CV 163	444	Bd de la Joie de Vivre	856
62	CV 162	492	Bd de la Joie de Vivre	882
63	CV 161	530	Bd de la Joie de Vivre	648
64	CV 213	510	Bd de la joie de vivre	964
65	CV 214	510	Bd de la Joie de Vivre	964

RM

66	CV 185	427	Bd de la Joie de Vivre	696
67	CV 185	427	Bd de la Joie de Vivre	818
68	CV 111	1	Allée Charlie Chaplin	276
69	CV 112	3	Allée Charlie Chaplin	260
70	CV 113	598	Bd de la Joie de Vivre	509
71	CV 114	612	Bd de la Joie de Vivre	230
72	CV 115	627	Bd de la Joie de Vivre	289
73	CV 116	670	Bd de la Joie de Vivre	517
74	CV 117	690	Bd de la Joie de Vivre	196
75	CV 118	695	Bd de la Joie de Vivre	192
76	CV 119	707	Bd de la Joie de Vivre	255
77	CV 120	5	Allée Charlie Chaplin	433
78	CV 110	7	Allée Charlie Chaplin	653
79	CV 109	770	Bd de la Joie de Vivre	594
80	CV 108	784	Bd de la Joie de Vivre	640
81	CV 107	796	Bd de la Joie de Vivre	691
82	CV 105	810	Bd de la joie de vivre	752
83	CV 104	6	Allée Fernand Raynaud	720
84	CV 103	5	Allée Fernand Raynaud	1032
85	CV 102	4	Allée Fernand Raynaud	747
86	CV 101	3	Allée Fernand Raynaud	461
87	CV 100	2	Allée Fernand Raynaud	488
88	CV 99	1	Allée Fernand Raynaud	764
89	CV 134	870	Bd de la Joie de Vivre	450
90	CV 135	2	Allée Francis Blanche	531
91	CV 136	1	Allée Francis Blanche	682
92	CV 137	906	Bd de la Joie de Vivre	708
93	CV 138	920	Bd de la Joie de Vivre	433
94	CV 133	815	Bd de la joie de vivre	436
95	CV 132	787	Bd de la Joie de Vivre	401
96	CV 131	753	Bd de la Joie de Vivre	480
97	CV 130	939	Bd de la Joie de Vivre	462
98	CV 128	749	Bd de la Joie de Vivre	245
98	CV 128	768	Bd de la Joie de Vivre	245
99	CV 129	971	Bd de la Joie de Vivre	363
100	CV 126	995	Bd de la Joie de Vivre	345
101	CV 127	723	Bd de la Joie de Vivre	544
102	CV 125	1004	Bd de la Joie de Vivre	340
103	CV 124	1018	Bd de la Joie de Vivre	382
104	CV 216	699	Bd de la Joie de Vivre	344
104	CV 215	691	Bd de la Joie de Vivre	344
105	CV 123	1047	Bd de la Joie de Vivre	425
106	CV 122	1053	Bd de la Joie de Vivre	553
107	CV 154	653	Bd de la Joie de Vivre	479
108	CV 155	643	Bd de la Joie de Vivre	429

109	CV 156	1	Allée Louis de Funes	505
110	CV 157	2	Allée Louis de Funes	298
111	CV 158	3	Allée Louis de Funes	411
112	CV 159	4	Allée Louis de Funes	159

Précision étant également ici faite que **les parties communes du lotissement**, dont la propriété a été transférée à l'ASL, sont également sises à HYERES (Var), et leur désignation cadastrale est actuellement la suivante :

- Parcelle cadastrée section CV n° 62, sise Allée Bourvil, pour 12a 41ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 91, sise Allée Relys, pour 10a 27ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 106, sise allée Chaplin, pour 2ha 88a 55ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 160, sise Allée Louis de Funès, pour 2a 79ca
- Parcelle cadastrée section CV n° 179, sise Boulevard la joie de vivre, pour 94a 39ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 180, sise Allée Fernandel, pour 5a 37ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 184, sise Boulevard la joie de vivre, pour 18ca,
- Parcelle cadastrée section CV n° 197, sise Lieudit La Font de la Ville, pour 4a 49ca,

Le Lotissement de la Joie de Vivre est régi par les dispositions contractuelles résultant de l'article 1^{er} a) ci-dessus dénommé Historique.

Les parties communes de l'ensemble ont été définitivement transférées à l'Association Syndicale Libre, savoir :

- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CV n°62, 91, 160, 180, 184 et 197 : par suite de l'adjudication sur saisie réalisée au profit de l'ASL le 28 juin 2007, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON le 12 février 2008 volume 2008 P numéro 1597, suivie d'une attestation rectificative publiée audit bureau le 28 mars 2008 volume 2008 P numéro 3307.
- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CV numéro 106 et 179 : suivant acte authentique reçu par Maître BINDELLI Notaire à SOLLIES-PONT, le 17 décembre 2012.

Cette association syndicale libre sera donc régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, et par les présents statuts.

Article 2. - Membres de l'association

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis du lotissement visé en l'article 1er.

L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- 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 visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

0En cas de démembrement de la propriété d'une parcelle, le nu-propriétaire est seul membre de l'association.

27

Article 3. - Objet

Cette association syndicale a pour objet :

L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements 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 l'utilisation de ceux-ci.

La création et l'amélioration de tous éléments d'équipement nouveaux.

La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association n'est pas autorisée. L'intégralité du lotissement doit être conservée.

La distraction d'un lot privé de l'association est possible, si et seulement si :

- Le lot distrait devient totalement indépendant de l'association : pas d'utilisation des parties communes (voirie, espaces verts) ni des réseaux d'évacuation des eaux usées et de distribution de l'énergie.
- La distraction du lot n'engendre pas de coût supplémentaire pour l'association. Pour cela, les coûts engendrés par l'opération de distraction seront à la charge du lot distrait : actes de notaire de géomètre, ... , et autres coûts associés : frais postaux, enregistrement auprès du cadastre et de la préfecture, coût assemblée générale extraordinaire, ...
- Conformément à l'article XI des statuts la distraction d'un lot requiert la majorité des deux tiers des propriétaires (présents, présentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix soit 60 voix.

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 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.

Article 4. - Dénomination

L'association sera dénommée : "Association Syndicale Libre du Lotissement La Joie de Vivre".

Article 5. - Siège

Son siège est fixé à HYERES (83400), 3 Allée **Fernand Raynaud**.

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

Article 6. - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 25.

Titre II. - Assemblées générales

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 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.

À l'égard de l'association syndicale, des 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-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association. Cependant, le même mandataire ne pourra en aucun cas représenter plus de CINQ (5) co-lotis.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 8. - Pouvoirs

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 nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

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. 442-10 du Code de l'urbanisme. Elle peut également modifier le cahier des charges du lotissement, s'il existe, ainsi que les statuts de l'association.

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

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 lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins UN TIERS (1/3) des voix de ladite assemblée.

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 co-lotis et aux syndics de copropriété ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Les convocations peuvent être adressées de la manière suivante :

- Remise en mains propres contre récépissé signé,
- Envoi en lettre recommandée avec accusé de réception.
- **Envoi par courriel avec accusé de réception et de lecture pour les colotis ayant donné leur accord par autorisation écrite. Cette autorisation peut être annulée par demande avec AR du coloti.**

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins UN TIERS des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut

MF

formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

A chaque convocation sera joint le budget prévisionnel de l'exercice suivant.

Article 10. - Voix

La propriété d'un lot confère une voix. La propriété de plusieurs lots confère un nombre de voix correspondant à leur addition.

Le président 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.

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

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.

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 simple (50 % des voix présentes + 1).

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, 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 voix. **A défaut de la majorité requise, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à majorité simple (50 % des voix présente + 1).**

Et si l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement, autres que les présents statuts ou le cahier des charges de droit privé, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

Article 12. - Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un ou plusieurs scrutateur(s) choisi(s) 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

RT

feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

L'Assemblée générale ordinaire (AGO) ou extraordinaire (AGE) est valablement constituée lorsque le nombre de voix présentes ou représentées est au moins égal à la majorité définie à l'article 11 en fonction des délibérations inscrites à l'ordre du jour.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du président à 8 jours d'intervalle. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

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 syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un (1) mois au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par le quart 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.

Le procès-verbal de la séance est notifié dans un délai maximal de deux (2) mois suivant la tenue de l'assemblée par pli simple, et par le président, à l'ensemble des co-lotis. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

Titre III. - Administration

Article 15. - Principe

L'association est administrée par un syndicat de quatre membres minimum et de sept membres maximum désignés par l'assemblée générale.

Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

Le syndicat désignera également deux membres, qui seront nommés « commissaires aux comptes » préalablement aux assemblées générales, et qui seront spécialement chargés de la vérification des comptes.

Article 16. - Désignation

Les syndics sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de deux (2) ans. Ils sont rééligibles.

En cas de démission ou de défaillance d'un des membres du syndicat de l'association, son remplaçant sera élu par l'assemblée générale.

Article 17. - Réunions du syndicat et délibérations

Handwritten signature

Le syndicat se réunit, à la diligence et sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

En cas de nécessité, deux des membres du syndicat peuvent demander une réunion.

Lors d'une réunion, un membre du syndicat ne peut représenter qu'un seul autre membre absent. Le président peut déléguer sa présidence au vice-président ou à tout autre membre en cas d'absence.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 18. - Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat 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 d'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 biens et équipements. Corrélativement il conclut toute remise gratuite à la commune des voies et espaces communs transmissibles. 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 reçoit tous plis recommandé et 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 établit le budget des dépenses d'administration ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense ;
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Article 19. - Le président

Le président, et en cas d'empêchement le vice-président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Titre IV. - Frais et charges

Article 20. - Définition

Sous réserve de dispositions de l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 21, 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'amenées 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, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Article 21. - Répartition et paiement des charges

Les charges sont réparties à part égale entre les membres de l'association.

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

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

Article 22. - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le syndicat 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 M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de 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 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 syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires 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 donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en oeuvre après mise en demeure

du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 23. - Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

Titre V. - Dispositions diverses

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 de trois membres de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 25. - Modification. Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11 ci-dessus.

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 :

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du Président.

Article 26. - Pouvoirs pour déclarer et publier

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au Service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

Art. 8. - La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au *Journal officiel*.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Handwritten mark

Article 27. - Élection de domicile

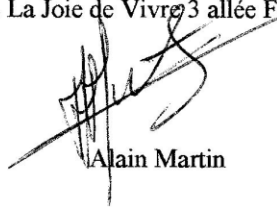
Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES.

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde et possession du Président de l'Association Syndicale Libre Lotissement "La Joie de Vivre".

Fait à HYERES, le 18 août 2019

Le Président de l'A.S.L La Joie de Vivre 3 allée Fernand Raynaud Hyères 83400



Alain Martin