

**Commune de BAZAS (33430)**

Lieux-dits : " Lagrange-est, La fleur "

**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE LADILS**Création de 3 MACRO-LOTS subdivisibles en 17 lots  
de terrain dévolus aux activités économiques**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR & STATUT de l'ASL****PHASE :****PERMIS  
D'AMENAGER**Equipe pluridisciplinaire :**ATELIER PAYSAGES GRAZIELLA BARSACQ**Paysagiste  
77ter, Chemin des plateaux - 33270 FLOIRAC  
Port.:06.86.82.77.17  
e-mail : grazziella.barsacq@orange.fr**A FLEUR DE TERRES**Mme Fabienne Bignolles - Paysagiste  
Lieu-dit : "Roux" - 33124 AILLAS  
Port.:07.60.90.19.77  
e-mail : afleurdeterres@gmail.comMAÎTRE D'OUVRAGE :**ATLANTIQUE GASCOGNE**représentée par M. BARES Jean-Marie  
27, Rue Alessandro Volta - Espace Mérignac Phare  
33697 MERIGNAC**SCP Philippe ESCANDE**Géomètre Expert DPLG - M.O VRD  
46, route de Roallan 33210 LANGON  
tél : 05.56.76.80.40 - fax : 05.56.76.80.58  
e-mail : philippe.escande@wanadoo.fr**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLET VALOISES SARLITA

Département de la Gironde

Commune de BAZAS

\*\*\*\*\*

**PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LADILS**

Création de 3 macro-lots, divisibles en 17 lots de terrain à bâtir dévolus aux activités économiques

## ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

Je, soussigné Monsieur BARES Jean-marie,

Représentant de la société :

**ATLANTIQUE GASCOGNE**

Aménageurs - lotisseurs du projet de Zone d'Activités Économiques sis, Commune de BAZAS, au lieu-dit " Lagrande-Est & La fleur ", cadastré section B sous les numéros 911-916-917-918-919-920-921-924-925-1296-1511-1729-1731-1733-1859-1883-1884-1886.

prends l'engagement conformément à l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme, de constituer entre les propriétaires ou/et acquéreurs des lots du *Parc d'Activités Economiques de Ladils* désigné ci-dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Cette association sera formée avec les propriétaires ou/et acquéreurs et nous prenons l'engagement de provoquer la première assemblée générale de l'association syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association syndicale, un organe désigné par l'assemblée générale.

Le Représentant

  
**ATLANTIQUE GASCOGNE**

S.A. au capital 228.672,53 euros

espace Mérignac Pierre

23 Rue Alessandro Volta - BP 10288

33697 MERIGNAC CEDEX

Tél. 05 57 92 20 00 - Fax 05 57 92 20 27

Siret : 380 249 029 00030 - APE : 6810Z

# STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

## PARC D'ACTIVITES LADILS A BAZAS

### TITRE I :

#### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété
- Article 7 - Organe d'administration provisoire

### TITRE II :

#### ASSEMBLEE GENERALE

- Article 8 - Composition
- Article 9 - Pouvoir
- Article 10 - Convocation
- Article 11 - voix
- Article 12 - Majorité
- Article 13 - Tenue des assemblées
- Article 14 - Ordre du Jour
- Article 15 - Délibérations

### TITRE III :

### TITRE I :

#### FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire

##### Article 1 - Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, notamment son titre II, les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit LADILS à BAZAS, ils sont actuellement cadastrés, section B n°911-916-917-918-919-920-921-924-925-1296-1511-1729-1731-1733-1859-1883-1884 & 1886, et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation de chaque lot devant résulter tant des pièces du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès la vente du premier lot.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera de plein droit et obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, Cette indivision sera représentée par un mandataire de son choix.

Dans le cas de copropriété, celle-ci sera valablement représentée par son Syndic.

### ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Durée du Mandat
- Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 20 - Délégation

### TITRE IV :

#### FRAIS ET CHARGES

- Article 21 - Définition - Répartition
- Article 22 - Appels de fonds
- Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 24 - Mutations
- Article 25 - Obligation d'assurance

### TITRE V :

#### DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 26 - Carence de l'Association Syndicale
- Article 27 - Modification - Dissolution
- Article 28 - Reprise dans le domaine public
- Article 29 - Pouvoir pour publier
- Article 30 - élection de domicile

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation, d'apport, à titre gratuit ou onéreux, d'un seul des lots du lotissement.

##### Article 2 - Objet

Cette Association Syndicale aura pour objet :

- 1) L'acquisition, la gestion et l'appropriation des biens et équipements communs du lotissement qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :
- la création de tous les éléments nouveaux,
  - la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
  - le contrôle de l'application du règlement du lotissement par tous les propriétaires ou occupants,
  - l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
  - la gestion et la police des biens communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatives à l'objet de l'Association,
  - la souscription des polices d'assurance,
  - la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
  - la reprise de la convention de mise en œuvre de mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement du parc d'activité LADILS, ainsi que sa gestion et le paiement des redevances correspondantes,

- la reprise des autorisations environnementales (loi sur l'eau et arrêté de dérogation aux espèces protégées) nécessaires à la bonne gestion des espaces communs,
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

2) 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 de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

La vocation d'une partie des espaces communs étant de tomber dans le domaine public, l'association syndicale devra céder à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS tout ou partie de ceux-ci à leur première demande.

De plus l'association syndicale sera tenue de faire une demande de classement de tout ou partie des espaces et équipements communs à la commune ou à l'organisme public concerné, si la demande lui en est faite par un seul ou plusieurs de ses membres.

Dans le cas où l'association syndicale, prise en la personne de son Directeur, ne donnerait pas suite à cette demande et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans réponse dans un délai de deux mois - ou recevant une réponse négative - le demandeur se trouverait automatiquement autorisé à en formuler lui-même la demande auprès de l'autorité compétente.

Avant le classement dans le domaine public des voies, espaces et équipements communs du lotissement, ceux-ci resteront ouverts de la façon la plus large qui soit à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

#### Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : "ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC D'ACTIVITES LADILS"

#### Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Directeur provisoire. Il sera automatiquement transféré au domicile des Directeurs successifs par le simple fait de leur élection. La fonction de Directeur provisoire sera assumée comme il est dit à l'article 7 ci-après.

#### Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

#### Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot ou (ou îlot) et après l'obtention de la personnalité morale.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée ou administrative et sera publié aux Hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par L'Association Syndicale.

La prise en charge par l'Association Syndicale des équipements communs réalisés par le lotisseur sur les terrains, conformément à l'arrêté de lotissement, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés, soit en totalité, soit

partiellement en cas de travaux différés ou de réalisation par tranches. A cet effet, l'Association Syndicale sera convoquée, en la personne de son représentant et informé de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au moins 10 jours avant la réception.

Le procès-verbal de réception des travaux, avec ou sans réserve, sera dressé contradictoirement et remis au représentant de l'Association Syndicale et sera visé par lui. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient ou non été émises, livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes polices d'assurance. Toutefois, l'Association Syndicale libre pourra ne pas être convié à la réception des travaux et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public, selon les termes du Code de l'Urbanisme

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'Association Syndicale ne déférerait pas à la convocation qui lui sera notifiée, ou si le lotisseur refusait de convoquer le représentant de l'association, l'autre partie serait fondée à réclamer une réception judiciaire conformément à l'article 1992-6 du Code Civil.

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce, sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer, ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les propriétaires des terrains nouveaux créés par le lotisseur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'Association Syndicale en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans les mêmes proportions

#### **- Restriction à l'usage des sols :**

Préalablement à la réalisation du lotissement il a été procédé à une évaluation environnementale des sols ayant abouti à un arrêté préfectoral en date du ++++ qui demeure ci-annexé.

Dans ce cadre,

Un plan de gestion des mesures compensatoires ex situ sur une durée de TRENTE (30) ans a également été mis en place et sa gestion a été confiée à la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE.

Un plan de gestion des mesures d'évitement et de compensation in situ sur une durée de XXX ans a été mis en place et sa gestion a été confiée à l'organisme de compensation ECO COMPENSATION. Les terrains impactés par ses mesures au sein des parties communes du lotissement ne pourront recevoir aucune autre destination pendant la durée de validité de la convention.

Tout propriétaires d'un bien dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre s'obligeront au strict respect des prescriptions résultant de ces documents qui demeurent ci-annexés

Tout propriétaire devra signaler cette restriction d'usage à tout occupant du bien ainsi qu'à tout acquéreur.

#### **- Transfert des autorisations environnementale**

Préalablement à la réalisation du lotissement il a été procédé à une évaluation environnementale des sols ayant abouti à un arrêté préfectoral en date du ++++ qui demeure ci-annexé.

A compter de l'acquisition par l'ASL des espaces communs concernés, il sera procédé auprès de la Préfecture à la notification de transfert desdites

autorisations.

## Article 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

1) Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale et y compris pendant le déroulement de celle-ci, la fonction de Directeur provisoire est assumée par XXXX

Celui-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la première Assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur que celle prévue au titre III précité, à l'égard des futurs organes de l'Association. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis à l'article 19 ci-après.

Cette fonction est rémunérée par l'aménageur.

La fonction d'administrateur provisoire cesse à l'issue de la première assemblée générale et après la nomination du bureau de l'association.

2) Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée par le Lotisseur ou l'administrateur provisoire, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette Assemblée. Cette première assemblée générale délibère valablement à la majorité simple, quel que soit le taux de participation.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première Assemblée Générale.

## TITRE II

### ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 8 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi 65-557, 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 Générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les 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.

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 convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de son choix.

Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate

les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

#### Article 9 - 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 nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés et notamment le cahier des charges, sous réserve des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les colotis et des règles d'urbanisme (article L 315-3 du code de l'urbanisme)

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

#### Article 10 - CONVOCATION

1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2) les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant les réunions. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leur représentant au domicile qu'ils ont fait connaître, ou leur sont remises en main propre contre décharge.

3) Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent des projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

#### Article 11 - VOIX

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un ou plusieurs lots confère à son propriétaire une voix. Aucun membre de l'association ne peut disposer de plus d'une voix. Les lots destinés à l'équipement collectif ne confèrent pas de voix.

Le Directeur de l'Association établit chaque année au 1<sup>er</sup> Janvier le tableau des voix de l'Association en fonction des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1<sup>er</sup> janvier.

#### Article 12 - QUORUM, MAJORITE

Afin de faciliter la mise en place du syndicat, la première assemblée générale délibérera valablement quel que soit le nombre de participants. Les décisions seront valablement approuvées par la majorité simple. Il en sera de même pour les autres assemblées générales ordinaires, sauf modification des présents statuts.

A l'exception des articles concernant les règles établies entre le lotisseur et les colotis, qui ne pourront en aucun cas être modifiés sauf accord exprès du lotisseur, toute

modification des pièces écrites et graphiques du lotissement sera soumise à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immobilier, ...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442/10 du code de l'urbanisme.

#### Article 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par son Directeur ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, et à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit.

#### Article 14 - 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 les questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat, 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 au moins des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

#### Article 15 - DELIBERATIONS

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, ou qui ont voté contre une ou plusieurs résolutions proposées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Directeur.

Elles sont éventuellement adressées 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.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Directeur de l'Association.

### TITRE III

#### ADMINISTRATION

#### Article 16 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux : le Directeur, le Trésorier, le Secrétaire.

#### Article 17 – DUREE DE MANDAT

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

#### Article 18 - REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge

nécessaire et au moins une fois par an.

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. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

#### Article 19 - 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 définitive, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement 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 les 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 tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement,
- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements 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 cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale et des équipements aux services gestionnaires. 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 télécommunications, 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 établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense,
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toute action.

#### Article 20 - DELEGATION

Le syndicat peut consentir une délégation au Directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de

représenter l'Association au regard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

#### TITRE IV

#### FRAIS ET CHARGES

##### Article 21 - DEFINITION - REPARTITION

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres, à l'exception du lotisseur, au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et l'attestation certifiant l'absence de contestation de la première (article R. 462-1 et 462-10 du Code de l'urbanisme).

Il est précisé que les charges communes comprendront, à compter de la reprise par l'ASL des obligations environnementales, les frais relatifs aux conventions de gestion des mesures compensatoires savoir :

- Pour la compensation ex situ
  - o Le paiement à l'exploitant des redevances
  - o Le coût prévu dans la convention avec la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE.
- Pour les terrains d'assiette d'évitement et de compensation in situ
  - o Les coûts prévus dans la convention avec l'opération de compensation Eco-compensation

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des bâtiments, restent à la charge exclusive des propriétaires.

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.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux équipements communs du lotissement (dégradations de trottoirs ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

##### Article 22 - APPELS DE FONDS

1) les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation au paragraphe 2 du présent article, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.

Les appels de fonds sont faits en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat et après son approbation par l'assemblée générale.

2) Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte) une somme de XXX euros par lot acquis, à titre de fonds de roulement.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et l'Administrateur Provisoire afin de permettre à ce dernier d'engager et régler – au nom et sur le compte de

l'association - les dépenses jugées nécessaires à l'exécution de son mandat.

Le solde sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

3) Chaque acquéreur versera au bénéfice de l'Association Syndicale, à constituer ou constituée, une somme de XXXX euros TTC, à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction sur les lots et dont les auteurs n'auraient pu être identifiés.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association (l'Administrateur Provisoire, pendant la durée de son mandat) et le lotisseur, afin de permettre à ceux-ci d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état consécutifs à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait du lotisseur ni de tiers identifiés. Ces paiements seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'administrateur provisoire ou par le lotisseur.

Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par le lotisseur et ayant fait l'objet d'une déclaration de conformité par le Maître d'Œuvre.

Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé du dossier, jusqu'à l'obtention par le lotisseur de la déclaration de conformité de la totalité des travaux à charge du lotisseur par le Maître d'Œuvre. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

##### Article 23 - PAIEMENT ET RECouvreMENT DES DEPENSES

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. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Trente jours après la 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 Monsieur 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 le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où l'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 peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant 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 ses droits de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par les autres.

##### Article 24 - MUTATION

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

et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, 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 25 - OBLIGATION D'ASSURANCE

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement - dès leur prise en charge - des ouvrages et plantations réalisés sur ce terrain.

La police souscrite pourra comporter une garantie dite de "défense et recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

#### TITRE V

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 26 - 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 Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

#### Article 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION

1) Toute modification des présents statuts ne pourra être décidée qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut

intervenir que dans un des trois cas suivants :

- a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.
- c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restantes disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

#### Article 28 - REPRISE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La présente Association Syndicale cessera automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne physique ou morale habilitée aura authentifié le classement dans le domaine public de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

#### Article 29 - POUVOIR POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes au journal Officiel de son siège social et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, ainsi que pour publier les présentes au bureau des hypothèques.

#### Article 30 - 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 pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.