

**STATUTS DU SYNDICAT :**Après Mise à Jour**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Créée pour le Lotissement Sainte Hélène portant le nom de

« Syndicat des propriétaires du Domaine Sainte Hélène »

*Mise en conformité des statuts suite à l'Ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et décret n° 2006-504 du 3 mai 2006****Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 Janvier 2016****Les présents statuts mettent en conformité les statuts initiaux, qu'ils annulent et remplacent, Conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, ratifiée par l'article 78 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit (JO 10 déc. 2004), modifiée et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 (JO 5 mai 2006) portant application de cette ordonnance, relatifs aux Associations syndicales de propriétaires.**Cette ASL est désormais régie par les présents statuts et les règles légales en la matière. En conséquence, dans les articles qui suivent, le terme de « Syndicat » doit être lu et compris comme ASL et « syndicataire » comme « coloti ».***PREAMBULE**

L'ASL de lotissement constituée en application de l'Article R.315-6 \* du Code de l'urbanisme relève de la catégorie « Associations Syndicales libres » dont la constitution est obligatoire lorsque des équipements communs sont prévus dans le lotissement. Elle regroupe les acquéreurs de lots qui lui confient la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Obligatoirement constituée, elle emporte comme conséquence qu'il n'est pas nécessaire de recueillir l'accord unanime des propriétaires des lots concernés pour adopter les statuts.

(Cass, civ 3ème-28 novembre 1972 ; confirmé par Cass, civ 3ème - 1er juillet 1980 - 18 décembre 1991 – 28 avril 1993).

L'appartenance à l'association syndicale résulte simplement de l'inclusion du terrain dans le périmètre syndical, quels que soient les travaux exécutés ou les prestations servies. L'acquisition d'une parcelle dans un lotissement vaut par elle-même acceptation des statuts de l'association syndicale (Cassation civile, 3ème Chambre, 28 Novembre 1972).

\*R.315-6 du Code de l'urbanisme abrogé à compter du 1er juillet 2007 et remplacé par l'Article R.442-7 du même code.

**ARTICLE PREMIER**

Il sera formé pour le compte des Propriétaires futurs des immeubles en bordure des rues créées dans le lotissement de la Société de Ste Hélène, une Association Syndicale qui existera obligatoirement entre tous les propriétaires en question régie par la Loi en vigueur (remplaçant les lois abrogés du 21 juin 1865, 22 Décembre 1888, 22 Juillet 1912, le règlement d'administration publique du 10 Mars 1894 mentionnés dans les statuts d'origine) et par les présents statuts.

Ce syndicat aura pour **objet** : la gestion, l'administration, la police et l'entretien en état de viabilité conformes aux règles adoptées par la Ville de Nice, de toutes les rues établies dans le dit domaine.

A ces fins, ce syndicat a le droit notamment d'ester en justice, tant en demande qu'en défense.

#### ARTICLE DEUXIEME

Le siège du Syndicat sera fixé au domicile du Président en exercice du Syndicat. En conséquence, le changement de Président entraîne *ipso facto* le transfert de siège au domicile du nouveau président et ce sans nécessité de vote, ce transfert étant statutaire.

#### ARTICLE TROISIEME

*Conformément à l'AG du 7/2/1965 publié en temps et en heure par Maître Armengau, notaire à l'Escarène,*

Toutes les charges relatives à l'entretien, tous les travaux de réfection et de réparation, tant des dites rues que des égouts, conduits et appareils d'éclairage, conduites et bouches d'eau (autres que ceux qui incomberaient à ses riverains en raison de leurs dégradations personnelles), les frais d'arrosage, de balayage et d'éclairage et, en général, tous les frais relatifs aux voies après leur achèvement, et les travaux complémentaires, s'il en était exigé par la Ville de Nice, en vue du classement, seront répartis à parts égales entre les Colotis.

Tous les frais, charges et travaux quelconques concernant les branchements particuliers d'égouts, les conduites particulières d'eau, de gaz et d'électricité, desservant chaque immeuble, les frais d'écoulement d'eau, vannes, en un mot tout ce qui sera spécial à chaque immeuble sera à la charge personnelle de chaque propriétaire.

En cas, soit de démolition, soit de construction nouvelle après achèvement des rues, celui qui fera construire ou fera des travaux de transformations, en outre de sa part ordinaires, sera tenu :

De payer entre les mains du Président du Syndicat la somme qui sera jugée nécessaire par ce dernier, d'accord avec le propriétaire, ou fixée par un expert en cas de désaccord, pour faire aux trottoirs ou à la chaussée les réparations des dégradations ou des détériorations que pourront occasionner les dites constructions nouvelles ou travaux.

Les propriétaires ou leurs ayants-droit, qui viendront à construire, une fois la viabilité établie, devront pour leurs constructions, se conformer aux instructions qui seront données par le Président du Syndicat. Les barrières au-delà de leurs constructions ne pourront excéder la saillie du trottoir, et leur dépôt de matériaux ne devra pas excéder deux mètres de saillie sur la chaussée, au devant de la bordure du trottoir, ils devront établir un bateau en planche pour protéger le caniveau d'écoulement d'eau et pour protéger les bouches d'arrosage et appareils d'éclairage.

Les entrepreneurs qui seront ultérieurement chargés de faire des travaux d'entretien ou de transformation, ne pourront établir leurs chantiers sur la chaussée des

voies, ni faire sur lesdites chaussées aucun dépôt de matériaux ou d'outils pouvant gêner la circulation, sous peine de tous dommages-intérêts que le Président du Syndicat sera tenu d'exiger de l'entrepreneur qui aura contrevenu à la présente prohibition desquels dommages-intérêts, le propriétaire intéressé sera responsable envers le syndicat .

#### ARTICLE QUATRIEME

L'Association sera administrée par le Président du Syndicat nommé par l'Assemblée Générale des Syndicataires à la majorité des voix.

La durée de ses fonctions sera de trois années

Il pourra être réélu.

L'Assemblée générale des Syndicataires (les co lotis) fixera, par la suite, s'il y a lieu, la rétribution du Président.

Le Président du Syndicat représentera l'Association vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il sera chargé :

De l'entretien et de la surveillance et administration des voies dont il s'agit.

A cet effet, il sera autorisé :

1° A souscrire auprès de la Compagnie Générale des Eaux des polices pour concession d'eau et les contrats nécessaires pour l'éclairage, le balayage et l'arrosage des diverses voies ;

2° A assurer l'entretien des conduites existantes et des bouches de lavage et d'incendie ;

3° A assurer à la Ville de Nice, s'il y avait lieu, la faculté d'utiliser les conduites actuelles pour établir une relation entre les conduites des voies publiques avoisinantes.

4° A laisser, en outre, aux agents de la Ville , la faculté d'exercer la surveillance nécessaire à la conservation des conduites et des appareils au service des sapeurs-pompiers, le droit de faire, quand il le jugera utile, l'essai de ces bouches d'incendie pour s'assurer de leur bon fonctionnement ;

5° A prendre toutes dispositions pour s'assurer la police des voies nouvelles par les agents de l'autorité et de l'administration préfectorale.

Aux dits effets, signer tous actes et engagements, faire toutes déclarations, fournir toutes pièces et plans, les certifier véritables, s'engager au paiement de tous les frais quelconques et, généralement, faire le nécessaire.

En outre, le Président commandera et fera exécuter les travaux nécessaires pour mettre et entretenir lesdites voies à l'état de viabilité conforme aux règlements adoptés par la ville de Nice.

Il pourvoira, dans le cours de chaque année, à toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans lesdites voies, notamment à la réfection de la chaussée et des trottoirs, des égouts, au nettoyage des égouts et des conduites d'eau, de gaz et d'électricité.

Il arrêtera tous plans et devis avec tous entrepreneurs et fournisseurs, il règlera et paiera leurs mémoires, il paiera tous abonnements à l'eau, au gaz et à tous autres pour balayage, arrosage et contributions afférentes au sol desdites voies, il retirera toutes quittances, il nommera, révoquera et paiera toutes les personnes qu'il serait nécessaire au syndicat d'employer.

Il sera chargé de recouvrer, de chacun des propriétaires, la portion lui afférent dans les charges des dites voies, suivant la base établie plus haut.

Il sera chargé de poursuivre les dégradations qui pourraient être faites dans lesdites voies, même par les habitants qui, par de gros charrois, peuvent défoncer la chaussée, détériorer les caniveaux ou déplacer la bordure des trottoirs et, notamment, par les constructions des maisons comme il est dit plus haut ; il arbitrera et fera arbitrer la somme nécessaire pour les réparations et dégradations, poursuivra le versement entre ses mains des dites sommes et par tous les moyens et voies de droit et fera exécuter les réparations par un entrepreneur de son choix.

Il exigera aussi le paiement des dommages-intérêts qui pourront être dus en cas d'encombrement de la voie en prohibition de ce qui a été dit plus haut.

Il établira chaque année, avant l'Assemblée générale des syndicataires, le compte des sommes qu'il aura payées pour les causes indiquées ci-dessus et la somme à payer par chaque propriétaire.

Les sommes dues au Syndicat par les syndicataires seront payables au siège du Syndicat et entre les mains du Président du Syndicat qui en donnera quittance. Le Président du Syndicat poursuivra le recouvrement des sommes dues au Syndicat par les moyens et voies de droit, il pourra ester en justice, obtenir tous jugements et arrêts et les faire exécuter.

Toutes les contestations au sujet des dommages et intérêts à réclamer à des tiers ou au sujet de recouvrement de cotisation seront portées autant que possible devant le Juge de Paix de Nice.

Le Président répondra seul à toutes les demandes qui pourront lui être faites contre le Syndicat et à toutes poursuites qui pourront être exercées contre lui, il comparaitra en justice, fera valoir les moyens de défense du Syndicat.

Il choisira, dans l'un ou l'autre cas, tous avoués, avocats ou autres officiers ministériels, il pourra transiger en tout état de cause et compromettre.

Il répondra notamment aux demandes qui pourraient être faites par l'autorité. Il se conformera à ses demandes, s'il y a lieu, ou fera valoir des objections ou des moyens de défense.

Les frais de bureau, de correspondance et déplacement et tous frais accessoires pour le fonctionnement du Syndicat toutes les dépenses justifiées entreront en ligne de compte dans l'état des charges que le Syndicat présentera chaque année à l'Assemblée générale des Syndicataires.

Le Président du Syndicat sera en charge de faire exécuter toutes décisions de l'Assemblée Générale, les pouvoirs qui lui seront donnés seront indicatifs et non limitatifs.

Le Président sera autorisé à faire tous les actes qui seraient la suite et la conséquence de ses fonctions quoique non prévus aux présentes.

Il pourra déléguer à une ou plusieurs personnes, tout ou partie de ses pouvoirs.

Le Président du Syndicat ne contractera à raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répondra que de l'exécution de son mandat, il ne pourra être tenu à faire des avances personnelles pour le compte du Syndicat.

## ARTICLE CINQUIEME

### Assemblées générales

L'Assemblée générale se composera de tous les Propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis, en bordure des voies du Lotissement.

Tout immeuble sera indivisible à l'égard du Syndicat (ASL) qui n'en reconnaîtra aucun fractionnement ; tous les copropriétaires indivis d'un immeuble seront tenus de se faire représenter soit auprès du Syndicat (ASL), soit à l'Assemblée générale par une seule et même personne.

Dans le cas de nue propriété et d'usufruit, l'usu-fruiter représentera de plein droit le nu-propiétaire.

L'Assemblée générale se réunira une fois chaque année, dans le courant du mois de Janvier.

L'Assemblée se réunira, outre, extraordinairement, chaque fois que le Président ou cinq propriétaires au moins, jugeront utile ou nécessaire de la convoquer.

Les Assemblées générales seront convoquées par le Président ou à son défaut par cinq propriétaires au moins.

Les convocations ordinaires ou extraordinaires seront faites par lettres recommandées adressées à chaque syndicataire quinze jours d'avance au domicile par lui indiqué au siège du Syndicat.

Les lettres de convocations devront faire connaître sommairement le but et l'objet de la réunion.

L'Assemblée générale sera régulièrement constituée lorsque la moitié des membres seront présents ou représentés et ce, soit qu'il s'agisse de l'Assemblée

générale annuelle, soit qu'il s'agisse de l'Assemblée générale extraordinaire ; si le quorum n'est pas atteint sur une première convocation, une deuxième convocation sera faite dans les mêmes formes et les mêmes délais. Les membres présents à la deuxième réunion délibéreront valablement, quelque soit le nombre de voix possédées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Les propriétaires qui ne se seraient pas rendus à la deuxième convocation ou qui ne se seraient pas fait régulièrement représenter seront passibles d'une pénalité financière de 50 € ;

Ces pénalités seront versées à la Caisse du Syndicat en imputation sur les frais généraux.

L'ordre du jour sera arrêté par le Président qui devra également y porter toute question qui lui aura été posée par un ou plusieurs membres du Syndicat par lettre recommandée adressée au moins quinze jours avant le mois au cours duquel ladite Assemblée doit avoir lieu.

Dans le cas où cinq propriétaires convoqueraient l'Assemblée générale, à défaut de Président, l'ordre du jour sera arrêté par eux.

Aucun autre objet que ceux portés à l'ordre du jour ne pourra être mis en délibération.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, en cas de partage, l'avis du Président détermine le vote.

*Conformément à l'AG du 7/2/1965 publié en temps et en heure par Maître Armengau, notaire à l'Escarène,*

Chaque propriétaire aura droit à une voix

Tout propriétaire pourra se faire représenter à l'Assemblée par un mandataire muni d'un pouvoir régulier.

L'Assemblée élira son bureau composé du Président d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire.

Les délibérations seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur les registres qui demeureront au siège du Syndicat et- qui seront signés par le bureau.

Pour chaque Assemblée, il sera tenu une feuille de présence qui contiendra les noms et domiciles des syndicataires et qui sera signée par chacun d'eux en entrant en séance ou par leur fondé de pouvoirs. La feuille de présence sera annexée au procès-verbal.

Les justifications à faire vis-à-vis des tiers ou en justice des délibérations de l'Assemblée générale résulteront des copies ou extraits certifiés conformes par le Président du Syndicat.

Le Président fera, chaque année, à l'Assemblée générale annuelle, un rapport sur l'état des charges qu'à supportées le syndicat pendant le cours de l'année, et sur toutes les affaires du Syndicat.

L'Assemblée générale examinera les comptes du Président et les arrêtera définitivement ; elle lui en donnera décharge.

La somme à payer par chaque propriétaire sera établie dans l'état dressé par le Président du Syndicat et dont chaque membre aura eu connaissance avant l'Assemblée et chacun des membres devra effectuer immédiatement entre les mains du Président le paiement de la somme qui lui incombe.

L'Assemblée générale fixera, en même temps, la somme présumée pour l'entretien des voies pendant toute l'année à courir.

Chaque membre versera entre les mains du Président une provision représentant la quote-part présumée pour les dépenses de l'année à courir et dont l'ensemble sera évalué lors de la réunion de la première Assemblée générale ; le Président fera, à titre exceptionnel, les avances nécessaires jusqu'à la première Assemblée.

Dans le cas où un ou plusieurs syndicaux (colotis) n'auraient pas payé l'appel de charges prévisionnelles en temps utile, ils seront poursuivis en paiement de celles-ci. Les frais de recouvrement (courriers recommandés ou d'huissier) seront imputés aux retardataires avant mise au contentieux *« conformément au vote des A.G. du 10/02/2001 et du 13/02/1993 »*.

Cependant, *non obstant ces poursuites, les autres colotis s'obligent à préfinancer la part du ou des défaillants afin que la bonne marche de l'ASL ne soit pas altérée.*

Si plus tard, le contribuable en retard s'exécute, le supplément qui aura été versé par les autres propriétaires viendra en déduction des versements à effectuer ultérieurement par eux.

Cette répartition de charges et plus généralement, toutes répartitions de charges, se fait à parts égales entre tous les colotis, *conformément à l'AG du 7/2/1965 publié en temps et en heure par Maître Armengau, notaire à l'Escarène.*

L'Assemblée statuera en outre, sur toutes les questions posées à l'ordre du jour.

Elle renouvellera les pouvoirs du Président à l'expiration de ses fonctions, ou procédera à son remplacement s'il y a lieu.

Les décisions s'imposent à tous les colotis, quand bien même ils auraient été absents ou opposants. Les décisions de l'Assemblée générale sont revêtues de l'exécution provisoire de droit, même en cas d'opposition.

L'Assemblée générale constituée comme il est dit ci-dessus pourra apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles.

#### Convocations, comptes rendus, relances : Assemblées générales et extraordinaires

Les convocations ordinaires ou extraordinaires seront faites par lettres recommandées. Le Président convoque l'Assemblée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, envoyé à chaque membre, ou à son représentant, à la domiciliation réelle ou élue qu'il a fait connaître, 15 jours au moins avant la réunion et indiquant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance.

Les convocations peuvent également être envoyées par courrier électronique avec enregistrement d'un accusé de réception ou être remises en main propre contre émargement d'un état.

Toutes les décisions de l'Assemblée générale peuvent être contestées par les opposants dans le délai de 30 jours de la notification qui leur aura été faite par lettre recommandée, par email ou contre signature. Passé ce délai, les colotis seront déclarés irrecevables en leur contestation.

## ARTICLE SIXIEME

## Durée de l'Association Syndicale Libre

*Conformément à l'AG du 19/01/1991 publié en temps et en heure par Maître CURAU, notaire à NICE.*

Le Syndicat existera à partir du premier juin 1930 jusqu'à la réception des rues et des avenues, par la Ville de Nice, comme voies publiques.

## ARTICLE SEPTIEME

## Pouvoirs pour publier

Tous pouvoirs seront donnés au Président ou à son délégataire pour publier les présents statuts conformément aux dispositions légales en vigueur.

## ARTICLE HUITIEME

Engagement vis-à-vis des Acquéreurs et héritiers

An cas de cession, partielle ou totale de ses droits de propriété par un coloti, le bénéficiaire adhère de plein droit et de plein effet aux présents statuts du simple fait de la mutation, et ce, compte tenu de la situation de son bien dans le périmètre du lotissement.

De surcroît, chaque cédant, quelque soit la nature juridique de la cession, partiel, totale, usufruit, pleine propriété etc...s'oblige à informer le bénéficiaire de son adhésion ipso facto à la présente ASL de Lotissement de par son acquisition.

En cas de négligence de cette information, le cédant resterait solidairement responsable avec le cessionnaire entrant de tous les sommes dues à l'ASL.

## ARTICLE NEUVIEME

Election de domicile

Les vendeurs et tous les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes et des ventes à réaliser à la juridiction du Tribunal Civil de Nice.

*Archives des statuts d'origine portant : Signature du lotisseur,*

*Mention manuscrite de Me TAYAC en date du 25 aout 1929 et tampon de la Ville de Nice pour l'enregistrement des statuts d'origine inclus dans le cahier des charges du lotissement Sainte Hélène – approuvé par Mr le Préfet des A.M. (Arrêté préfectorale du 12/8/1929 et 12/6/1951) - Minutes de Mr TAYAC, notaire à l'Escarène, dépôt le 25/8/1929 - Bureau des Hypothèques de Nice le 23/9/1929 Volume 544 n°43*

*Mise en conformité des présents Statuts validée par :*

*Me MANCILLA Avocat*

*21 Rue Alberti 06000 NICE*