

STATUTS
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
LIBRE (A.S.L.)
GENERALE dite
"SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS"

Liste des Membres :

- a) AMENAGEUR – S.A. DU DOMAINE DE VALCROS
- b) Lot primaire N° 1 = A.S.L. La Galinette
Lot primaire N° 2 = A.S.L. La Vernatelle
Lot primaire N° 3 = A.S.L. L'Escoududou
Lot primaire N° 4 = A.S.L. Le Gringalet
Lot primaire N° 18 = Centre Loisirs de l'Est
Lot primaire N° 19 = A.S.L. Le Puits
Lot primaire N° 40 = SARL LOTIVAL
- c) Lotissement "VALCROS RIVE DROITE" - A.S.L. "VALCROS RIVE DROITE"
onze lots primaires numérotés de 50 à 60.

Utilisateurs permanents
S.A. DU GOLF
SARL HOTELIERE

Lots primaires rattachés :

Lot N° 21 = A.S.L. Le Cros du Diable
Lot N° 24 = A.S.L. Les Chênes
Lot N° 20 = SARL Lac de Valcros - Nom du lot : GAOUBY

Approuvé en Assemblée Générale
du TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE

Par 98,04 % des points voix = 8.815.663
8.932.115

Le Président



30/09/2000

SOMMAIRE

Pages

TITRE I – FORMATION – OBJET – SIEGE – DUREE

Article I	– Formation	3
Article II	– Membres de l' Association	3, 4
Article III	– Objet	4, 5
Article IV	– Dénomination	6
Article V	– Siège	6
Article VI	– Durée	6
Article VII	– Place qu'occupent les statuts de droit privé dans un dossier de lotissement de droit public	6, 7

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article VIII	– Composition	8
Article IX	– Pouvoirs	8, 9
Article X	– Convocations	9
Article XI	– Voix	9, 10
Article XII	– Quorum	11
Article XIII	– Majorité	11
Article XIV	– Tenue des Assemblées	12
Article XV	– Ordre du jour	12
Article XVI	– Délibérations	12

TITRE III – DIRECTION

Article XVII	– Principe	13
Article XVIII	– Désignation	13
Article XIX	– Pouvoirs du Conseil d'Administration	13, 14
Article XIX Bis	– Organisation, fonctionnement et présidence du Conseil d'Administration	14, 15

TITRE IV – COMMISSION DE CONTROLE ET DE SURVEILLANCE

Article XX	– Objectifs généraux	16
Article XXI	– Composition	16
Article XXII	– Désignation	16

TITRE V – FRAIS ET CHARGES

Article XXIII	– Définition	17
Article XXIV	– Principes de la répartition des dépenses entre les propriétaires	17, 18
Article XXV	– Principe du calcul des charges de chaque propriétaire	18
Article XXVI	– Paiement de charges	19

SOMMAIRE (Suite)

Pages

TITRE VI - BUDGET

Article XXVII - Budget général - Budget particularisé	20
Article XXVIII - Paiement et recouvrement des dépenses	20, 21

TITRE VII - DIVERS

Article XXIX - Mutation	22
Article XXX - Carence de l'ASSOCIATION SYNDICALE	22
Article XXXI - Modification - Dissolution	22

TITRE VIII - PUBLICATIONS

Article XXXII - Publication - Election de Domicile	23
--	----

* * *



30/09/2000

TITRE I**FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE****ARTICLE I - FORMATION**

- 1° - Evolution de l'ex-lotissement de Valcros depuis sa création au 1er Janvier 1993.
Se reporter Article I du Cahier des Charges.
- 2° - L'Association Syndicale Libre (A.S.L.) groupe :
 - a - L'Aménageur du Domaine de VALCROS : la S.A. du Domaine de VALCROS.
 - b - Les propriétaires et les A.S.L. représentatives des lots primaires issus de l'ex-lotissement de VALCROS.
 - c - Les lots primaires ou regroupements de lots primaires concernés par des charges particularisées.
 - d - Le lotissement de Valcros Rive Droite et les utilisateurs permanents de ses voies et équipements. Tous lotissements qui viendraient à être autorisés sur les zones UFa et UFb, du P.O.S. de La Londe les Maures, situées sur la Rive droite du MARAVENNE.
- 3° - Corrélativement, l'Association n'a pas pour fonction de grouper :
 - a) Les propriétaires de lots issus de la subdivision des lots primaires, lorsque cette subdivision intervient sur l'initiative d'un propriétaire, en vue de réaliser un morcellement définitif du lot primaire.
 - b) Les propriétaires de fractions divisées d'un lot primaire issues d'une autorisation de division conférée par l'Autorité compétente en matière de permis de construire, ou librement créées.
 - c) Les copropriétaires de tout ensemble immobilier établi sur tout ou partie d'un lot primaire et soumis au régime défini par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.
- 4° - En conséquence de ce qui a été dit au 2° ci-dessus les propriétaires visés aux paragraphes a) et b) seront groupés dans des associations syndicales particulières de lot primaire et les copropriétaires visés en c) seront groupés dans leur syndicat de copropriété.

ARTICLE II - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1° - L'Aménageur : la S.A. DU DOMAINE DE VALCROS.
- 2° - Tout propriétaire de l'un des lots primaires désignés ci-dessus, à l'article I - 2° - paragraphe b) ou c) - est membre de plein droit de la présente Association Syndicale.
- 3° - Les représentants désignés en Assemblée Générale de l'A.S.L. du lotissement de Valcros Rive Droite, propriétaire du lotissement.

Si un lot est placé sous le régime de la copropriété, tel qu'il défini par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, le Syndicat de copropriété est seul membre de l'Association, à l'exclusion des copropriétaires.

Si un lot est subdivisé, selon ce qui a été dit en l'article I 2°- l'Association Syndicale particulière de l'ensemble des propriétaires du ou des nouveaux lots est seule membre de la présente Association, à l'exclusion de tout membre de cette Association particulière.

- 4° - L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la loi du 21 Juin 1865 résultent :
- 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 lots visés au 1° ci-dessus intervenant entre les propriétaires visés au a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport et entre ceux-ci et tous sous-acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- 5° - Aucun ayant droit ne peut se prévaloir à l'encontre de l'Association de ce que son titre de propriété ne comporte pas de référence à son adhésion obligatoire, en raison de la publicité légale donnée à la constitution de l'Association et, en outre, de sa publication au fichier immobilier.

ARTICLE III - OBJET

L'Association Syndicale a pour objet :

- 1° - Nonobstant qu'elle n'en soit pas propriétaire, l'entretien, la remise en état et la conservation en parfait état d'usage de tous les éléments d'équipement primaires d'assainissement et ouvrages s'y rapportant qui ont été et seront établis par l'aménageur sur le périmètre du Domaine de Valcros, sans qu'il y ait lieu de distinguer, suivant que lesdits éléments d'équipement ou ouvrages sont établis hors du périmètre des lots primaires ou à l'intérieur de ceux-ci.

L'entretien et la conservation en parfait état d'usage des voies primaires rive gauche définies par les points repères kilométriques (P.R.K.) 9 à 10 et 9 à 11.

La création d'une A.S.L. particulière à un lotissement n'exclut pas l'obligation pour les lots primaires membres de cette A.S.L. particulière de se soumettre aux règles d'entretien, remise en état et conservation en parfait état d'usage des éléments d'équipements ouvrages et terrains désignés ci-dessus.

30/09/2000

Sont toutefois exclus :

- a) Tous éléments d'équipement ou ouvrages qui seraient établis sur le périmètre de chaque lot primaire par le propriétaire dudit lot pour le service exclusif et particulier de ce lot ou de tout lotissement, groupe d'habitation ou syndicat de copropriété établis sur ledit lot ainsi que tous les éléments d'équipements se rapportant au dit lot bien qu'ils soient situés hors de ce lot primaire.
- b) Tous éléments d'équipements ou ouvrages établis sur le Périmètre du lotissement de VALCROS RIVE DROITE à l'usage exclusif de ce lotissement.
- c) Tout élément d'équipement ou ouvrage qui serait cédé par le lotisseur ou l'Association Syndicale à toute collectivité locale, service concessionnaire ou assimilé, ce, à compter du jour de la cession et à moins que ladite cession ne comporte l'obligation pour le cédant de continuer à en assumer l'entretien.
- d) Il est précisé que les espaces naturels du Domaine de Valcros dénomés la SYLVE et la PRAIRIE y compris les barrages et leurs retenues d'eau qui y sont situés sont également exclus.

2° - D'assumer :

- les dépenses de l'entretien dont il a été parlé au n° 1, ainsi que toutes charges, notamment les impositions assises au titre de la propriété foncière sur les éléments d'équipement visés au n° 1,
- le respect des obligations légales et réglementaires en matière de protection contre l'incendie par les membres de l'Association.

Sont toutefois exclues desdites dépenses et charges :

- a) celles afférentes aux éléments d'équipement, ouvrages et espaces naturels visés au paragraphe a, b et d) du 1° ci-dessus ;
- b) celles afférentes aux éléments d'équipement et ouvrages visés au paragraphe c) du 1° ci-dessus, sauf le cas prévu où la cession comporte l'obligation pour le cédant de continuer à en assumer l'entretien.

3° - De créer tous éléments d'équipement nouveaux nécessaires à la vie des lots primaires existants.



30/09/2000

- 4° - De répartir lesdites charges et dépenses entre les membres de l'Association et d'en assumer le recouvrement.
- 5° - De modifier le Cahier des Charges de l'Association Syndicale Libre.
- 6° - L'appropriation gratuite des éléments d'équipement et ouvrages ci-dessus visés et l'appropriation à titre onéreux de tous immeubles et droits immobiliers.
- 7° - Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.
- 8° - D'inclure dans le Cahier des Charges les dispositions afférentes aux constructions et aux terrassements prévus par le P.O.S. de La Londe, approuvé le 29 Décembre 1987.
- 9° - De céder les terrains et équipements communs à une personne morale de droit public.

ARTICLE IV - DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre (A.S.L.) générale est nommée :
- "SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS".

ARTICLE V - SIEGE

Son siège est fixé à LA LONDE-LES-MAURES (Var). DOMAINE DE VALCROS.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de La Londe les Maures par simple décision du Conseil d'Administration de l'Association Syndicale.

ARTICLE VI - DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

ARTICLE VII - PLACE QU'OCCUPENT LES STATUTS DE DROIT PRIVE DANS UN DOSSIER DE LOTISSEMENT DE DROIT PUBLIC

Extrait du Code de l'Urbanisme :

ART. R 315-8 - Les Statuts de l'Association Syndicale doivent prévoir :

- a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'Association attributaires des lots participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

30/09/2000

b) Que l'Association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

c) Voir code.

d) Voir code.

ART. R 315-9

S'il en est prévu un, le Cahier des Charges du lotissement est joint, pour information, au dossier de lotissement à l'appui de la demande.

Ce document contractuel ainsi que les Statuts de l'Association Syndicale Libre ne sont pas soumis à approbation de l'autorité compétente.

* *
*



30/09/2000

TITRE II**ASSEMBLEES GENERALES****ARTICLE VIII - COMPOSITION**

- 1° - L'Assemblée Générale se compose de tous les membres définis en l'Article II.

Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété au sens de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est le Syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son Syndicat.

Si l'un des lots est lui-même subdivisé, c'est le représentant statutaire de l'Association Syndicale particulière de ce lot ou de toute autre organisation qui lui serait substituée qui représente les propriétaires à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier de l'autorisation desdits propriétaires.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

- 2° - Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit être lui-même membre de l'ASSOCIATION.
- 3° - Avant chaque Assemblée Générale, le Conseil d'Administration constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASSOCIATION.
- 4° - La représentativité des Lots primaires N°2 et N°3 est assurée par deux représentants :
- Représentant désigné par l'A.S.L. Pinède du Lac Lot 2
 - " " " " Hameaux de Valcros Lot 2
 - " " " " Mas de la Chesnaie Lot 3
 - " " " " les propriétaires des Mas des Collines Bleues lot 3.

Chacun reçoit des convocations séparément et vote séparément.
Leurs comptabilités sont séparées.

ARTICLE IX - 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'A.S.L. Elle approuve le projet du budget général. Les projets de budgets particularisés sont votés par les propriétaires qui en assument les dépenses.

Elle nomme les membres du Conseil d'Administration.

Elle peut également modifier les présents Statuts et le Cahier des Charges du lotissement.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte dans l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'A.S.L. et de modifier les principes qui seront ci-après posés quant à la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité.

[Signature] .../ 30/09/20

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 X - CONVOCATIONS

1° - Initiative de la convocation.

L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois au cours de l'année mil neuf cent soixante douze.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Conseil d'Administration le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Conseil d'Administration par des membres de l'Assemblée représentant au moins le quart des voix de l'Assemblée.

2° - Délai et forme de la convocation.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE XI - VOIX

Le nombre des voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée Générale est calculé de la façon suivante, sur la base de l'état de son lot au premier janvier de l'année en cours de laquelle est réunie l'Assemblée et nonobstant qu'il ne l'ait acquis que postérieurement au premier janvier :

1° - Chaque membre de l'Assemblée Générale dispose d'autant de voix que son lot comprend de mètres carrés au sol.

Toutes les surfaces en nombres non ronds de mètres carrés seront toujours arrondies au nombre inférieur rond.

Les surfaces indiquées sur l'ex-règlement du lotissement du Domaine de Valcros sont prises en considération jusqu'à ce que, un document d'arpentage ayant été établi, la surface définitive soit révélée par le document.

2° - En outre, chaque membre de l'Assemblée dispose d'autant de fois soixante voix que sa propriété comprend de mètres carrés de construction.

A cet égard il est précisé ce qui suit :

30/09/2000

a) La surface construite est calculée conformément aux règles qui sont ou seront posées par le décret pris ou à prendre en application de l'article L.112-7 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi 76-1285 du 31 Décembre 1976.

b) La surface construite n'est prise en considération qu'après l'achèvement de la construction, ledit achèvement étant réputé intervenir lorsque la déclaration en a été faite à la Mairie, conformément à la réglementation en vigueur et au plus tard lors de la mise en service du bâtiment, si elle intervient avant la déclaration administrative ci-dessus.

Pour cela : L'Association Syndicale Libre ou tout syndicat de Copropriété groupant les propriétaires ou les copropriétaires d'un lot primaire doit adresser au Conseil d'Administration, au plus tard le 1^{er} Février de chaque année un état des constructions réalisées au cours de l'année précédente :

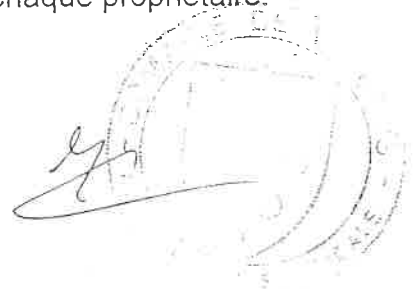
- ayant donné lieu à une déclaration d'achèvement des travaux auprès des autorités d'urbanisme compétentes : Mairie ou autres autorités désignées par les termes du droit public.
- Ou ayant été mises en service avant la formalité de déclaration administrative d'achèvement.
- La mise en service est réputée acquise lorsqu'après un délai de deux ans qui suit la déclaration d'ouverture des travaux la construction est terminée ou habitable.

Cet état :

- Comporte la surface Hors œuvre de chaque construction calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.
- est certifié par son auteur, sous sa responsabilité à l'égard de l'Association Syndicale Libre et de ses membres, au cas où le nombre des voix ou points serait différent au nombre qu'il devrait comporter.

3) Le Conseil d'Administration de l'ASSOCIATION établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires. En cas de vente après le premier janvier, il peut attribuer ces voix à l'acquéreur, au prorata Temporis.

En cas de différend, le Bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.



30/09/2000

ARTICLE XII - QUORUM

L'Assemblée Générale Ordinaire est valablement constituée, quel que soit l'ordre du jour, lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur au quart des voix de l'ensemble des syndicaux.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue quinze jours au moins après la première.

La deuxième Assemblée Générale délibère valablement, quel que soit le nombre des voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première Assemblée.

ARTICLE XIII - MAJORITE**1° - Décisions ordinaires.**

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les syndicaux présents ou représentés.

2° - Décisions extraordinaires.

Lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas le caractère de travaux d'entretien, ou de réfection nécessaire ou pour autoriser tout emprunt, ou pour toute modification aux présents Statuts, ou au Cahier des Charges, sans préjudice de ce qui est dit en l'article IX, les décisions sont prises à la majorité des trois quarts des voix de tous les syndicaux membres de l'Association.

3° - Règle particulière en cas de "main dominante".

Lorsqu'un membre de l'Assemblée est titulaire de plus de la moitié des voix dont disposent l'ensemble des syndicaux présents, représentés, ou absents, le nombre de voix dont il dispose à l'Assemblée est réduit à la somme des voix de tous les autres syndicaux. Les majorités se calculent sur le nombre de voix dont disposent les membres présents ou représentés de l'Assemblée compte tenu pour l'un d'entre eux de la réduction visée ci-dessus.

4° - Règle particulière en cas de dépenses supportées par certains propriétaires seulement.

Lorsque le Cahier des Charges de l'A.S.L. ou les présents Statuts mettent à la charge de certains propriétaires seulement les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement ou d'un service collectif, seuls ces propriétaires prennent part au vote sur les décisions concernant ces dépenses. Chacun d'eux vote avec le nombre de voix dont il dispose.

Le P.V. de l'Assemblée générale doit mentionner les résultats successifs des votes de ces groupements de lots primaires concernés par leur charges particularisées.

 .../

30/09/2000

ARTICLE XIV - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou, à son défaut, par le membre du Conseil désigné par celui-ci, assisté de deux Scrutateurs choisis par l'Assemblée Générale ; elle nomme un Secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout moment à tout syndicataire la requérant.

ARTICLE XV - ORDRE DU JOUR

- 1° - 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 de l'ASSOCIATION, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance, si les questions ainsi posées ne comportent pas de résolution entrant dans le champ d'application de l'article XIII, 2°.
- 2° - Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée dans les conditions prévues en l'article X, 1°, 3^e alinéa, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.
- 3° - Si l'Assemblée est réunie dans les conditions prévues en l'article X, 1°, 3^e alinéa, les demandeurs indiquent au Conseil d'Administration les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Conseil d'Administration peut formuler, en outre, ses propres projets de contre-résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE XVI - 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 au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Conseil d'Administration et adressée sous pli simple aux syndicataires 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.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre les résolutions présentées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Conseil d'Administration de l'ASSOCIATION.



30/09/200

TITRE III**DIRECTION****ARTICLE XVII - PRINCIPE**

L'ASSOCIATION est administrée par un Conseil d'Administration, composé de quatre membres au moins et de tous les membres au plus qui doivent renouveler leurs candidatures tous les trois ans.

ARTICLE XVIII - DESIGNATION

- Le Conseil d'Administration est désigné par l'Assemblée Générale, aux conditions de majorité fixées par l'Article XIII 1°, et pour une durée de trois ans, au maximum.

Le C.A. est révocable par l'Assemblée Générale aux mêmes conditions de majorité que ci-dessus.

Les membres du C.A. sont rééligibles à l'issue de leur mandat.

ARTICLE XIX - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est l'agent officiel et exclusif de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASSOCIATION ci-dessus défini. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- 1 - il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux du lotissement tels que définis en l'article III, 1°, qu'ils soient ou non devenus la propriété de l'ASSOCIATION.
- 2 - 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 ;
- 3 - il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- 4 - il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipement ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- 5 - 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 ;

[Signature]

30/09/2000

- 6 - aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- 7 - il contracte, avec l'autorisation de l'Assemblée, tous emprunts ;
- 8 - en vue de la création de tous biens communs et éléments d'équipement décidée par l'Assemblée Générale, il affecte et hypothèque les immeubles de l'ASSOCIATION, aux conditions qu'il juge opportunes ;
- 9 - il ouvre tous comptes en banques, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- 10 - il fait toutes opérations avec l'Administration des Postes et Télécommunications, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signature au nom de l'ASSOCIATION ;
- 11 - il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés et assimilés, reçoit toute subvention, contracte tous engagements ;
- 12 - avec l'autorisation de l'Assemblée Générale, il conclut toutes conventions avec tous tiers et notamment toutes associations syndicales constituées ou à constituer dans le lotissement et avec la SOCIETE ANONYME DU GOLF DE VALCROS et il consent à tous accords relatifs à l'usage commun des équipements du DOMAINE ;
- 13 - il établit chaque année le tableau des voix et obligations des syndicataires ;
- 14 - il procède à l'appel auprès des syndicataires des fonds destinés à couvrir les dépenses générales de l'ASSOCIATION ; il recouvre les fonds. Sur délégations des lots primaires, ou groupements de lots primaires, concernés par les dépenses particularisées. Le C.A. procède à l'appel de fonds avant d'engager les dépenses votées aux divers Budgets prévisionnels concernés.
- 15 - il représente l'ASSOCIATION en justice tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- 16 - il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non, de ses pouvoirs.

ARTICLE XIX Bis - ORGANISATION, FONCTIONNEMENT ET PRESIDENCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 1° - Le Conseil désigne, en son sein, un bureau composé de :
 - Un Président
 - Un Vice-président dont la fonction est de se préparer à remplacer le président.
 - Un Trésorier chargé, sous le contrôle du Président, d'assurer le suivi de la Trésorerie, de préparer et effectuer les règlements au vu des justificatifs.

.../



30/09/2000

La durée du Bureau est subordonnée à celle du Conseil d'Administration, soit un maximum de 3 ans.

Le Bureau est chargé de l'exécution des décisions prises par le Conseil d'Administration et notamment du suivi du budget annuel en cours et de l'élaboration du budget général de l'année suivante, à soumettre au vote de l'Assemblée Générale via le Conseil d'Administration.

- 2° - Le Conseil se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire, sur la convocation de son Président.

Le tiers des membres du Conseil peut demander au Président de le réunir et, en cas de carence de celui-ci, le convoquer lui-même.

- 3° - Le Conseil prend ses décisions à la majorité simple des Administrateurs présents ou représentés par l'un d'eux.

Aucune décision ne peut être prise si le tiers des membres ne sont pas présents ou représentés, dont le Président du C.A. de l'A.S.L. du lotissement de VALCROS RIVE DROITE.

Le Conseil ne peut siéger s'il n'y a pas au moins quatre Administrateurs présents.

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

- 4° - Les réunions du Conseil font l'objet de procès-verbaux qui sont couchés sur un registre et signés par le Président et au moins un membre du Conseil, les pouvoirs éventuellement conférés au Président figurent dans les procès-verbaux.

Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement signés par le Président.

*
* *



30/09/2000

TITRE IV

Commission de contrôle et surveillance des futurs équipements et constructions sur les lots primaires de l'ASL - SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS.

Article XX – Objectifs généraux

Les objectifs de la Commission de contrôle et de surveillance des équipements et constructions sur les lots primaires de l'A.S.L. SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS sont de deux natures.

- D'une part, d'en assurer la réalisation d'intégration dans le Site de VALCROS, la plus parfaite possible.
- D'autre part d'avoir le souci permanent de respecter au mieux le cadre de vie de tous les résidents de Valcros.

Article XXI – Composition

La commission est composée de :

- 1) De la SA DU DOMAINE DE VALCROS, aménageur principal,
- 2) Du Président de l'Association Syndicale libre « SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS ».
- 3) Des Présidents des associations syndicales particulières des lots primaires N°: 1 – 2 – 3 – 4 – 19 – 40.
- 4) Du propriétaire du Lot primaire N° 18.
- 5) Des aménageurs principaux et secondaires de lots primaires.
- 6) Des architectes chargés de l'aménagement des lots primaires considérés.
- 7) De toutes personnes qui, par leurs compétences, pourraient être appelées à donner un avis.

La Commission se réunira sur convocation expresse de la SA DU DOMAINE DE VALCROS au moins une fois par an, ou sur demande motivée de trois au moins des membres ci-dessus indiqués.

Elle aura un pouvoir consultatif et son avis sera notifié à tous les intervenants dans les quinze jours de la réunion ordinaire ou spéciale considérée.

Article XXII – Désignation

La désignation Nominative des membres sera effectuée lors de la première réunion plénière de la commission. Cette désignation Nominative sera renouvelée obligatoirement une fois par an lors de la réunion plénière annuelle.



30/09/2000

TITRE V

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE XXIII - DEFINITION

1° - Les frais et charges comprennent :

a) Les dépenses d'entretien, de conservation et maintien en parfait état des objets des Association Syndicale Libre Générale dite Syndicat de Valcros tels que définis en l'article III "OBJET" ci-dessus, à moins qu'elles ne soient assumées par la collectivité locale ou les services concessionnaires ou assimilés.

b) Les frais de fonctionnement de l'Association.

2° - Les frais et charges ne comprennent pas les dépenses afférentes aux biens d'équipement et ouvrages exclus de l'objet par l'article III précité.

3° - Les frais et charges entraînés par le fait ou la faute, soit d'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont celui-ci est légalement responsable, sont à la charge exclusive de ce membre. Il en est ainsi notamment des dépenses de remise en état des équipements du syndicat consécutives à l'utilisation des voies pour les travaux de construction, la réalisation des équipements, réseaux et station d'épuration.

4° - Il est précisé que les Espaces Naturels SYLVE et PRAIRIE et les barrages qui y sont situés sont exclus de l'A.S.L.. Ils sont la propriété de l'aménageur, qui en assume seul les frais et charges de toutes sortes.

ARTICLE XXIV - PRINCIPE DE LA REPARTITION DES DEPENSES ENTRE LES PROPRIETAIRES

1° - Les dépenses sont supportées par les propriétaires qui ont ou sont susceptibles d'avoir l'usage des éléments d'équipement générateurs des charges.

Par voie de conséquence, ne sont supportées par l'ensemble des propriétaires que les charges afférentes aux éléments d'équipement dont tous les propriétaires ont ou sont susceptibles d'avoir l'usage ; corrélativement, ne sont supportées que par un ou plusieurs propriétaires, les charges afférentes aux éléments d'équipement dont il ont ou sont susceptibles d'avoir seuls l'usage.



Rouff .../

Le tout, conformément aux modalités d'application qui vont être ci-après définies.

2° - S'agissant des voies, il est précisé ce qui suit :

- a) Le tronçon de voie primaire entre les PRK 9 et PRK 10 est à la charge des lots primaires N°3, N°4 et de l'aménageur pour les terrains qui sont desservis par cette voie.
- b) Le tronçon entre les PRK 9 et 11 est à la charge des lots primaires N°3 et N°18.

3° - S'agissant des réseaux, équipement et station d'épuration s'y trouvant, il est précisé ce qui suit :

- a) Il est annexé aux présents statuts un plan des ouvrages et réseaux d'assainissement où figure le schéma de principe des raccordements des utilisateurs aux dits ouvrages et réseaux.
- b) Pour l'application du principe posé au 1° ci-dessus seront réputés définitivement et irréfragablement, à l'usage de tous les lots primaires, ou seulement particularisés à certains d'entre eux les sections de réseaux et équipements y afférents individualisés par des points repères portés sur le plan ci-dessus visé.

4° - Ne fixent et ne participent aux votes des budgets particularisés que les propriétaires des lots primaires concernés. Les appels de fonds y afférents peuvent être effectués indépendamment des appels de fonds généraux.

ARTICLE XXV - PRINCIPE DU CALCUL DES CHARGES DE CHAQUE PROPRIETAIRE

- 1° - Les frais et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour l'année civile déterminée, sont répartis entre les divers syndicataires suivant les principes énoncés en l'article XXIV et sont ensuite sous-répartis dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale de ladite année, suivant ce qui a été dit en l'article XI ci-dessus.
- 2° - Pour l'application de ce principe, il est précisé que les dépenses effectuées pendant une année civile seront réparties en fonction du nombre de voix de chaque syndicataire au premier janvier de ladite année, nonobstant tout changement intervenu au cours de ladite année. Les appels de provisions ainsi que les ajustements des provisions versées aux dépenses réelles après clôture de l'exercice, seront faits sur la même base. Toutefois si l'acte de cession primaire prévoit une clause au prorata temporis celle-ci pourra être appliquée sur demande des intéressés.
- 3° - A l'exception des dépenses visées en 2° ci-dessus, toutes autres dépenses sont définitivement et irréfragablement réputées être faites dans l'intérêt de tous les propriétaires, et ce, en tant que de besoin, par application d'une mesure de mutualisation des risques et avantages correspondant aux équipements, sous réserve des exceptions faites dans le Cahier des Charges en ce qui concerne les propriétaires des lots 1, 4, 18 et 19 ou leurs ayants droit.

...

30/09/2000

ARTICLE XXVI - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article XXIII ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le Conseil d'Administration à chaque syndicataire. Ces charges ne sont payables par imputation sur la dotation visée en l'article XXVII ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'ASSOCIATION.

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

* *
*



30/09/2000

TITRE VIBUDGET GENERAL - BUDGETS PARTICULARISESARTICLE XXVII - BUDGET GENERAL - BUDGETS PARTICULARISES

- 1° - Le Conseil d'Administration doit faire approuver par l'Assemblée Générale en réunion ordinaire, et ce avant le quinze Avril, le projet du budget général et des budgets particularisés de l'année en cours.

Les projets de budgets doivent être adressés aux syndicataires en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale.

Les projets de budgets indiquent les répartitions primaires conformément aux principes définis en l'article XXIV.

Les budgets ne sont votés que par les lots primaires qui participent aux dépenses.

- 2° - L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.

Le Conseil d'Administration répartit la dotation entre les propriétaires conformément aux principes définis en l'article XXIV.

- 3° - Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans les budgets, le Conseil d'Administration ne peut dépasser, sans autorisation de l'Assemblée, les sommes votées aux budgets.

En cas d'extrême urgence le Conseil d'Administration peut, prendre des mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une Assemblée Extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE XXVIII - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Conseil d'Administration est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'ASSOCIATION ; il assure le paiement des dépenses.

Les rôles sont préparés par le Conseil d'Administration d'après les bases de répartition des dépenses préparées par lui et arrêtées par l'Assemblée Générale.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois.


30/09/2000

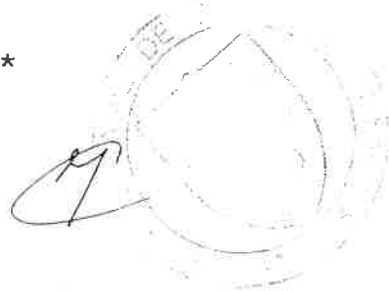
Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965 ou encore sous le couvert d'une société d'attribution régie notamment par la loi du 28 Juin 1938, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble ou associés et le Syndicat de celui-ci ou la société propriétaire 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 Syndic ou la société, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou associés ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout attributaire ou 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 ses auteurs.

En ce qui concerne l'assainissement il est précisé que le Conseil d'Administration fixe le montant de la surtaxe d'assainissement perçue par le fermier auprès des usagers. Le fermier reverse les recettes qui découlent de cette surtaxe selon les modalités prévues dans la Convention d'Affermage (article 31). Ces recettes sont utilisées pour :

- payer la prime d'assurances de l'assainissement et Station d'Epuración
- le reliquat est versé sur le compte "réserve pour le renouvellement des équipements et garantie sur travaux". Fonds constitués de SICAV.

*
* *



30/09/2000

TITRE VII

DIVERS

ARTICLE XXIX - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'ASSOCIATION.

A cet effet, il est tenu de faire connaître au Conseil d'Administration, 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 XXX - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un syndicataire.

ARTICLE XXXI - MODIFICATION DISSOLUTION

Les modifications aux présents Statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles XII et XIII.

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 syndicataires.

En outre, la dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- 1° - Disparition totale de l'objet défini à l'article III ;
- 2° - Approbation par l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un autre mode de gestion légalement constitué.



30/09/2000

TITRE VII

PUBLICATION

ARTICLE XXXII

Les présents Statuts sont publiés dans les journaux d'annonces légales du département conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865.

En outre, les présents Statuts sont publiés au Bureau des Hypothèques de TOULON.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires du lotissement demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de TOULON.

Approuvé en Assemblée Générale du
TRENTÉ SEPTEMBRE DEUX MILLE

Par 98,04% des points \ voix $\frac{8.815.663}{8.992.115}$

Le Président

J. CONSEIL

