asl community

Statuts de l'association syndicale libre (A.S.L) dénommée La Petite Prairie

TITRE I – CONSTITUTION – DISSOLUTION

Article 1 : Constitution

Article 2 : Objet

Article 3 : Durée

Article 4 : Siège

Article 5 : Membres

Article 6 : Dissolution

TITRE II – GOUVERNANCE

Article 7 : Administration provisoire

Article 8 : Syndicat - Président

TITRE III – REGLES DE FONCTIONNEMENT DE L'ASL

Article 9 : Décisions collectives des membres
- Article 9-1 : Composition
- Article 9-2 : Pouvoirs
- Article 9-3 : Convocation
- Article 9-4 : Voix – droit de vote
- Article 9-5 : Majorité – Quorum
- Article 9-6 : Tenue des assemblées des assemblées générales – Mode de décisions collective
- Article 9-7 : Ordre du jour
- Article 9-8 : Délibération – Procès-Verbal
- Article 9-9 : Signature électronique

Article 10 : Gestion de l'ASL
- Article 10-1 : Ressources
  - Article 10-1-1: Fonds de roulement
  - Article 10-1-2 : Provisions pour dégradations
  - Article 10-1-3 : Cotisations – Recouvrement et répartition des charges
- Article 10-2 : Budget - Dépenses

Article 11 : Administration
- Article 11-1 : Cessions acquisitions
  - Article 11-1-1 : Mutation
  - Article 11-1-2 : Acquisition
  - Article 11-1-3 : Rétrocession
- Article 11-2 : Obligations d'assurances et de contrat d'entretien

Article 12 : Divers
- Article 12-1 Servitudes
- Article 12-2 Élection de domicile. Article 12-3 Annexe aux statuts
- Article 12-4 Transfert du bénéfice de la décision de non-opposition « loi sur l'eau » ou de l'autorisation environnementale
- Article 12-5 Obligations environnementales

TITRE I – CONSTITUTION - DISSOLUTION

Article 1 : Constitution – Dénomination

Il est formé une association syndicale libre (ci-après l' « Association Syndicale » ou « ASL »), régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er Juillet 2004 modifiée, et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs, notamment le décret pris pour son application 2006-504 du 3 mai 2006, les articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existera entre les personnes détenant des droits de propriété des biens bâtis ou non bâtis dépendant de l'ensemble immobilier ci-après défini :

Appellation de l'opération	Commune	Adresse	Réf cadastrales
La Petite Prairie	Ambarès et Lagrave (33340)	5 rue de Pelet	AL n° 1899, 1902, 1903, 1904 et 1987 à 1990

Son périmètre sera celui défini par le permis d'aménager PA n°033 003 23 Z0002 et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre complémentaire, la contenance et la désignation de chaque lot (immeubles incluant les propriétés bâties ou non bâties issues d'un permis d'aménager) devant résulter tant des pièces de l'opération immobilière considérée, que des documents d'arpentage à établir. Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.
Tout propriétaire d'une parcelle dépendant de l'ensemble immobilier fera obligatoirement partie de cette Association Syndicale ; l'adhésion et le consentement écrit prévus à l'article 7 de l'ordonnance no 2004-632 du 1er juillet 2004 résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, ainsi que de toute mutation à titre gratuit affectant l'une de ces parcelles. Les obligations qui en découlent ont un caractère réel et sont opposables aux acquéreurs successifs des lots. La qualité de membre de l'Association Syndicale sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot de l'ensemble immobilier lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.
La volonté de chacun des membres d'intégrer l'ASL et l'acceptation sans réserve des présentes sont recueillies par l'acte notarié portant sur l'acquisition d'un immeuble (bâti ou non) inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier, objet des présents statuts de l'ASL.
Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'ASL interviendra dès la vente du premier lot et créera de fait l'ASL.
L'acte de transfert, revêtira la forme notariée et sera publié aux hypothèques. Il sera régularisé par le représentant de l'ASL (président provisoire) pour le compte de l'ASL.
Cet acte pourra revêtir également la forme d'un acte de transfert conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955.
Les membres n'auront pas à être consultés pour donner leur accord sur ce transfert. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par l'association syndicale.

L'Association Syndicale, ainsi formée, prend le nom de : **La Petite Prairie.**

Article 2 : Objet

Cette ASL aura pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration et l'entretien des terrains, des espaces et des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif constituant des espaces et des équipements communs (EEC) de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment des voies de desserte, des réseaux d'évacuation et de traitement des eaux pluviales et des matières usées, poste de relevage, des réseaux divers d'eau, bâche incendie, de gaz, d'électricité, candélabres, de télécommunications, des espaces verts, aires de jeux pour enfants et adolescents, des aires de stationnements et des plantations et autres installations agricoles vivrières;
- Il est ici précisé que la charge d'entretien des voiries, situées sur les parties privatives, mais bénéficiant d'un droit de passage, s'imputera en globalité à l'ASL, de même que la clôture extérieure (côté nord) longeant les voiries. (cf plan en annexe) »
- Il est également ici précisé que la charge d'entretien des 2 bandes d'espaces verts situées sur les parties privatives des lots 3 et 4, à droite et à gauche de l'aire de retournement véhicules (face à la zone commune d'espace vert et de détente), bénéficiant d'une servitude de réseau EP et d'espace vert, s'imputera en globalité à l'ASL (voir annexe 2)
- La mise en place de services et de partages ;
- La création de tous éléments d'équipements nouveaux ;
- La fixation et la perception de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses, la fixation du budget ;
- La défense des membres en justice le cas échéant, la représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers ;
- La gestion et la mise en place des polices nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès la mise en service des équipements ; le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement de l'ensemble immobilier s'ils existent, leur modification et suppression ;
- L'exercice de toutes actions afférentes aux ouvrages et équipements ;
- La cession, à titre gratuit ou à titre onéreux, en tout ou partie des EEC à la collectivité (la commune) ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent (EPCI) ;

D'une manière 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.

Article 3 : Durée

La durée de la présente association syndicale n'est pas limitée.

Toutefois elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 6 ci-après.

Article 4 : Siège

Le siège de l'association syndicale est fixé chez ASL COMMUNITY 39 avenue du château d'eau 33700 MERIGNAC.
Il pourra être transféré à tout autre endroit, par simple demande du Syndicat autrement dit bureau de l'ASL, et sans nécessité absolue de faire porter ce point au procès-verbal d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Article 5 : Membres

L'ASL est composée de l'ensemble des propriétaires divis ou indivis d'un bien inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier ci-dessus exposé, et faisant obligatoirement partie de l'association syndicale comme :

- Les membres fondateurs du fait de l'acquisition d'un bien immobilier ou d'un titre dans le périmètre de l'ASL (acquisition, location-vente, titulaire d'un bail réel et solidaire…).
- Les membres de droit qui n'ont pas acquis de bien ou de titre, mais qui utilisent des parties ou équipements communs. Ces derniers participeront aux charges de l'ASL dans les conditions prévues, le cas échéant, dans l'acte de propriété ou de servitude correspondant, et à défaut de mention expresse dans les actes, sauf à avoir été expressément dispensé de participer aux dites charges aux termes dudit acte.

Cas spécifiques :

- Dans le cadre d'une indivision portant sur l'un de ces lots, les indivisaires devront se faire représenter par un mandataire commun et seront, par conséquent, décomptés comme un seul membre.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété portant sur l'un des lots, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association Syndicale mais peut se faire représenter par l'usufruitier par procuration.
- Si une ou plusieurs parcelles font l'objet d'une copropriété, conformément à la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes modifiants, réformant et complétant ladite loi, il est ici précisé que les copropriétaires pourront donner mandat pour les représenter :
  1. Soit au syndic nommé pour représenter la copropriété et participer aux assemblées générales de l'ASL. À l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de la copropriété seront considérés comme exprimant la volonté des personnes que le syndic représentera, sans possibilité de division de ces votes entre les membres de la copropriété.
  2. Soit les copropriétaires peuvent mandater pour une durée d'un an le président du conseil syndical ou tout autre membre du conseil syndical dument habilité, pour les représenter à l'assemblée générale de l'ASL. Le mandat ainsi confié emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'ASL.

     Pour les décisions dites « extraordinaires » inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale nécessitant la majorité mentionnée à l'article 9-5-2 des statuts, le représentant ainsi mandaté ne peut prendre part aux votes que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires se prononçant sur des décisions aux mêmes majorités requises.

- En cas d'immeuble appartenant à une société, les propriétaires de parts ou d'actions seront représentés par le représentant légal de ladite société ou un associé ayant pouvoir à cet effet, qui sera compté pour un seul propriétaire, c'est-à-dire un seul membre

<u>Article 6 : Dissolution</u>

La dissolution de l'Association Syndicale, en cas de disparition complète de l'objet précisé à l'Article 2 - « Objet », est une « décision extraordinaire » et ne peut être prononcée que par décision collective des propriétaires prise à la majorité qualifiée décrite à l'article 9-5-2 des statuts.

Il est précisé que tout membre, dûment appelé à délibérer ou à se prononcer sur la dissolution de l'Association et averti des conséquences de son abstention, qui ne formulerait pas d'opposition par écrit avant la délibération ou la tenue de la consultation des membres, serait considéré comme s'étant prononcé pour celle-ci.

Elle pourra, en outre, être dissoute d'office par acte motivé du Président :

a) Soit en cas de disparition de l'objet pour lequel elle a été constituée après deux convocations de l'Assemblée Générale Extraordinaire ne réunissant pas un quorum suffisant ;
b) Soit dans le cas où elle ne serait plus propriétaire d'EEC et sans activité réelle en rapport avec son objet depuis plus de trois ans.

Dans ce cas, le Président devra en informer les membres par tout moyen écrit sans délai.

TITRE II – GOUVERNANCE

Article 7 : Président provisoire

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale (AG) et y compris pendant le déroulement de celle-ci, la fonction de premier Président sera assumée par ASL Community.

Sa fonction de Président cessera après la tenue de la première assemblée générale et la nomination du bureau de l'Association Syndicale.
Il agira au nom de l'ASL raisonnablement jusqu'à la première assemblée générale, ses décisions auront force obligatoire et s'imposeront à l'égard de l'ensemble des membres de l'ASL et des futurs organes de direction.

Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du Président. Il est ici précisé qu'il pourra procéder au paiement des dépenses liées aux contrats d'entretien souscrits par l'aménageur au nom de l'ASL sur présentation des factures, et ce même avant la tenue de la première assemblée générale. Dans la mesure où ces contrats sont indispensables au bon fonctionnement des espaces et équipements communs.
Le Président provisoire reçoit tous pouvoirs aux termes des présents statuts pour effectuer la création en Préfecture de l'Association Syndicale libre, ainsi que sa publication au journal officiel dans le mois de leur déclaration conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations syndicales de propriétaires. Le président provisoire aura la faculté de contracter tous contrats (assurance ou entretien) et passer les actes d'acquisition des EEC afin de faciliter la mise en place de la gestion de l'ASL au prochain bureau.

La fonction de Président provisoire est rémunérée par l'Aménageur.
Cette rémunération ne comprenant pas les frais de constitution, les frais de transfert, les frais postaux de convocation, de diffusion, et toutes charges liées à l'objet des présents statuts etc. lesquels demeurent à la charge de l'association syndicale et devront être réglés par le notaire en charge de cette opération sur présentation de facture.
Ces sommes seront prélevées directement sur le compte de l'association ou compte séquestre du notaire sur présentation de justificatifs par le Président provisoire.
Le notaire en charge de cette opération ne pourra transférer les sommes constituant les provisions pour constitution de l'ASL sur le compte dédié à l'ASL qu'une fois les frais de constitution, et de transfert de propriété payés par cette dernière.

Article 8 : Syndicat - Président

Article 8-1 : Le syndicat de l'ASL

A) Composition :

Le Syndicat de l'ASL, qui pourra être appelé communément bureau, est composé au minimum de trois membres, dont le Président de l'Association Syndicale Libre, élus à l'occasion de l'Assemblée Générale Constitutive pour une durée n'excédant pas 3 ans, rééligibles indéfiniment.

Ils continuent à assurer leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

En cas de carence dans la constitution du Syndicat lors de la première assemblée générale, l'aménageur pourra demander la désignation d'office d'un

syndic professionnel par le Président du Tribunal Judiciaire, et ce aux frais de l'ASL.

En cas de carence de l'Association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, et à l'initiative, soit de plusieurs membres du Bureau, soit des membres représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des propriétaires un bureau peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en matière de référé.

Il dispose des pouvoirs du bureau sans limitation, sauf celles imposées éventuellement par l'ordonnance judiciaire qui le désigne.

B) Réunion du Syndicat de l'ASL et délibérations :

Le Syndicat de l'ASL se réunit, sous la présidence du Président, au moins une fois par an, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions peuvent également être effectuées par des entretiens sous toutes les formes.

Les délibérations du Syndicat de l'ASL sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

C) Pouvoirs et attributions du Syndicat de l'ASL :

Le Syndicat de l'ASL règle par ses délibérations les affaires de l'Association sauf celles comprises dans l'objet de l'ASL à l'article 2 des présents statuts et pour lesquelles l'approbation de l'Assemblée Générale est exigée.

Le syndicat est chargé notamment de :

- Ouvrir et de gérer tout compte bancaire au nom de l'association ;
- Préparer les budgets prévisionnels ;
- Contrôler et vérifier les comptes présentés par le Président de l'association ;
- Faire effectuer et contrôler le suivi des travaux programmés, nécessaires ou urgents.

Article 8-2 : Le Président

A) Nomination :

Le Président de l'ASL sera nommé dans le cadre de l'Assemblée générale constitutive (cf §8.1)

B) Compétence :

Le Président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association et celles du Syndicat de l'ASL dont il est issu.

Le Président représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Le Président tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui est notifiée par le Notaire qui en fait le constat.
Il exécute les décisions du Syndicat de l'ASL et de l'Assemblée Générale.

Il assure le paiement des dépenses en fonction des décisions prises en assemblée.

Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur ses travaux.

Il passe les conventions et marchés au nom de l'Association, y compris en vue de transfert éventuel à une collectivité publique des voies, espaces libres et autres équipements collectifs et procède aux adjudications.

Il peut décider de se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de service, à laquelle peuvent être confiées toutes autres missions ou support logistique concernant la réalisation de l'objet social de l'Association.

Il a qualité pour prendre seul, toutes mesures conservatoires, sauf à en référer dans le plus bref délai au Syndicat de l'ASL ou à l'assemblée générale, pour les questions réservées à ces organes.

D'une manière générale, il est chargé de toutes les attributions qui lui sont confiées par les lois, décrets et règlements en vue de l'établissement et de la réalisation du projet de travaux.

Il peut, pour toute mission, déléguer son pouvoir à l'un des membres du syndicat de son choix sans qu'il y ait nécessité de faire délibérer le syndicat ou l'Assemblée générale.

TITRE III – REGLES DE FONCTIONNEMENT DE L'ASL

Article 9 : Décisions collectives des membres

Article 9-1 : Composition

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL., tels qu'ils sont définis aux articles 1 et 5.
Les attributaires d'un même logement sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association. Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, membre de l'Association, porteur d'un pouvoir écrit.
Toutefois, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-propriétaire, sous réserve d'une procuration ou d'une convention avec le nu ou les nus-propriétaires, notifiée à l'ASL., même si cette personne n'est pas membre de l'ASL.
Avant chaque assemblée, le Président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la précédente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Article 9-2 : Pouvoirs

1° L'Assemblée Générale des membres de l'association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans son objet.
Elle nomme ou révoque les membres du Syndicat de l'ASL.
Elle approuve leurs comptes et leur gestion.
Elle exerce un pouvoir de contrôle sur le bureau, approuve les comptes de l'exercice passé et approuve le budget prévisionnel.

2° Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association.

3° 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.

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

Elle se prononce sur la modification des documents de l'ensemble immobilier notamment le cahier des charges ou le règlement s'ils existent sous réserve de l'autorisation expresse de l'opérateur (personne à l'initiative de l'opération immobilière).

Article 9-3 : Convocation et transmission du Procès-verbal de délibérations

Article 9-3-1 : Notification des convocations et des procès-verbaux de délibérations par voie électronique

La notification des convocations aux Assemblées Générales de l'ASL et des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales est faite à chaque membre de l'ASL par voie électronique selon la procédure exposée ci-après :

1/ La notification est faite par courriel électronique simple à chaque membre de l'ASL ou à son représentant à l'adresse électronique personnelle qu'il aura communiquée préalablement au Syndicat de l'ASL (bureau) ou au Président de l'ASL.

La preuve de cette notification sera donc établie par le justificatif d'envoi de ce courriel électronique simple transmettant la convocation ou le procès-verbal des délibérations à l'adresse électronique renseignée.

A réception, chaque coloti adressera un accusé réception sous forme de courriel à l'adresse du Syndicat de l'ASL ou son représentant, ou celle du Président de l'ASL.

Dans les 8 jours suivants l'envoi de ce courriel, si un membre de l'ASL rencontre des problèmes de réception des documents et pièces transmis, il devra en informer le Syndicat de l'ASL (bureau) ou le Président de l'ASL par courriel afin qu'il puisse procéder à un second envoi par courriel électronique simple.

2/ A titre dérogatoire par rapport à la procédure exposée ci-avant au point 1/, la notification des convocations aux Assemblées Générales de l'ASL et des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales pourra se faire par lettre recommandée électronique (LRE) ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les hypothèses où le Syndicat de l'ASL ou le Président de l'ASL l'estimerait nécessaire, notamment pour les décisions extraordinaires relevant de l'article 9-5-2.

3/ Les membres de l'ASL donnent leur consentement à recevoir des courriels électroniques simples et des lettres recommandées électroniques (LRE) dans le cadre du fonctionnement de l'ASL.

Article 9-3-2 : Convocation

L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque le Président ou le Syndicat de l'ASL le juge nécessaire.

Avant chaque Assemblée Générale, chaque membre vérifiera la validité de ses coordonnées personnelles auprès du président, notamment mail et téléphone, afin de s'assurer que le procès-verbal de délibération lui sera bien adressé par voie électronique.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le bureau le juge nécessaire, notamment lorsque les délibérations portent sur un objet sortant de la gestion courante tel qu'achat ou cession, emprunt, modification de statuts ou règlement …. Elle doit l'être, en outre, lorsque la demande écrite en est faite par des membres de l'association représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

Le Président formule l'ordre du jour et les projets de résolution.
Les convocations sont adressées au moins 15 jours avant la tenue des Assemblées Générales. Elles contiennent le jour, l'heure, le lieu (sauf si l'Assemblée est tenue par visio-conférence), de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, aux membres de l'ASL ou à leurs représentants par courriel à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître selon la procédure d'envoi des courriels exposée, à l'article 9-3-1, ou par courrier envoyé ou remis en mains propres au domicile en échange d'un accusé de réception pouvant prendre diverses formes.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée sur la demande de membres de l'association syndicale représentant la moitié au moins des voix, ces derniers doivent indiquer au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Article 9-3-3 : Transmission du Procès-verbal de délibérations

Le Procès-verbal sera transmis à chaque membre par voie électronique, selon la procédure d'envoi des courriels exposée, à l'article 9-3-1.

Dans le cadre de PV relevant des assemblées visées à l'article 9-5-2 un avis de réception devra être fourni par les colotis quel que soit le mode de transmission du PV.
Le procès-verbal sera consigné dans un registre physique ou électronique restant disponible à tous les membres, et dans le cadre de la plateforme ASL Community, celui-ci sera accessible librement par chaque coloti.

Article 9-4 : Voix – Droit de vote

La propriété d'un lot confère à son ou ses propriétaires une voix. Les lots destinés aux espaces collectifs de l'opération immobilière ne confèrent pas de voix.
Dans l'hypothèse où l'un des membres détiendrait à lui seul plus de la moitié des lots, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres.

Lorsqu'un lot est composé de plusieurs logements (macro-lot) le représentant de cet ensemble (syndic, gestionnaire ...) portera un nombre de voix de façon indivisible comme ci-après défini :
Nombre de voix accordées au macro-lot :
X logements /4, sans pouvoir être inférieur à 1, arrondi à l'unité supérieure, sans jamais dépasser le taux de 45% des voix totales de l'opération.

Exemple : Une opération de 18 lots de terrains + 1 macro-lot constitué de 36 logements
36 / 4 = 9 voix de vote pour le macro-lot et 18 voix pour les terrains
Règle de 45% : 9 voix sur 27 = 33% des voix totales pour le macro-lot

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

Article 9-5 : Majorité - Quorum

Article 9-5-1 : Décisions ordinaires

L'assemblée générale délibèrera valablement quel que soit le nombre de participants pour les décisions ordinaires.
Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Ces décision « ordinaires » concernent notamment :

- La nomination des membres du bureau, ou la nomination d'un syndic externe
- L'approbation du rapport de gestion, des comptes et du budget prévisionnel
- La gestion courante (entretien des EEC, choix des fournisseurs, assurances…)

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an pour approuver les comptes et le budget prévisionnel.

Article 9-5-2 : Décisions extraordinaires

Les délibérations « extraordinaires » relèvent de la majorité suivante :

- 2/3 des membres présents ou ayant voté à distance représentant la moitié des voix
- ou la moitié des membres présents ou ayant voté à distance représentant les 2/3 des voix.

Ces décisions « extraordinaires » comprennent notamment :

- Les actes d'acquisition ou de cession d'immeuble constituant ou intégrant les équipements communs,
- Les placements financiers de trésorerie,

- Toute modification des statuts, de cahier des charges ou de règlements
- Recrutement, décision de construction d'un bâtiment, ou tout autre acte venant engager significativement les finances de l'ASL, à savoir tout investissement d'un montant supérieur à 1 000 euros TTC par lot.

Par ailleurs, toute modification des statuts, du cahier des charges ou des pièces du lotissement nécessiteront l'autorisation expresse de l'opérateur (lotisseur ou promoteur) durant une période de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux. Passé ce délai de 10 ans, ces modifications pourront s'effectuer sans l'avis de l'opérateur, dans le respect des textes en vigueur.

Article 9-6 : Tenue des assemblées générales – Mode de décisions collective

Article 9-6-1 : Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à défaut, par un membre du Syndicat de l'ASL désigné par celui-ci à cet effet ; elle peut nommer un ou plusieurs secrétaires le cas échéant.

Les membres de l'ASL ou leurs représentants, le Président, tous participants, peuvent participer à toutes les assemblées par voie dématérialisée (conférence téléphonique, visio-conférence) et donc voter à distance si le président le propose.

La personne utilisant cette modalité est considérée comme présente à l'assemblée pour le calcul du quorum et de la majorité ainsi que pour l'application de toutes les règles relatives aux assemblées.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix dont chacun d'eux est titulaire, que l'Assemblée Générale se tienne en présentiel ou de façon dématérialisée, et sera jointe au compte rendu pour information.

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

Le Président ou l'Assemblée générale pourront donner pouvoir à un tiers de formaliser les décisions prises par l'assemblée et de signer les procès-verbaux et feuilles de présence au nom et pour le compte du Président.

Les AG pourront être enregistrées dans le cadre de visio-conférence ou télé-conférence.

Article 9-6-2 : Acte à valeur de décision extraordinaire

Une décision collective unique et extraordinaire peut être prise dans un acte sans passer par une assemblée générale à condition de recueillir le consentement de tous les membres selon la majorité prévue à l'article 9-5-2 « décision extraordinaire ».

Article 9-6-3 : Consultations écrites

Les membres peuvent également délibérer par le biais de consultations écrites.

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres, sont adressés à ceux-ci par lettre simple ou messagerie électronique selon la procédure d'envoi des courriels exposée, à l'article 9-3-1.

Les membres doivent, dans un délai fixé par le Président qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date d'envoi des projets de résolutions, émettre leur vote par écrit ou par vote électronique.

Pendant ledit délai, les membres peuvent demander au Président les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par 'POUR', 'CONTRE' ou par "ABSTENTION". Tout membre qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu, sauf l'exception visée à l'article 6 -dissolution des présentes.

Un procès-verbal est dressé par le Président dans lequel il est fait mention des modalités de la consultation, des résolutions présentées au vote et du résultat des votes.

Article 9-7 : Ordre du jour

Un ordre du jour sera élaboré par le syndicat lors de la prochaine AG.
Les membres de l'Association peuvent initier une prise de décision(s) collective(s). Pour ce faire, une demande expresse et écrite émanant d'au moins la moitié des membres de l'ASL et précisant les questions à porter à l'ordre du jour doit être adressée au Président. Celui-ci doit alors provoquer une Assemblée Générale dans le mois suivant la réception de la demande.

Article 9-8 : Délibération – Procès-Verbal des délibérations

Les délibérations sont retranscrites dans un procès-verbal qui sera classé par ordre de date sur un registre spécial, physique ou numérique, ouvert à cet effet et conservé par le Syndicat.
Les Procès-verbaux des délibérations sont notifiés à l'ensemble des membres (présents ou non) dans les 15 jours suivants le vote des délibérations par voie électronique selon la procédure d'envoi des courriels exposée, à l'article 9-3-1.

Passés deux mois suivant la transmission de la délibération, il ne pourra être intenté de recours quant à celle-ci.
Toute copie à produire devra être certifiée par le Président de l'Association.

Article 9-9 Signature électronique

Ce procédé sera mis en place à l'initiative du syndicat lorsque l'Assemblée Générale devra entériner des résolutions sortant du cadre de la gestion ordinaire de l'ASL (cf art 9-5-2).

Tout document relatif aux délibérations des membres pourra être signé de manière électronique.

La signature électronique consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans les conditions fixées par le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014.

Le procédé devra mettre en œuvre une signature électronique avancée conforme à l'article 26 du règlement précité. L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Article 10 : Gestion de l'ASL

L'ASL devra honorer les charges liées au fonctionnement de son objet grâce aux cotisations prélevées auprès des membres de l'ASL.
La prise en charge par l'ASL, des espaces et équipements communs interviendra dès que les travaux d'équipements communs auront fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), soit en totalité, soit partiellement en cas de travaux différés.
La collectivité a un délai de 3 mois à partir de la DAACT pour contester la conformité des travaux.
La DAACT sera transmise au représentant de l'ASL et vaudra réception.

Article 10-1 : Ressources

Article 10-1-1 : Fonds de roulement

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur nouveau membre versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire de l'opérateur) une somme de **300 €** par lot acquis, à titre de fonds de roulement.
En cas de lot recevant plusieurs logements (macro-lot), le propriétaire de ce macro-lot versera le montant du fonds de roulement multiplié par le nombre de logements envisagés.
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 pour 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.
Les frais de constitution, frais d'acte de rétrocession et honoraires du Président provisoire, assurances, et contrat d'entretien le cas échéant seront payés sur ce fonds de roulement.
L'aménageur n'intégrera pas l'ASL en tant que membre, ne participera pas aux votes, et n'abondera pas au fonds de roulement, sauf s'il faisait bâtir à terme une construction dans le périmètre du lotissement.

Article 10-1-2 : Provisions pour dégradations

Chaque acquéreur devra verser au bénéfice de l'association syndicale, à constituer ou constituée, une somme de **1200 €** à titre de provision pour dégradation pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors de la construction des bâtiments édifiés sur les lots.
En cas de macro-lot recevant plusieurs logements, il sera demandé au propriétaire du macro-lot lors de l'acquisition la somme de la provision pour dégradation multipliée par le nombre de logements envisagés sur ce macro-lot.
Il faut entendre par travaux de remise en état les travaux de reprise, de réparation, de nettoyage ou d'évacuation de tout déchet déposé sur les espaces communs ou sur les lots libres, nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier.
Cette somme sera séquestrée en la comptabilité du notaire de l'opérateur et libératoire après l'accord de l'Opérateur si les constructeurs n'ont pas détérioré les éléments d'équipement ou terrains inclus ou non dans le Lotissement.
En cas de dégradation constatée, le notaire paiera les factures relatives à la remise en état sur présentation de celles-ci par l'opérateur, et ce sans bénéfice de discussion de la part des membres. Cette somme ou le solde sera restitué à l'ASL sur accord de l'opérateur.
Ces provisions pour dégradations sont gérées dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun et sont indivisibles et solidaires entre l'ensemble des membres de l'ASL.

Si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux éléments ou équipements de l'ensemble immobilier (trottoirs, candélabre, coffret électrique individuel, fosse à eau, borne de division parcellaire …) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié (les ouvrages réparés ou pris en charge par celui-ci), l'association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés au travers des provisions pour dégradation.

Article 10-1-3 : Cotisations – Recouvrement et répartition des charges

Les cotisations font l'objet d'appel de fonds adressé par le Président à chaque membre de l'ASL.
Les appels de fonds sont faits aux échéances déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le même syndicat et approuvée par l'assemblée générale des propriétaires.
Les charges sont réparties entre les membres de l'Association Syndicale au prorata de logements dont ils sont propriétaires pour paiement.

Chaque membre devra satisfaire à son obligation d'honorer les cotisations annuelles ou exceptionnelles votées en assemblée générale.
Les cotisations peuvent être supérieures aux charges effectives, afin de permettre à l'ASL d'avoir un fonds de roulement suffisant permettant une gestion saine de celle-ci.
La cotisation globale portant sur l'entretien et la gestion des EEC défini par le budget de l'ASL sera divisée par le nombre de logement.

> *Exemple : Une opération comprenant, 18 lots de terrains à bâtir ne comprenant qu'un logement par lot et un macro-lot comprenant 36 logements alors la cotisation sera égale à X€ /nb de logement*
>
> *Un budget faisant apparaître un besoin de trésorerie de 100 € sera à diviser par le nombre de logements soit ici 100/(18+36) =1,85 €*

30 jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le propriétaire qui n'est pas à jour dans ses paiements cesse de pouvoir bénéficier des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'intérêt légal majoré de cinq points par mois.

Des frais de recouvrement restent à sa charge et viendront augmenter sa créance d'autant avec un minimum de 200 € d'indemnité forfaitaire si cette dernière n'était pas recouvrée 30 jours après la 1ère relance.
En cas de litige, compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles, statuant selon la procédure accélérée au fond, pour autoriser le Président si celui-ci juge opportun de le demander à prendre toutes mesures pour l'application du présent article, pour obtenir le paiement forcé des appels de fonds.
Le Président a qualité, sans nécessité d'une autorisation du syndicat ou de l'assemblée des membres, pour intenter toute action destinée à garantir et à obtenir le recouvrement forcé des appels de fonds.

Au cas où un immeuble appartiendrait à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, il y aurait solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble, à l'égard de l'association syndicale, de telle sorte que celle-ci pourrait, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance à l'encontre, soit de tous les copropriétaires et du syndic soit, pour le tout, d'un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle des personnes 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.

Les créances de toutes natures de l'association à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 10-2 : Budget - Dépenses

Le budget global, correspondant au financement annuel de l'objet social de l'Association Syndicale Libre, est déterminé, sur proposition du Président et du Syndicat de l'ASL, par l'Assemblée Générale réunie en la forme ordinaire et délibérant à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Toutes les charges liées à la consommation ou à l'entretien des équipements communs devront être assumées par l'ASL à compter de la transmission de la DAACT partielle ou totale des espaces et équipements communs.
Si toutefois des frais avaient été engagés avant l'ouverture de compte bancaire, l'ASL remboursera ceux-ci à la personne les ayant avancés, et leur remboursement se fera sur présentation par le représentant de l'ASL (président ou administrateur provisoire) des factures au notaire qui règlera celles-ci.
Les charges de l'association syndicale sont réparties entre ses membres, à l'exception de l'opérateur, au prorata du nombre de lots (cf Article 10-1-3) dont ils sont propriétaires. Celles-ci concernent toutes les dépenses découlant des frais de gestion et d'entretien définis dans l'objet de l'ASL (article 2). Ainsi, seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion indiquée au paragraphe « *Répartitions et recouvrement des charges* », tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux etc.

Cas particuliers :

Par exception aux autres clauses des statuts, si le propriétaire initial du foncier sur lequel a été édifié l'opération immobilière, a conservé des lots non bâtis, celui-ci ne participera pas aux charges liées au fonctionnement des équipements communs, tant que ces lots resteront non bâtis.
Cependant, dès qu'une déclaration d'ouverture de chantier ou démarrage de travaux sera constatée sur ses terrains, alors ledit propriétaire sera considéré comme un membre à part entière et devra satisfaire à toutes ses obligations pour les lots concernés (frais de constitution, provision pour dégradations, frais liés au fonctionnement des équipements et entretien)
Le propriétaire initial du foncier qui aurait conservé sur le périmètre de l'opération un bien déjà bâti, ne sera pas redevable pour ce lot des frais de constitution et des cotisations de l'ASL.

Tous les frais et charges quelconques concernant les travaux exécutés à l'intérieur de chaque lot, restent à la charge exclusive de chaque propriétaire.

Article 11 : Administration

Article 11-1 : Cession, acquisition

Article 11-1-1 : Mutation par un membre ou par l'ASL

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association syndicales. Il revient au propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une ASL, en cas de transfert de propriété, d'informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle des servitudes en application de l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.
Chaque propriétaire devra en outre informer le locataire de cette inclusion et de ces servitudes.

Il est tenu de faire connaître au Président, quinze jours avant la signature de l'acte de revente de sa propriété bâtie (ceci ne s'appliquant pas pour l'acquisition initial du foncier constituant l'adhésion à l'ASL) , la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association Syndicale.

La revente d'un bien immobilier dans le périmètre de l'ASL engendrera pour le futur propriétaire, la reprise des obligations et du passif de l'ancien propriétaire.
A cet effet, le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un bien inclus dans le périmètre de l'ASL demandera au président un quitus de règlement de cotisation concernant le lot.

Lors d'une mutation, celle-ci doit être notifiée par le notaire au président de l'association syndicale afin que ce dernier puisse tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire, comme le précise l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.
L'ASL peut vendre après décision en AG extraordinaire et pour le compte des membres une partie des espaces communs à un tiers.

Article 11-1-2 : Acquisition des espaces et équipements communs au profit de l'ASL

Le Président provisoire a la faculté d'acquérir avant la première assemblée générale, pour le compte de l'ASL, les espaces et équipements communs inclus dans le périmètre de l'ASL.
Un acte de transfert pourra également être effectué dans la mesure où le lotisseur a pris l'engament de créer l'ASL, que le transfert de propriété est constaté par la vente du premier lot, et que les travaux de finition s'il y en a sont soient séquestrés ou couverts par une Garantie Financière d'Achèvement.
Le notaire rédacteur de l'acte sera désigné par le Président provisoire.
Les frais de mutation ou de transfert de propriété seront prélevés sur le fonds de roulement de l'ASL, et devront être réglés par le notaire détenteur du compte de constitution de l'ASL à première demande.

Article-11-1-3 : Rétrocession des EEC par l'ASL à la collectivité

A l'initiative du syndicat ou d'un seul des membres de l'Association, l'ASL délibèrera sur la cession de tout ou partie des EEC à la collectivité, si celle-ci l'acceptait.
Cette décision devra faire l'objet d'une AG ordinaire car ce cas de figure ne semble pas être un acte extraordinaire du fait de la vocation des EEC.

Article 11-2 : Obligations d'assurances et de contrat d'entretien

Dès que la propriété des espaces et équipements communs lui aura été transférée dans les conditions fixées ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des parties communes.
La police souscrite comportera 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.
Dans le cadre du bon fonctionnement et entretien des espaces et équipements communs, tout contrat pourra être souscrit. Cette souscription pourra être effectuée par l'Opérateur ou toute gouvernance de l'ASL, et pour le compte de l'association.

Article 12 : Divers

Article 12-1 : Servitudes

L'opérateur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les EEC (voiries et réseaux, espaces communs) s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce sans que l'association syndicale puisse s'y opposer et prétendre à aucune indemnité.
Une servitude de passage voirie et réseaux sera alors régularisée, à titre gracieux, par l'ASL au profit de l'opérateur ou ses ayants droit et aux frais de ce dernier, par acte notarié à première demande.
Dans cette éventualité, et si l'ASL accordant la servitude le demande, les logements nouveaux créés par l'opérateur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de logements créés, et participer aux charges dans la même proportion.

Article 12-2 : Élection de domicile

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

Article 12-3 : Annexe aux statuts

Est annexé aux statuts le plan parcellaire de l'immeuble.
Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, la déclaration de chaque membre spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage n'est pas requise.

Article 12-4 : Transfert du bénéfice de la décision de non-opposition « loi sur l'eau » ou de l'autorisation environnementale

Conformément aux prescriptions des articles R. 214-40-2 et R. 181-4 du Code de l'environnement, l'ASL procédera, par l'intermédiaire de son président, à la déclaration en préfecture du transfert à son bénéfice de la décision préfectorale de non-opposition à déclaration préalable ou d'autorisation environnementale « loi sur l'eau », dès lors que l'ensemble immobilier aura été assujettie à cette législation.

La déclaration devra intervenir dans un délai de 3 mois suivant l'intervention de l'acte authentique constatant le transfert des EEC dans le patrimoine de l'ASL.

Les membres de l'ASL en seront, le cas échéant, informés au jour de l'Assemblée Générale Constitutive.

Article 12-5 : Obligations environnementales

L'ASL est tenue au respect des obligations environnementales auxquelles a pu être subordonnée la délivrance du permis de construire et/ou d'aménager de l'ensemble

immobilier, en tant qu'elles peuvent concerner les EEC dont elle assure la propriété, la gestion et l'entretien.

Il en va ainsi, notamment, des obligations environnementales pouvant résulter des dispositions des articles L. 424-4 du Code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du code de l'environnement, ou de toute disposition équivalente concernant des législations connexes applicables à l'opération, telles les prescriptions dont peuvent être assorties les décisions préfectorales de non-opposition à déclaration préalable ou d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau (art. L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Ainsi, dans l'hypothèse où une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation environnementale aurait été assignée à tout ou partie des espaces communs de l'ensemble immobilier, l'ASL devra souffrir le maintien de cette mesure, sans indemnité, et ne pourra en aucun cas et en aucune façon modifier ou altérer la situation des lieux telle qu'elle résultera de l'exécution de l'ensemble immobilier par le maître d'ouvrage, de manière à garantir la pérennité de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation dont il s'agit.

De telles mesures peuvent concerner, notamment, la renaturation d'un espace antérieurement imperméabilité, la restauration écologique d'un milieu dégradé, une compensation de zone humide imperméabilisée, la compensation d'un volume soustrait au champ d'expansion du lit majeur d'un cours d'eau, une mesure de confinement de sol pollué, etc.

Les obligations environnementales dont il s'agit sont répertoriées dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier ou, pour les obligations dont la nécessité a pu apparaitre en cours de chantier, dans l'acte de cession des EEC dans le patrimoine de l'ASL.

L'ASL sera tenue, le cas échéant, au respect de la fonctionnalité environnementale ainsi assignée aux EEC et procèdera aux opérations d'entretien régulier de ces espaces de sorte à garantir le maintien de leur fonctionnalité environnementale.

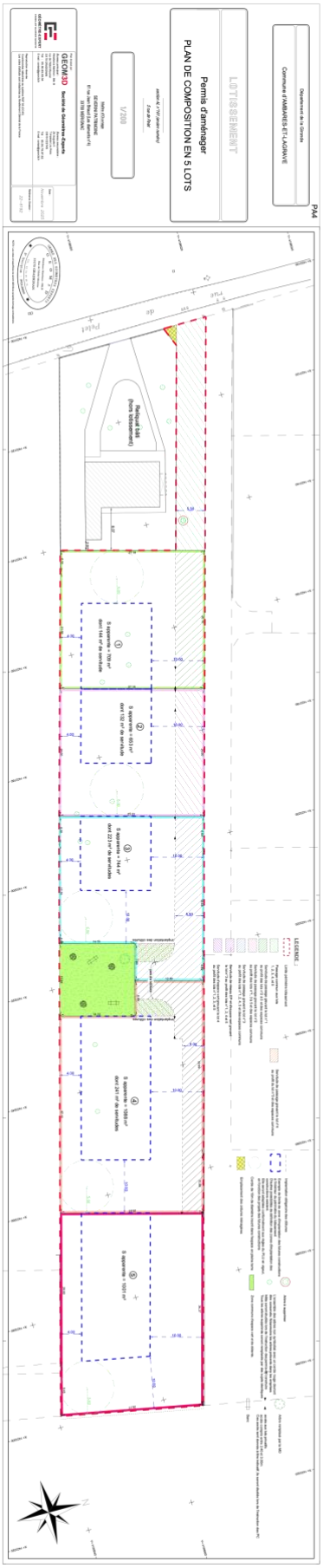
Enfin, l'ASL sera tenue aux obligations d'entretien régulier du cours d'eau toutes les fois que les EEC dont elle à vocation à devenir propriétaire engloberont ou borderont le lit d'un cours d'eau non domanial, et ce en application des dispositions des articles L. 215-2, L. 215-7-1 et L. 215-14 à L. 215-18 du Code de l'environnement ci-dessous reproduits :

Code de l'environnement, article L. 215-2
« Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. […] ».

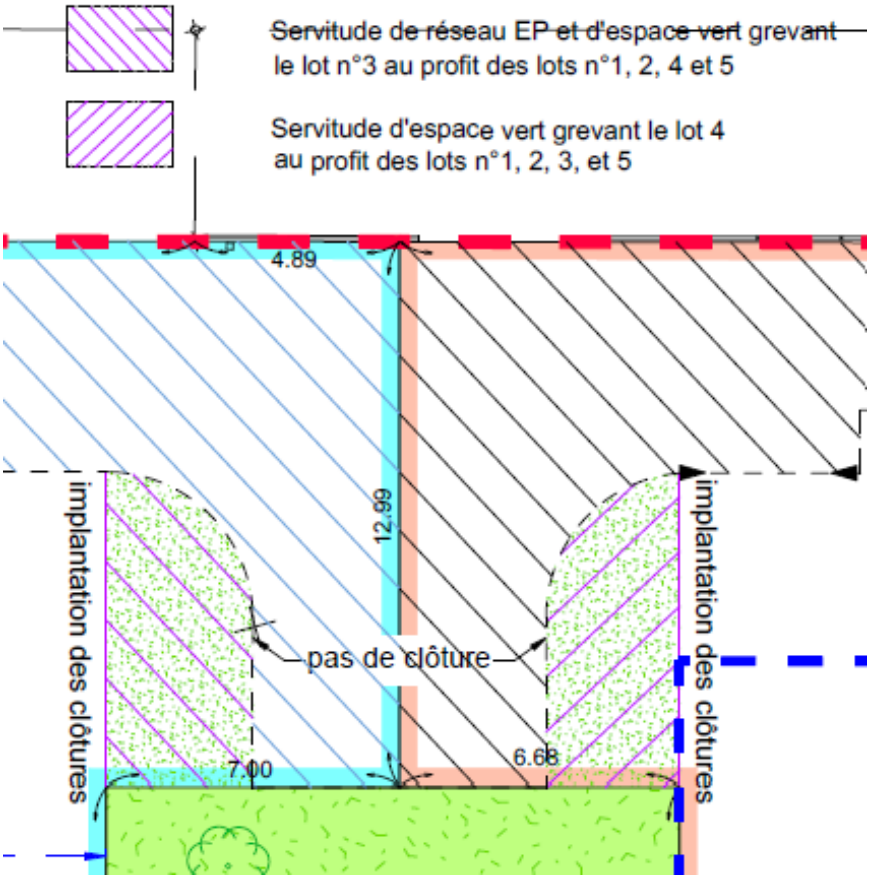
Code de l'environnement, article L. 215-7-1
« Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrogéologiques et géologiques locales ».

Code de l'environnement, article L. 215-14
« Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres 1er, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent titre ».

ANNEXES


Département de la Gironde
Commune d'AMBARES-ET-LAGRAVE
LOTISSEMENT
Permis d'aménager
PLAN DE COMPOSITION EN 5 LOTS
1/200
GEOM3D
Société de Géomètres Experts
Relevé bâti
(hors lotissement)
LEGENDE :

ANNEXE 2 : parties des lots 3 et 4 concernés par l'entretien due par l'ASL



05.08.2026

SEVERINI PATRIMOINE
61 rue Jean Briaud
Les Diamants n° 4
33700 MERIGNAC
SIREN : 848 699 914

PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES
DE PROPRIÉTAIRES

ORDONNANCE N° 2004-632 du 1er juillet 2004
DÉCRET N° 2006-504 du 3 mai 2006

RÉCÉPISSÉ DE MODIFICATION

En application de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires et des articles 4 et 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance, Madame la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde prend acte de la déclaration déposée **le 10 août 2026** par :

ASL COMMUNITY

pour la **modification** des statuts de l'association syndicale libre de propriétaires dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA PETITE PRAIRIE »

à AMBARÈS ET LAGRAVE (33)

Siège Social :

39 Avenue du Château d'Eau
33700 MÉRIGNAC

Pièces jointes :

- Les statuts mis à jour
- Le plan cadastral
- Attestation de modification de Florence ANQUETIL

Bordeaux, le 18/08/2026

LA PRÉFÈTE

Pour la Préfète,
La Directrice-adjointe
de la citoyenneté et de la légalité

Fabienne BARBON

Délai et voies de recours : Le présent récépissé peut faire l'objet d'un recours gracieux et peut être contesté devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois suivant sa réception.

158e année. - N°34 Mardi 25 août 2026

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

D.I.L.A
serialNumber=S3844400420-,CN=DILA - SIGNATURE DILA,OU=0002 13000918600011,organizationIdentifier=NTRFR-130009-18600011,O=DILA,C=FR
75015 Paris
2026-08-25 09:00:55

Associations et fondations d'entreprise

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Annonce n° 2032

33 - Gironde

ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES

Modifications

Déclaration à la préfecture de la Gironde
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA PETITE PRAIRIE
Modifications statutaires : Article 1- Modification des numéros de parcelles suite redécoupage cadastral.
Siège social : 39 Avenue du Château d'Eau 33700 Mérignac
Date de délivrance du récépissé : 18 août 2026

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Liberté
Égalité
Fraternité

ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES
DE PROPRIÉTAIRES

ORDONNANCE N° 2004-632 du 1er juillet 2004
DÉCRET N° 2006-504 du 3 mai 2006

RÉCÉPISSÉ DE CRÉATION

En application de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires et des articles 4 et 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance, Monsieur Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde prend acte de la déclaration déposée **le 12 septembre 2024** par :

Madame Florence ANQUETIL
ASL COMMUNITY

pour la **création** de l'association syndicale libre de propriétaires dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA PETITE PRAIRIE »

à AMBARÈS ET LAGRAVE (33)

Siège Social :

39, avenue du Château d'Eau
33700 MÉRIGNAC

Pièces jointes :

- Un exemplaire des statuts
- Le plan parcellaire
- Le document destiné au Journal Officiel

Bordeaux, le 10 OCT. 2024

LE PRÉFET,

Pour le Préfet,
La Directrice de la citoyenneté
et de la légalité

Valérie SOLÉ

Délai et voies de recours : Le présent récépissé peut faire l'objet d'un recours gracieux et peut être contesté devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois suivant sa réception.

156e année. - N°43 Mardi 22 octobre 2024

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

D.I.L.A
serialNumber=S280932853-
,CN=DILA - SIGNATURE
DILA,OU=0002
13000918600011,organizati-
onIdentifier=NTRFR-130009-
18600011,O=DILA,C=FR
75015 Paris
2024-10-22 09:00:33

Associations et fondations d'entreprise

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Annonce n° 2402

33 - Gironde

ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES

Créations

Déclaration à la préfecture de la Gironde
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA PETITE PRAIRIE
Objet : acquisition, gestion, entretien technique des espaces et équipements communs d'une opération immobilière ; gestion administrative et financière de l'association ; acquisition ou cession de tout bien utile au fonctionnement des membres de l'association
Siège social : 39, avenue du Château d'Eau, 33700 Mérignac
Date de délivrance du récépissé : 10 octobre 2024