

STATUTS DE L' ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DES HAMEAUX DE LA MARE

Table des matières

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 DENOMINATION.....	2
ARTICLE 2 OBJET.....	2
ARTICLE 3 SIEGE.....	3
ARTICLE 4 DUREE.....	3
ARTICLE 5 MEMBRES DE L'ASSOCIATION.....	3
CHAPITRE II - ORGANES ET FONCTIONNEMENT.....	4
ARTICLE 6 – ORGANES.....	4
ARTICLE 7 – L'ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES.....	4
7-1 POUVOIRS.....	4
7-2 COMPOSITION.....	4
7-3 CONVOCATION.....	4
7-4 QUORUM.....	4
7-5 VOIX.....	5
7-6 MAJORITE.....	5
7-7 TENUE DES ASSEMBLEES.....	5
7-8 DELIBERATIONS.....	5
ARTICLE 8 - LE CONSEIL SYNDICAL.....	5
ARTICLE 9 LE PRESIDENT.....	7
9-1 NOMINATION REVOCATION.....	7
9-2 ATTRIBUTIONS.....	7
ARTICLE 10 LE SECRETAIRE.....	8
10-1 NOMINATION REVOCATION.....	8
10-2 ATTRIBUTIONS.....	8
Article 11 - LE TRÉSORIER.....	8
11-1 NOMINATION REVOCATION.....	8
11-2 ATTRIBUTIONS.....	8
Chapitre 3 FRAIS ET CHARGES.....	9
Article 12 DEFINITION.....	9
Article 13 REPARTITION.....	9
Article 14 RECOUVREMENT.....	9
Chapitre 4 DISPOSITIONS DIVERSES.....	10
ARTICLE 15 CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.....	10
ARTICLE 16 MODIFICATION DISSOLUTION.....	10
ARTICLE 18 SANCTIONS.....	10
ANNEXES.....	11
- Le plan cadastral, à jour le 24/10/2017.....	11
- La composition des parties communes.....	11
- Les nouveaux tantièmes (entrés en application le 01/10/2018).....	12

EP 

Projet présenté à l'Assemblée générale du samedi 2 décembre 2017

Mise à jour des statuts

Les membres de l'assemblée générale prenant acte de l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret 2006-504 du 3 mai 2006 modifiant la législation applicable aux associations syndicales libres et rendant obligatoire la mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions, ont décidé à l'unanimité de modifier conformément à la nouvelle rédaction ci-dessous, les précédents statuts résultant des mesures édictées par l'arrêté préfectoral du 23 mai 1973 autorisant le lotissement les Hameaux de la Mare à AGON-COUTANVILLE, de leur dépôt légal au rang des minutes en l'étude de Maître BAREY à COUTANCES le 5 avril 1974, de leur dépôt légal en préfecture le 8 novembre 1984 et de leur publication dans les annonces légales du journal LA MANCHE LIBRE en date du 25 décembre 1977.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Vu les statuts de l'association syndicale libre rappelés ci-dessus et notamment les articles 16 et 24 ;

Vu l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et consolidée en sa version du 2 décembre 2017 ;

Vu le décret 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance ci-dessus ;

Vu le code de l'urbanisme en sa version consolidée au 2 décembre 2017 et notamment ses articles L442-10 et R 442-7 ;

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots dont il s'agit, sera membre de plein droit, de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 1 DENOMINATION

L'association conserve le nom de :

"ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DES HAMEAUX DE LA MARE".

ARTICLE 2 OBJET

Dans l'intérêt de ses membres, l'association Syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la réception, la gestion, la création et l'entretien de tous ouvrages concernant voirie, espaces verts, parkings, canalisations et installations dont elle a la propriété ou la jouissance.
- Le contrôle de l'application et du maintien des dispositions du cahier des charges de la résidence et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies, ouvrages, espaces verts, parkings, constituant les parties communes définies en annexe.
- Les traités et marchés avec tous fournisseurs ou prestataires de services, marchandises ou matériels
- La répartition des dépenses entre les propriétaires des lots, le recouvrement et le paiement des dépenses.
- L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages communs.

EP 

- L'organisation d'actions de solidarité et d'animation dans l'intérêt particulier de la résidence.

ARTICLE 3 SIEGE

Le siège de l'association est fixé par le vote à la majorité simple des membres de l'assemblée générale des résidents, sur proposition du conseil syndical.

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur la commune d'AGON-COUTAINVILLE.

ARTICLE 4 DUREE

La durée de l'association est illimitée ; elle prendra fin le jour où la commune prendra à sa charge l'entretien des parties communes, celles-ci lui étant cédées gracieusement et totalement. L'association sera alors dissoute à compter du même jour.

ARTICLE 5 MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- Est membre de l'association toute personne physique ou morale, publique ou privée, propriétaire de l'une ou de plusieurs des parcelles bâties ou non, incluses dans le périmètre de la résidence.

- L'adhésion aux présents statuts de tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles sera réputée parfaite par la seule signature de l'acte d'acquisition. Il en sera avisé par le notaire rédacteur de l'acte, préalablement à la passation de la convention et il sera fait mention dans celle-ci, tant de l'avis donné à l'acquéreur que de son acceptation qui vaudra, tant pour lui-même que pour ses ayants-droits successifs, pour quelque cause que ce soit.

- Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association syndicale doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitude. Il doit informer le locataire de la propriété de cette inclusion ou servitude.

- Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, avis de la mutation doit être donné 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.

EP

EP

CHAPITRE II - ORGANES ET FONCTIONNEMENT

ARTICLE 6 – ORGANES

Les organes de l'association sont l'Assemblée des propriétaires, le Conseil Syndical, le Président, le Trésorier et le Secrétaire.

ARTICLE 7 – L'ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES

7-1 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 de l'association syndicale.

L'assemblée des propriétaires nomme les membres du Conseil Syndical et se prononce sur la gestion du Conseil Syndical.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un des membres de l'association.

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

7-2 COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires. Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux, ou par un mandataire commun.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui ne peut être choisi que parmi les propriétaires : les mandats se donnent par écrit et sont à remettre au secrétaire de séance le jour de la tenue de l'assemblée générale au plus tard.

Chaque année, la liste des membres constituant l'association syndicale est mise à jour par le Président et arrêtée par le Conseil Syndical dans le mois qui précède celui de la prochaine assemblée générale.

7-3 CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit chaque année, au moins une fois. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des propriétaires.

Les convocations seront adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiendront au moins le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour de la réunion. Elles seront adressées aux domiciles des propriétaires sous pli recommandé ou courrier électronique ou remises en main propre contre décharge.

7-4 QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés à l'aide d'un pouvoir régulier, est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des propriétaires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée sera convoquée sans délai. Les

délibérations de cette deuxième assemblée seront valables quel que soit le nombre des voix des propriétaires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'Ordre du Jour de la première assemblée.

7-5 VOIX

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'une voix par lot dont ils sont propriétaires . Pour l'exercice du droit de vote, chaque lot est indivisible à l'égard de l'Association Syndicale.

Chaque propriétaire a droit à autant de voix qu'il possède de lots, sans qu'il puisse détenir plus du quart des voix à l'assemblée des propriétaires.

7-6 MAJORITE

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité relative des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix, le Président aura voix prépondérante.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, d'entreprendre des travaux qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, les décisions doivent être prises à la majorité qualifiée des deux tiers des voix de l'ensemble des propriétaires.

7-7 TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation ; celui-ci doit se trouver dans le département du siège social.

L'Assemblée est présidée par l'un de ses membres choisi d'un commun accord.

Il est tenu une feuille de présence qui est émargée à l'entrée en séance, contenant les nom, prénoms, domicile des propriétaires et le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est certifiée par le Président de séance et les membres du bureau.

7-8 DELIBERATIONS

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

Les votes ont lieu à main levée. A la demande d'au moins un propriétaire présent, les votes peuvent avoir lieu à bulletin secret.

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'étaient pas présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président, et adressées par tout moyen.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

ARTICLE 8 - LE CONSEIL SYNDICAL

8-1 -- OBJET

EP 

L'association syndicale libre est administrée par un Conseil Syndical composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association dans les conditions fixées ci-dessous.

Le Conseil Syndical règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. Le Conseil Syndical dispose des pouvoirs les plus étendus dans l'administration et la gestion de l'association.

8-2 QUALITÉ, ÉLECTION DES MEMBRES

Les membres du Conseil Syndical sont élus par l'assemblée générale des propriétaires pour une durée qui ne peut être supérieure à 3 ans. Ils sont rééligibles.

Ils sont élus parmi le collège des propriétaires.

Le nombre des membres du Conseil Syndical est librement arrêté par délibération de l'assemblée générale.

Au sein du Conseil Syndical, sont désignés à la majorité des voix des membres dudit conseil le Président, le Trésorier et le Secrétaire. Un vice-président et un secrétaire adjoint peuvent également être désignés.

8-3 FONCTIONNEMENT ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical doit se réunir au minimum une fois par semestre, sous la direction de son Président. A ce titre, il communique un relevé de décisions à l'ensemble des propriétaires.

Des commissions de travail peuvent être librement créées par le Conseil Syndical.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la majorité relative; en cas d'égalité des voix, la voix du Président est prépondérante.

EP 

ARTICLE 9 LE PRESIDENT

9-1 NOMINATION REVOCATION

Le Président de l'Association Syndicale est désigné par les membres du conseil syndical.

Il est nommé par le Conseil Syndical pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires par tous moyens, trois mois à l'avance.

En cas de vacance de la présidence, l'intérim est assuré par soit, le vice-Président, le Secrétaire ou le Secrétaire adjoint. Une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les trois mois qui suivent la démission aux fins d'élection par l'Assemblée Générale des propriétaires du nouveau Président.

9-2 ATTRIBUTIONS

Le Président est le représentant officiel de l'Association Syndicale.

Il s'assure de l'entretien des ouvrages communs et assure l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

I Entretien des ouvrages communs

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une assemblée dans le mois qui suit le commencement des travaux.

Faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque propriétaire peut valablement convoquer celle-ci.

Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des propriétaires.

II Administration courante

Le Président assure la police de l'ensemble immobilier. Il choisit les intervenants et leur donne tous ordres.


Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure le paiement des intervenants, les cotisations aux assurances contractées, l'entretien des ouvrages communs, etc.

III Représentation en Justice et pour les actes juridiques

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des Tiers et de toutes les Administrations.

Il la représente en Justice tant en demande qu'en défense, même au besoin contre certains propriétaires.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale.

EP 

Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui, le recouvrement des sommes dues.

ARTICLE 10 LE SECRETAIRE

10-1 NOMINATION REVOCATION

Le Secrétaire de l'Association Syndicale est désigné par les membres du conseil syndical.

Il est nommé par le Conseil Syndical pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par un autre membre du Conseil Syndical, qui est nommé dans les mêmes conditions que le Secrétaire ci-dessus indiqué.

Il en est de même si le Secrétaire est amené à assurer par intérim, les fonctions de Président.

10-2 ATTRIBUTIONS

Il tient les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation. Il assure la rédaction des compte-rendus des réunions et leur conservation.

Article 11 - LE TRÉSORIER

11-1 NOMINATION REVOCATION

Le Trésorier de l'Association Syndicale est désigné par les membres du Conseil Syndical pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Secrétaire, ou le Président.

11-2 ATTRIBUTIONS

Le Trésorier détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il est chargé sous sa responsabilité d'exécuter les recettes et les dépenses, de procéder au recouvrement de tous les revenus de l'association ainsi que d'acquitter les dépenses ordonnancées par le Président.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

EP

Chapitre 3 FRAIS ET CHARGES

Article 12 DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

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 également responsable.

Article 13 REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les propriétaires au prorata des millièmes attribués à chaque lot dont ils sont propriétaires.

Article 14 RECOUVREMENT

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Président et le Trésorier. Pour ce faire, ils exerceront tous recours utiles, l'Association bénéficiant des privilèges mobiliers et immobiliers prévus par la loi.

EP


Chapitre 4 DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 15 CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un des propriétaires]

ARTICLE 16 MODIFICATION DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles ci-dessus.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans les cas suivants :

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

L'Assemblée Générale décidera alors de l'emploi des fonds qui pourraient être en caisse.

ARTICLE 17 - MODALITÉS DE DISTRACTION D'IMMEUBLE

Toute décision de l'Assemblée concernant une distraction d'un de ses immeubles doit être prise à l'unanimité de tous les propriétaires membres de l'association.

ARTICLE 18 SANCTIONS

Tout manquement aux présents Statuts qui ne tomberait pas sous le coup des dispositions en résultant pourra être sanctionné par l'Assemblée Générale, par une pénalité en espèces, sans préjudice de tous dommages intérêts.

ANNEXES

Aux présentes, sont demeurées ci-annexées après mention, les pièces suivantes :

- Le plan cadastral, à jour le 24/10/2017

obtenu à l'adresse [https://www.geoportail.gouv.fr/carte?c=-.5898507087593035,49.04326324079932&z=19&l0=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&l1=CADASTRALPARCELS.PARCELS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&permalink=yes](https://www.geoportail.gouv.fr/carte?c=-.5898507087593035,49.04326324079932&z=19&l0=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&l1=CADASTRALPARCELS.PARCELS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&permalink=yes)



- La composition des parties communes

Zones de verdure

3AM 296	84m ²	Allée de séparation
3AM 297	196m ²	Grande pelouse Est
3AM 298	11m ²	Allée de séparation des 2 grandes pelouses
3AM 299	189m ²	Grande pelouse Ouest
3AM 300	395m ²	Voir ci-dessous "La parcelle 300"

Voies d'accès, de circulation et de stationnement

3AM 295	3911m ²	Voie principale et placettes
---------	--------------------	------------------------------

La parcelle 300

Cette parcelle longiligne, le long de la Charrière du Commerce, a été partagée en 2006/2007 en 4 parcelles :

3AM 421	43m ²	Bout Est de l'allée piétonnière
3AM 422	201m ²	Accolée à la parcelle 271
3AM 423	53m ²	Extrémité Est de la voie principale
3AM 424	98m ²	Accolée à la parcelle 435

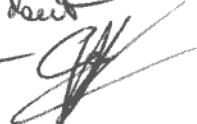
L'Assemblée Générale du 24 août 2000 décide de céder à la commune les parcelles 296, 298 et 301. Cette cession n'a jamais été régularisée. Ces parcelles appartiennent toujours aux propriétaires.

EP

- Les nouveaux tantièmes (entrés en application le 01/10/2018)

dont l'ajout aux statuts a été validé par l'AGO du 10/08/2019.

LOT N°	CADASTRE	Anciennes SURFACES	ANCIENS TANTIEMES	Nouvelles SURFACES	NOUVEAUX TANTIEMES
		16150		16345	
1	3 AM 265	512	31703	512	31325
2	3 AM 266	483	29907	483	29550
3	3 AM 267	633	39195	633	38727
4	3 AM 268	500	30969	500	30590
5	3 AM 269	595	36842	595	36403
6	3 AM 270	605	37461	605	37014
7	3 AM 271 et 422	419	25943	620	37932
8	3 AM 272	385	23839	385	23555
12	3 AM 276	687	42539	687	42031
13	3 AM 277	445	27553	445	27225
14	3 AM 278	615	38080	615	37626
15	3 AM 279	676	41858	676	41358
16	3 AM 280	506	31331	506	30957
17	3 AM 281	429	26563	429	26247
18	3 AM 282	484	29969	484	29612
19	3 AM 283	463	28668	463	28327
20	3 AM 284	381	23591	381	23310
21	3 AM 285	376	23282	376	23004
22	3 AM 286	691	42785	691	42276
23	3 AM 287	720	44582	720	44050
24	3 AM 288	606	37523	606	37076
25	3 AM 293	753	46625	753	46069
26	3 AM 290	706	43715	706	43194
27	3 AM 291	691	42785	691	42276
28	3 AM 292	493	30525	493	30162
29	3 AM 289	416	25759	416	25451
30	3 AM 294	488	30217	488	29856
31	3 AM 435 et 436	736	45770	736	45029
32	3 AM 433 et 434	650	40421	650	39768
		16144	1000000	16345	1000000

Le Président
 ERIC ALQUOT 

Membre du conseil syndical
 CLÉMENT ROBERT 