

STATUTS

de l'ASSOCIATION SYNDICALE

de la

Z.A.C. du BOIS--RAGUENET

STATUTS

I - FORMATION & BUT :

ARTICLE 1 :

Sont réunis en Association Syndicale libre, tous les acquéreurs d'un lot de terrain compris dans le périmètre de la Z.A.C. DU BOIS RAGUENET située au lieudit BOIS RAGUENET, sur le territoire de la Commune d'Orvault, département de la Loire-Atlantique.

L'Association prend le nom d'Association Syndicale libre des Propriétaires du VILLAGE DU BOIS RAGUENET. Elle sera subdivisée en autant de groupement de propriétaires qu'il y aura de hameaux de créés ; chacun de ces groupements, autonome lors de la réalisation du hameau qui le concerne, sera automatiquement réuni avec les autres lors de l'achèvement complet du village.

Par la signature de l'acte consacrant la vente qui leur est consentie, les acquéreurs d'un lot adhérent à l'Association Syndicale et approuvent les présents statuts.

Ladite Association est réputée constituée dès qu'il est recueilli quinze adhésions pour l'un des hameaux dans les conditions exposées ci-dessus, le nombre des adhérents augmentant au fur et à mesure de la vente des lots.

ARTICLE 2 :

L'Association Syndicale est, selon le désir des promoteurs de la ZAC, soumise aux règles édictées par la loi des vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit et treize décembre mil neuf cent deux par décret-loi du vingt et un décembre mil neuf cent vingt six, et par le décret règlement d'administration publique du dix-huit décembre mil neuf cent vingt sept et des textes subséquents.

ARTICLE 3 :

Le but de l'Association est d'assurer la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif (eau, assainissement, éclairage public, plantations, etc.) l'étude de toutes questions s'y rapportant.

L'Association est principalement administrée par un directeur désigné par l'assemblée Générale de tous les membres du Village. En attendant cette désignation et dès que l'Association est réputée constituée comme il est stipulé au 4ème paragraphe de l'article premier le promoteur de la ZAC assure, provisoirement, les fonctions de directeur comme prescrit à l'article 17 ci-après.

Toutefois, cette administration générale est, conventionnellement, divisée en autant de groupements de propriétaires comme prévu à l'article un, administrés intérieurement par un sous-directeur nommé par les seuls membres du groupement considéré.

Chaque groupement pourra fonctionner selon ses propres besoins tout en restant soumis aux décisions générales.

ARTICLE 4 :

Le siège de l'Association est fixé à la Mairie d'Orvault.

ARTICLE 5 :

Pour couvrir les frais que nécessite la création et constituer un avoir permettant le fonctionnement de l'Association Syndicale libre, il sera réclamé, une provision à chaque acquéreur d'un lot, laquelle sera versée dans les conditions indiquées au paragraphe 4 de l'article 18 ci-après, et au moment de la signature des contrats de vente.

II - ASSEMBLEE GÉNÉRALE :

ARTICLE 6 :

L'assemblée Générale se compose des Membres de l'Association Syndicale dans les conditions stipulées à l'article ci-après.

ARTICLE 7 :

Chaque propriétaire de lot aura une voix par terrain ou lot lui appartenant, (si un lot fait l'objet d'une copropriété, c'est le syndic qui représente les copropriétaires à l'Assemblée générale), et disposera d'autant de voix que de copropriétaires.

ARTICLE 8 :

Tout membre pourra se faire représenter valablement et voter par mandataire porteur d'une simple lettre revêtue de la mention "Bon pour pouvoir" et de la signature du mandant. La régularité des mandats est vérifiée par le bureau de l'Assemblée Générale au début de chacune des séances.

ARTICLE 9 :

L'Assemblée générale se réunira tous les ans en Assemblée Ordinaire dans la deuxième quinzaine du mois de février.

Le Directeur pourra en outre convoquer d'autres Assemblées s'il le juge utile.

Dans le cas où des propriétaires jugeraient une réunion extraordinaire nécessaire, ils pourront la convoquer, mais à condition que le tiers de la totalité des propriétaires (d'après le nombre de voix ci-dessus déterminé) la demande. Chaque groupement pourra également se réunir dans les mêmes conditions et notamment dès que le quart des lots d'un hameau sera vendu.

ARTICLE 10 :

Les convocations tant pour les Assemblées Ordinaires qu'extraordinaires devront être envoyées aux propriétaires (ou syndics particuliers) par lettres recommandées comportant avis de réception quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée Générale à leur

domicile indiqué aux actes de vente ou à celui qu'ils auront fait connaître ultérieurement à ce délai de quinzaine.

Elles indiquent le jour, l'heure et le lieu de l'objet de la réunion.

Les convocations pourront également être remises aux propriétaires (ou syndics) par le directeur ou son préposé contre émargement d'un état, dans les délais sus-indiqués.

Les convocations pour les réunions de Groupement auront lieu de la même façon.

ARTICLE 11 :

Les assemblées seront tenues dans l'endroit qui sera fixé par le syndic directeur ou les propriétaires dans la convocation et, en tout état de cause, sur le territoire de la commune d'Orvault, ou sur celui d'une commune limitrophe.

ARTICLE 12 :

Pour délibérer valablement, la première Assemblée devra comprendre la moitié de la totalité des voix des membres convoqués (généralité de ZAC ou simple Groupement).

Au cas où le quorum n'aurait pas été atteint, une nouvelle Assemblée générale serait convoquée dans le délai d'un mois, sous les mêmes modalités de convocation et cette nouvelle assemblée délibérera valablement sur toutes les questions portées à l'ordre du jour de la précédente quel que soit le quorum atteint, à la majorité de la moitié, plus une des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 13 :

Au début de chaque assemblée, cette assemblée procédera à l'élection de son président et de scrutateurs dans les conditions de majorité ci-dessus fixées. La fonction de secrétaire appartiendra de droit au directeur.

Il en sera de même pour les réunions de groupement.

La fonction de secrétaire reviendra de droit au Sous-Directeur du Groupement concerné.

ARTICLE 14 :

Les délibérations seront prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président de l'Assemblée est prépondérante.

ARTICLE 15 :

Les attributions de l'Assemblée Générale sont les suivantes :

- Elle prend toutes décisions relatives aux plantations qu'il pourrait, être opportun d'effectuer dans les parties communes générales, en particulier pour la conservation et l'entretien du parc, l'aménagement et l'entretien des espaces verts privés, à la surveillance et à l'entretien des égouts des conduites d'eau, de gaz et d'électricité, aux abonnements à souscrire de ce chef et aux mesures générales à prendre pour

faire respecter les conditions stipulées au règlement de la ZAC et plus généralement les prescriptions imposables à tous les lots du Bois Raguenet.

- Elle statue sur les comptes de gestion du Directeur et fixe la provision à verser pour l'année.
- Elle statue également sur toutes les questions portées à l'ordre du jour, à la demande d'un ou plusieurs des propriétaires.
- Elle établit éventuellement un règlement intérieur.

Une décision sera valablement prise sur les questions prévues ci-dessus, à la condition qu'elles aient été adressées au directeur dix jours au moins avant la délibération de l'Assemblée.

Les réunions de groupements délibéreront sur l'ordre du jour de la convocation, et les décisions prises ne pourront jamais être contradictoires de celles de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 16 :

Il sera tenu par le directeur un registre des délibérations et décisions.

Les délibérations des groupements seront également consignées sur un registre tenu par le Sous-Directeur intéressé.

III – DIRECTION

ARTICLE 17 :

Les Sous-directeurs des groupements forment le Bureau de l'Association et les propriétaires du Village réunis en assemblée Générale éliront pour trois ans le Directeur dont les pouvoirs seront fixés ci-après étant tenu compte que l'énumération qui suit est énonciative et non limitative.

En cas de carence de l'Association Syndicale libre, un syndic pourra être désigné d'office dans les conditions fixées par la loi du vingt deux juillet mil neuf cent douze.

ARTICLE 18 :

Le Directeur a les pleins pouvoirs pour représenter l'Association Syndicale libre tant vis-à-vis des tiers qu'auprès des Administrations et Pouvoirs Publics, faire toutes démarches, exécuter toutes décisions de l'assemblée Générale, payer toutes factures, passer tous marchés, arrêter tous mémoires, signer tous contrats, défendre à toutes actions, assigner devant les Tribunaux compétents, requérir tous jugements et arrêts, les lever, signifier en un mot, exercer toutes poursuites et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'entière exécution de tous les jugements et arrêts, le tout dans les limites des pouvoirs d'administration, tels qu'ils sont fixés ci-après.

Les pouvoirs d'administration comprendront notamment tous les pouvoirs nécessaires pour l'entretien et la réparation des voies, allées espaces libres, parkings communs, plantations

et ouvrages d'intérêt collectif, payer toutes les sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les quotes-parts incombant à chaque propriétaire et en donner quittance.

Ils comprendront également la mise en application des clauses du règlement et de celles contenues dans toutes les conventions et autres écrits concernant la ZAC du Bois-Raguenet.

Dans un délai de quinze jours après une Assemblée Générale, les propriétaires devront verser au syndic directeur, afin de lui épargner toute avance de fonds durant l'année qui suivra, une provision dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale.

Le Directeur tiendra la comptabilité des recettes et des dépenses, sauf à déléguer ses pouvoirs à un Trésorier pris parmi les membres du bureau.

Tous les ans, il dressera un état général desdites recettes et dépenses avec indication de leur répartition. Il adressera une copie de cet état à chaque propriétaire quinze jours au plus tard avant la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

Cette Assemblée statuera sur l'état des recettes et dépenses présenté par le Directeur.

ARTICLE 19 :

Chaque propriétaire d'un lot devra Faire le versement entre les mains du directeur ou du Trésorier de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours qui suivront l'approbation des comptes du directeur par l'Assemblée Générale, déduction faite toutefois, des excédents de provision qui auraient pu être versés pour les dépenses de cette même année.

Faute de paiement dans les délais fixés de cette somme et de la nouvelle provision qui aura été fixée comme il est dit plus haut pour les dépenses de la nouvelle année; chaque propriétaire pourra y être contraint par toutes les voies et moyens de droit sur la poursuite du directeur qui a tous pouvoirs à cet effet.

ARTICLE 20 :

Copie du présent acte sera jointe au dépôt notarié des diverses pièces de constitution de la ZAC. Un extrait dudit règlement sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou à défaut du département.

ARTICLE 21 :

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de Nantes à la suite de l'arrêté préfectoral d'autorisation de ZAC aux frais des acquéreurs.