

**PARC
RESIDENTIEL DE
LOISIRS**

CASTELLET PARK



2810 MONTEE DU VIEUX CAMP

83330 LE CASTELLET

STATUTS
DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU
PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS
" CASTELLET PARK "

ARTICLE 1**CONSTITUTION**

Suivant un acte du 22 août 1983, établi à CANNES, modifié au CASTELLET, par l'Assemblée Générale du vendredi 6 août 1999 et du Vendredi 27 juillet 2007, à la suite de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et du Décret du 3 mai 2006, il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS « CASTELLET PARK » ci-après dénommé le P.R.L. seront de plein droit et obligatoirement membres de l'association syndicale libre établie suivant les dispositions légales en vigueur, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué. Suivant les statuts d'origine, l'aménageur a été membre de cette association au même titre que les acquéreurs des lots et ceci jusqu'à ce que le dernier lot soit vendu.

Il a été constitué un syndicat provisoire par les soins de l'aménageur dès que 4 lots (quatre) ont été vendus. L'aménageur a alors constitué le syndicat provisoire de l'association syndicale qui comprenait un directeur, un directeur adjoint, un secrétaire et un trésorier.

Ce syndicat avait pour objet la gestion et l'entretien des parties communes du P.R.L. jusqu'à la constitution du syndicat élu par l'assemblée générale prévue à l'alinéa ci-dessous.

L'aménageur a provoqué la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant la vente de la moitié des lots afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, un organe désigné par cette assemblée.

Chaque acquéreur de lot avait la possibilité de provoquer par ordonnance, sur requête du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une assemblée générale si l'aménageur n'avait pas respecté l'engagement prévu à l'alinéa ci-dessus.

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et pour leurs héritiers représentants et ayants droit, le consentement exigé par les dispositions légales en vigueur.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

Cette association a pris le nom de « ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS «CASTELLET PARK» »

ARTICLE 2**OBJET**

L'association syndicale aura pour objet la gestion et l'entretien du Parc Résidentiel de Loisirs "CASTELLET PARK", particulièrement de la voie créée, des installations, des ouvrages communs, des réseaux, des espaces communs, et de leur propriété.

Le siège de l'association sera le Bureau de l'Association Syndicale Libre Castellet Park – 2810 Montée du Vieux Camp – 83330 LE CASTELLET..

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement : l'assemblée générale, le syndicat, le directeur et le gestionnaire de l'A.S.L.

ARTICLE 3**ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots ayant une façade sur la voie créée. Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-propriétaire ; les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'association.

L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Gestionnaire dans les lettres de convocation. Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Gestionnaire. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

L'assemblée générale se tiendra alternativement au mois de juillet ou au mois d'août, de manière à ce que l'ensemble des propriétaires de l'A.S.L. y participent.

Lorsque le quorum n'est pas atteint au cours de la première assemblée générale, une seconde convocation est faite par les soins du Gestionnaire pour se tenir au mois de septembre.

L'assemblée générale pourra être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le Bureau est tenu de la faire convoquer extraordinairement si la demande lui est faite par un nombre de propriétaires représentant la moitié au moins de la façade totale des terrains.

Chaque propriétaire participera aux différents votes, en assemblée générale, en fonction des tantièmes correspondant à sa parcelle de terrain.

Le nombre de pouvoir est limité à trois.

L'assemblée générale nomme le Bureau de l'association ; contrôle et vote la gestion du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes de chaque année et vote les travaux extraordinaires à exécuter et leur financement.. Elle fixe la somme nécessaire pour l'entretien courant de l'année suivante. Les décisions sont obligatoires pour tous propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Il sera dressé pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les propriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président de séance et son bureau.

Le Gestionnaire assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des propriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs propriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le gestionnaire.

QUORUM – MAJORITE :

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes.

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité suivantes :

❖ **Majorité de tous les propriétaires présents ou représentés :**

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de l'A.S.L..

❖ **Majorité des voix de tous les propriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :**

- L'autorisation donnée à certains propriétaires d'effectuer à leurs frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.
- L'élection des membres du Bureau de l'A.S.L..
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- La modification de la répartition des charges rendues nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
- La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom de l'A.S.L..

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de tous les propriétaires présents ou représentés.

❖ **Majorité des membres de l'A.S.L. représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les propriétaires) :**

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

- Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes.

ARTICLE 4**SYNDICAT**

L'association syndicale est administrée par un Bureau de onze membres nommés par l'assemblée générale.

Ces onze membres désignent parmi eux :

- 1 Président.
- 2 Vices Présidents.
- 1 Secrétaire.
- 1 Secrétaire adjoint.
- 2 Auditeurs aux comptes.
- 4 Membres de mission.

Les membres du Bureau sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

Le Bureau fait exécuter tous gros travaux décidés par l'assemblée générale. Il commande l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et textes à imposer aux membres de l'association.

Les délibérations du Bureau sont prises à la majorité. Le Bureau délibère valablement alors même que six membres sont présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Un compte-rendu de réunion sera dressé par le gestionnaire qui devra le conserver en archive.

Ces comptes-rendus devront être adressés à chaque propriétaire, trimestriellement.

ARTICLE 5**PRESIDENT**

Il préside les réunions de l'association syndicale et représente l'association vis-à-vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans la voie pour un motif quelconque.

Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui peut être exercée contre elle. Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'association.

Généralement il agit pour le compte de l'association au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs. A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.

Il ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Il délègue certaines des fonctions ci-avant énumérées, au Gestionnaire, avec lequel il aura signé un contrat définissant ses fonctions.

Les fonctions des membres du bureau sont bénévoles.

ARTICLE 6**GESTIONNAIRE**

Le gestionnaire sera obligatoirement un professionnel garanti pour assumer ses fonctions.

Celui-ci sera choisi par les membres du Bureau. Son contrat aura une durée identique à celle des membres du bureau, renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 7**RECouvreMENT DES DEPENSES**

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et de tout ce qui est commun proportionnellement aux millièmes figurant dans le cahier des charges. La cotisation de chaque propriétaire et de son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale ; l'encaissement sera fait par le gestionnaire.

Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

Fait à CANNES, le 22 août 1983.

Modifié au CASTELLET, par l'Assemblée Générale du vendredi 6 août 1999.