

**Association Syndicale Autorisée des propriétaires du domaine
GARONNETTE PLAGESAINTE MAXIME sur MER
VAR**

PROJET DE STATUTS

Article 1 : CONSTITUTION

Les propriétaires de terrains du lotissement GARONNETTE PLAGES, créé le 14 août 1926 par Messieurs Bonnard et Silaguy, se constituent en association syndicale autorisée dans les termes de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de son décret d'application du 3 mai 2006. Laquelle fonctionnera suivant les statuts ci-après indiqués.

L'adhésion à l'association syndicale autorisée est attachée à la propriété. En conséquence, tout propriétaire pour quelle que cause et à quel titre que ce soit et sans qu'il adhère expressément dans les actes sera obligatoirement membre de plein droit de cette association. Il devra de ce fait se conformer aux obligations résultant des statuts de l'association, du règlement et cahier des charges du lotissement.

La qualité de membre de l'association se transmet obligatoirement de plein droit avec celle de propriétaire. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ces lieux et place dans l'association. Il acceptera purement et simplement par cette adhésion les engagements qui auront été pris à quelque titre que ce soit par l'association.

En cas de mutation, chaque sociétaire ou à défaut le rédacteur de l'acte, est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée à l'ASA.

Le sociétaire doit être à jour de toutes sommes dues à l'association ; faute de quoi, il en restera personnellement redevable.

Cette association est dénommée Association Syndicale Autorisée :

« Domaine GARONNETTE PLAGES »

Sa durée est illimitée.

Le siège social de l'association est fixé au domicile du président en exercice, sur le territoire de la commune de Sainte Maxime.

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la commune, par délibération du comité syndical.

La capacité de l'association à exercer ses prérogatives est soumise à la déclaration mentionnée dans l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

L'ASA doit souscrire une assurance association syndicale en responsabilité civile complétée d'une assurance de protection juridique.

Article 2 : OBJET – MISSION

L'association a pour missions :

La gestion, l'entretien des parties communes ou ouvrages communs, les équipements collectifs. Leur amélioration, la réalisation de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêts communs.

Le contrôle et l'application : du règlement, du cahier des charges, des présents statuts, de l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application.

La charge de prestations de gestion d'entretien, de réalisation, d'amélioration de toutes les parties communes et équipements collectifs, pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires.

Les organes administratifs qui assurent son fonctionnement sont :

- L'assemblée générale des propriétaires
- Le comité syndical
- Le président et le vice-président.

Article 3 : ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de l'ASA Domaine de Garonnette Plage définis en l'article 1.

Elle se réunit chaque année dans le courant du mois de juin au lieu indiqué par le président dans les lettres de convocation.

Les propriétaires indivis d'une même propriété sont tenus de se faire représenter par une seule personne.

Chaque participant ne peut être porteur que de 2 mandats maximum.

Les mineurs et incapables sont représentés par leurs représentants légaux.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est le seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci. A cet effet un formulaire sera envoyé aux propriétaires.

Les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'association.

Le même fondé de pouvoir ne peut détenir plus de deux mandats.

Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion, par les soins du président.

- Elles comprennent l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet des séances ;
- Elles seront adressées aux sociétaires par lettres recommandées avec avis de réception.

Toutefois, elles pourront être valablement notifiées par remise en mains propres, aux sociétaires contre émargement sur liste ou récépissés.

L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le comité syndical le jugera nécessaire.

Le président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des sociétaires.

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix de propriétaires présents et représentés est supérieur à la moitié des voix.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée se tiendra après la proclamation par le président que le quorum légal n'est pas atteint, dans un délai de 48 heures, même lieu et même horaire, sans nouvelle convocation, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Il est attribué une voix pour chaque propriété.

L'assemblée générale délibère notamment sur :

- L'élection du comité des membres du comité syndical ;
- Le budget prévisionnel annuel des recettes et des dépenses ;
- L'attribution des comptes administratifs ;
- Les travaux extraordinaires et de grandes ampleurs à exécuter ;
- L'autorisation donnée au Président de l'Association d'ester en justice ;
- Les propositions de modifications des statuts de l'association, ainsi que sur les règles d'intérêt général du règlement et cahier des charges du lotissement.

Les décisions de l'assemblée générale obligent tous les propriétaires, quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Lors des assemblées générales ordinaires, les délibérations portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées au président par un ou plusieurs sociétaires, par lettre recommandée avec avis de réception, reçue huit jours au moins avant la réunion.

Lors des assemblées générales extraordinaires, les délibérations portent uniquement sur les questions expressément mentionnées dans la convocation.

Dans le cas d'une assemblée extraordinaire demandée par les sociétaires, ces dits sociétaires indiquent au comité syndical, les questions à poser à l'ordre du jour et formulent leurs projets. Dans cette éventualité, le comité syndical peut parallèlement formuler son propre ordre du jour ainsi que ses projets de résolution et les présenter distinctement.

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association. Le président peut désigner un remplaçant soit :

- Le vice-président, à défaut un membre du comité syndical ;
- Un directeur en cas de délégation de fonction.

Compte tenu de leur situation géographique, les sociétaires des propriétés A et B ne participeront pas aux délibérations portant sur les travaux qui ne concernent pas ces dites propriétés.

Les propriétaires A et B ne pourront pas accéder au Comité Syndical

Les délibérations, ne portant pas modification aux statuts de l'association syndicale, ni aux règles d'intérêt général du lotissement GARONNETTE PLAGE consignés dans le règlement et le cahier des

charges dudit lotissement sont prises à la majorité simple des membres présents et représentés en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante en cas d'égalité.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres, signés par les membres du comité syndical, ces registres seront déposés au siège de l'association pour y être archivés.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les noms des sociétaires. Cette feuille est signée en début de séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoir.

Elle est annexée au procès-verbal de l'assemblée générale qui est archivé.

Une copie du procès-verbal sera adressée sous pli simple aux sociétaires ayant participé par eux-mêmes, ou par un fondé de pouvoir à l'assemblée générale.

Chaque sociétaire se présentant expressément comme opposant à une décision prise durant l'assemblée générale, recevra la copie du procès-verbal de celle-ci par lettre recommandée avec avis de réception. Cette forme sera également employée pour tout sociétaire absent et non représenté à l'assemblée générale.

Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à produire en justice ou vis-à-vis des tiers, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le président de l'association.

Article 4 : LE COMITE SYNDICAL

L'association syndicale est administrée par le comité syndical composé au minimum de trois membres et au maximum de cinq ainsi que 2 suppléants.

Les candidatures sont reçues par le Président et les membres sont élus à l'assemblée générale au scrutin uninominal.

Les membres du comité syndical sont élus pour 3 ans, ils sont rééligibles.

Le comité syndical se réunit sous la présidence du président de l'association, au lieu désigné par lui toutes les fois qu'il sera nécessaire, au moins 3 fois par an.

Les membres sont convoqués par mail, une semaine à l'avance, en précisant le lieu et l'horaire, avec l'ordre du jour.

Chaque membre du comité ne peut être porteur que d'un mandat, ceci pour une seule réunion.

Le Comité Syndical délibère valablement lorsque plus de la moitié des membres sont présents ou représentés. En l'absence de quorum une seconde réunion se tient sous 48 heures, sans obligation de quorum avec le même ordre du jour.

Tout membre du comité syndical n'ayant pas assisté sans motif valable à 3 réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il n'appartient plus au comité syndical.

En cas de remplacement d'un membre du comité syndical en cours de mandat pour quelque cause que ce soit, le comité syndical peut procéder à son remplacement par cooptation sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale.

Pourront siéger aux réunions du comité syndical et à la demande de celui-ci des personnes compétentes suivant les matières traitées. Leurs voix ne sont que consultatives.

Le comité syndical fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien, il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

A cet effet :

- Il conclut tous les marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il commande l'exécution de tous travaux urgents sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale ;
- Il vote le budget annuel, dresse l'état des répartitions ;
- Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux sociétaires ;
- Il procède à l'appel auprès des sociétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ;
- Il conclut toutes conventions à passer avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés dans l'intérêt de l'association ;
- Il confère sous sa responsabilité les pouvoirs aux personnes qu'il juge utiles, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substitution ;
- Il désigne les membres du comité syndical habilités à ouvrir, au nom de l'association, tous comptes bancaires et à effectuer toutes opérations de banque séparément ou individuellement.

Les délibérations du comité syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage de voix, celle du président est prépondérante.

Dans l'exercice de leurs fonctions, les membres du comité syndical seront couverts par une assurance en responsabilité civile.

Article 5 : LE PRESIDENT

Le président est élu par les membres du comité syndical.

- Il préside les réunions de l'assemblée générale et représente l'association vis-à-vis des tiers ;
- Il préside les réunions du comité syndical ;
- Il veille à la conservation des archives concernant l'ASA Domaine GARONNETTE PLAGE.
- Il contrôle toute opération de banque ;
- Il est chargé de recouvrer toutes sommes dues à l'association ;
- Il est chargé de poursuivre le paiement des dégradations qui sont faites aux voies, au réseau divers et parties communes du lotissement pour un motif quelconque ;
- Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle ;
- Il représente l'association dans tous les actes civils et devant les tribunaux, tant en demande qu'en défense.
- Il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci.

Les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatif.

A cet effet :

- Il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, il s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques ;
- Il fait constater les mutations de propriétés survenues pendant l'année précédente et fait modifier l'état nominatif des sociétaires, avant le 31 janvier de chaque année ;
- Il ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat ;
- Il prépare le budget, présente au comité syndical le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses ;
- Il a qualité pour prendre seule toute mesure conservatoire, sauf à en référer dans le plus bref délai au comité syndical ou l'assemblée générale ;
- Il peut sur autorisation du comité syndical, déléguer tout ou partie de ses fonctions à un directeur non sociétaire. La rémunération de ce directeur devra être prévue dans le budget et approuvée par l'assemblée générale.

Cette nomination sera faite pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, par le comité syndical.

En cas de démission du président, ce directeur conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

En cas d'inaptitude ou d'incapacité du président à exercer ses fonctions, il sera révoqué « ad nutum » par l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. (1)

En cas d'absence ou de révocation, il sera remplacé par le vice-président élu par le comité syndical.

Dans l'exercice de ses fonctions, le président de l'association sera couvert par une assurance en responsabilité civile.

Article 6 : FINANCEMENT - RECOUVREMENT DES DEPENSES

Chaque sociétaire devra contribuer aux dépenses de tous les frais et charges de l'association syndicale.

Notamment ceux de remise en état des voies et des éléments d'équipements et de toutes créations d'ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, ainsi qu'à la sécurité du lotissement. Cette liste est purement indicative et n'a aucun caractère limitatif.

Les bases de répartition des dépenses doivent tenir compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association, définies en l'article 2 des statuts.

Ces dépenses sont réparties d'une manière égale pour chaque propriété, sauf pour les propriétés A et B du lotissement ; compte tenu de leur situation géographique, leur propriétaire participent uniquement aux dépenses de gestion et d'entretien des parties communes du domaine.

Les dépenses de gestion, d'entretien, de travaux ordinaires, d'aménagement sont couvertes par une cotisation annuelle.

La date de son exigibilité est fixée au premier trimestre de l'année civile pour l'exercice en cours.

Les dépenses de travaux extraordinaires et de grande ampleur sont couvertes par des appels de fonds aux époques déterminées en fonction de la prévision budgétaire établie par le comité syndical.

La date d'exigibilité sera mentionnée sur chaque appel de fonds

Toutes sommes dues non payées, trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le sociétaire qui n'a pas régularisé sa situation cesse de jouir de ses droits de vote. Il devient également redevable des intérêts courus sur les sommes dues par lui au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, les frais inhérents à la procédure de mise en recouvrement sous préjudice de tous dommages et intérêts dus à l'association notamment du fait des retards ou surcoûts de paiement causés aux travaux.

Les propriétaires indivis d'une propriété restent solidairement responsables du paiement des sommes d'argent afférentes à cette propriété.

Le nu-propriétaire peut convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra la qualité de membre de l'association et assumera le paiement des charges dues à l'association.

Conformément à l'article 6 de l'ordonnance du 2 juillet 2004, les créances de toutes natures dues à l'association syndicale par un sociétaire est garantie par une hypothèque légale sur sa propriété incluse dans le périmètre de l'association syndicale. Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celles prévues selon l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 7 : DISPOSITION DIVERSES

Pour assurer une objectivité maximale de l'appréciation d'intérêt général et aux fins de prévenir toutes interférence entre mission de service public et intérêt privé, le président et les membres du comité syndical ne pourront pas faire appel pour des travaux personnels aux entreprises ayant des contrats avec l'association.

Le président et les membres du comité syndical ont l'obligation de ne pas communiquer les données à caractère personnel contenu dans le fichier de l'association ; qu'ils soient informatisés ou sur papier. Sauf cas d'obligation légale ou accord des propriétaires concerné, (CNIL. Loi 78-17 du 06/01/1978)

Privation de vue : « *La végétation doit être limitée en hauteur et les branches basses des arbres à grand développement : pin parasol, eucalyptus, pin d'Alep etc. devront être élagués afin de ne pas masquer le panorama et notamment la vue mer* » Article 26 du cahier des charges.

Ne pas respecter la vue dégagée sur un site naturel relève du trouble de voisinage. Cette infraction est condamnable par la justice.

Servitudes : conformément au code civil, les servitudes perpétuelles sont attachées à la propriété et ne peuvent être modifiées.

Compte tenu de leur situation géographique, seuls les propriétaires des lots A et B du lotissement pourront demander leur distraction qui sera faite selon la loi et règlements applicables en la matière (articles 37 et 38 de l'ordonnance du 01 juillet 2004 et article 69 du décret d'application du 3 mai 2006).

La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par l'autorité administrative sur demande du comité syndical suite :

A la disparition totale de l'objet statutaire pour lequel elle a été constituée,
Lorsqu'elle connaît des difficultés graves et persistantes entravant son fonctionnement,
Lorsque depuis plus de 3 ans, elle est sans activité réelle en rapport avec son objet,
Lorsque son maintien fait obstacle à la réalisation de projet d'intérêt public dans un périmètre plus vaste que celui de l'Association.


La décision de formuler cette demande sera prise lors d'une assemblée générale extraordinaire et soumise à l'obtention de la majorité absolue.

La répartition de l'actif et du passif sera soumise aux mêmes règles que celles des répartitions des dépenses.

Les modifications des présents statuts, du périmètre de l'association, du règlement et cahier des charges ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité qualifiée soit : deux tiers des propriétaires représentant au moins les trois quarts de la superficie des propriétés ou versus.

En cas de carence de l'association syndicale pour un quelconque de ses objets, un administrateur provisoire peut-être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance de Draguignan à la requête d'un ou de plusieurs sociétaires.

Fait à **SAINTE-MAXIME** le 27 Août 2019

M. J. L. CADET


Nota bene : les statuts sont subordonnés à la loi.

(1) Révocation en séance sans formalité (avec respect impératif du débat contradictoire et des personnes)

Les frais des présentes et ceux afférentes au journal officiel seront supportés et acquittés par l'ASA à titre de frais de premier établissement.