

STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE des SABLES d'OR

I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Art 1 : Constitution et périmètre

Les propriétaires des différents lots de l'ensemble immobilier dénommé « le Village aux Sables d'Or » sont constitués en une Association Syndicale Libre, personne morale de droit privé – régie par les dispositions, de l'ordonnance du n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le Décret n°2006-505 du 3 mai 2006 et les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Les statuts originaux ont été approuvés par la Préfecture de Vendée le 23 juillet 1966.

L'Assemblée générale constitutive de ladite association s'est régulièrement tenue le 18 février 1969.

Les présents statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale le 10 mai 2021.

Le périmètre de l'ensemble immobilier s'étend aux parcelles dont la liste comprenant désignation et contenance cadastrale se décompose comme suit :

a) Parcelles communes propriété de l'ASL :

- AM 535 et 536 pour une contenance de 993 m² destinée à un parking visiteur et aux centraux de déchets ménagers,
- AL 637 et 638 pour une contenance de 104 m², destinées au bureau de l'ASSO, et à l'appartement des gardiens,
- AL 1127 pour une contenance de 2700 m², destinée au bâtiment polyvalent et aux espaces verts,
- AL 1124 et 1125 pour une contenance de 1366 m², destinées à deux tennis extérieurs,
- AL 670 à 677, 693 à 700, 779 à 788, 831 à 839 pour une contenance de 420 m² destinée à 35 parkings visiteurs,
- AL 1128, 1131 à 1139, 1267, 1323, 1324, 1327, 1329, 1550 pour une contenance de 32 378 m², destinées aux espaces verts,
- L'ensemble pour une contenance cadastrale de 37 961 m²

b) Parcelles communes en propriété indivise des co-lots, propriétaires des lots :

- AL 171 pour une contenance de 1340 m² comportant la voie d'accès depuis la route départementale,
- AL 1325 et 1326, pour une contenance de 21 428 m² destinées aux voiries intérieures du Village
L'ensemble pour une contenance cadastrale de 22 768 m²

c) Parcelles détenues par les co-lots

- AL 1129, 1130, 1297 pour une contenance totale de 8316 m² destinées aux résidences dénommées Bel Horizon, Bellevue et Le Beach, et détenues sous le régime de la copropriété.
- AL 216 à 240, 323 à 636, 639, 640 pour une contenance de 48 236 m² destinées aux Villas,
- AL 1229 à 1267, pour une contenance de 834 m² destinées aux garages à bateau,
- AL 663 à 669, 678 à 692, 701 à 778, 799 à 830, 840 à 1120 pour une contenance de 5091 m² destinées aux stationnement (parkings et garages),
- AL 1121 à 1123 et AL 1126 pour une contenance de 2 732 m², destinées à quatre tennis.
- L'ensemble pour une contenance cadastrale de 65 059 m².

Art 2 : Membres de l'Association

Par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier dénommé « le Village aux Sables d'Or » sont de plein droit et obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre ainsi constituée.

Le président de l'Association Syndicale de propriétaires 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.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une Association Syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Chaque membre de l'Association peut avoir accès aux informations concernant son lot et ses données personnelles soit en ligne sur l'extranet sécurisé, soit sur simple demande auprès du gestionnaire, ou du secrétariat de l'Association.

Il est de la seule responsabilité du propriétaire du lot, de vérifier l'exactitude des informations le concernant et de notifier tout changement à l'ASSO, soit au gestionnaire, soit au secrétariat, soit au président.

Art 3 : Objet de l'Association

L'Association Syndicale a pour objet :

- la gestion et l'entretien des parties collectives de l'ensemble immobilier, particulièrement des voies, des installations et ouvrages, des réseaux et des espaces communs.
- la création de tous biens, équipements et services communs nouveaux.
- le contrôle du respect du Règlement intérieur de l'ensemble immobilier, avec l'exercice des actions inhérentes à ce contrôle.
- la conclusion de tous accords et conventions, et de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières en rapport avec les missions ci-dessus.

L'Association est également chargée de procéder à la répartition et au recouvrement des dépenses de gestion, d'entretien, d'aménagement et d'achat visés ci-dessus.

L'Association peut devenir propriétaire de ces installations, équipements ou services communs.

Art 4 : Dénomination

L'Association est dénommée : Association Syndicale des Sables d'Or ou ASSO.

Art 5 : Siège de l'Association

Le siège de l'Association est fixé : au 1 rue de Bellevue, 85680 LA GUERINIERE

Le siège pourra être transféré en tout autre endroit de la commune sur décision de l'Assemblée Générale.

Art 6 : Durée de l'Association

La durée de l'Association Syndicale des Sables d'Or est illimitée.

II ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Art 7 : Composition de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires d'un ou plusieurs lots de foncier de l'ensemble immobilier du Village des Sables d'Or, chaque lot de foncier ne pouvant être représenté que par un seul membre de l'Assemblée Générale au plus.

Le Membre de l'Assemblée Générale est selon le cas, le propriétaire lui-même (ou l'un de ses ayant-droits notifié à l'association), le nu propriétaire (sauf convention contraire avec l'usufruitier et notifiée à l'association) en cas de démembrement, le mandataire commun de l'indivision, le représentant du syndicat des copropriétaires (syndic, président du conseil syndical ou tout copropriétaire du syndicat dûment autorisé par l'Assemblée Générale de Copropriété), le gérant de la société civile, et plus généralement le mandataire de toute autre type de structure propriétaire du bien.

La qualité de Membre de l'Assemblée Générale est attachée au lot de foncier, et figure au fichier des lots et membres de l'Association mentionné à l'art.2

Art 8 : Convocation de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est convoquée par le président.

La convocation est adressée aux Membres, soit par courrier simple, soit par voie électronique, soit par remise en mains propres, aux dernières adresses qu'ils ont fait connaître telles qu'enregistrées au fichier des membres de l'Association (cf art.7).

La convocation, adressée quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale, en précise la forme (en réunion et/ou à distance), le jour, l'heure, le lieu (si l'Assemblée est convoquée en réunion), les modalités pratiques de participation (moyens techniques, procédure et codes d'accès si l'Assemblée est partiellement ou totalement convoquée à distance et dématérialisée) et l'ordre du jour auquel sont jointes toutes informations utiles à la bonne compréhension des sujets qui y sont portés.

L'Assemblée Générale peut également être valablement consultée par voie écrite (courrier, ou courrier électronique) précisant les sujets mis à l'ordre du jour, les informations utiles à leur bonne compréhension, les résolutions soumises aux votes, les modalités de consultation et échéances.

Toutefois, lorsque l'organisation de la consultation écrite ne permet pas une phase transparente d'échanges entre les membres sur les sujets à l'ordre du jour préalablement au vote, cette forme de consultation par voie écrite peut être remise en cause lorsque, le tiers de ses membres ou la majorité du syndicat le demande dans le délai de quinze jours à compter de la réception du courrier de consultation par voie écrite. L'Assemblée Générale sera alors convoquée en réunion et/ou à distance.

Art 9 Déroulement de l'Assemblée Générale

Bureau de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou, à défaut, par un des membres du Syndicat, délégué. Il est assisté d'un assesseur et d'un secrétaire de séance. Le président, l'assesseur et le secrétaire constituent le bureau de l'Assemblée Générale.

Droits de représentation

Les Membres de l'Assemblée Générale tel que définis à l'art.7 disposent d'un nombre de voix proportionnel à la contribution aux charges du ou des lot(s) de foncier qu'ils représentent, c'est-à-dire au nombre de tantièmes répartis.

Vote par correspondance

Les-Membres de l'Assemblée Générale peuvent exprimer leur vote par correspondance.

En cas de modification ou amendement d'une résolution lors de la délibération en réunion, le vote par correspondance reste inchangé, sauf contestation de ce vote à la seule initiative du votant lui-même.

Cette contestation s'exerce par recours motivé par voie écrite ou électronique auprès du président sous un délai de 5 jours à réception du PV de la consultation, ou sa publication sur l'extranet de l'ASSO.

L'instruction de ce recours est faite par le bureau de l'Assemblée Générale qui notifie sa décision au requérant. En cas de désaccord, le vote est considéré comme nul.

Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte si le Membre est présent physiquement lors de l'Assemblée Générale.

Pouvoir

Tout Membre de l'Assemblée Générale peut donner Pouvoir ou Mandat à un autre personne physique, ayant-droit, membre de sa famille, ou tout autre Membre de l'Association, à l'exclusion de toute personne exerçant déjà un mandat de représentation à titre professionnel au sein de l'ASL.

Aucun Membre de l'Assemblée Générale ne peut représenter à lui seul (y compris ses mandats) un nombre de tantièmes supérieur à 5% du total des tantièmes de l'Assemblée.

Cette limite ne s'applique pas aux Copropriétés pour lesquelles toutefois une même personne ne peut représenter plus d'une Copropriété. Le Pouvoir ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable.

Le Pouvoir n'est pas pris en compte si le Membre est présent physiquement lors de l'Assemblée Générale.

Délibérations de l'Assemblée Générale

L'Assemblée délibère au lieu, au jour et à l'heure fixés en réunion et/ou à distance (ci partiellement ou totalement dématérialisée) par téléconférence, par visioconférence ou sous toute autre forme y compris par voie de consultation écrite ou par courriel, selon les modalités fixées dans la convocation (cf art.8).

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence, précisant les lots de foncier et tantièmes associés, les noms, prénoms, des propriétaires présents ou représentés, des votants par correspondance et des membres participants à distance lorsque l'Assemblée est partiellement ou totalement dématérialisée. Cette feuille est conservée par les membres du bureau de l'Assemblée.

Lorsqu'il est procédé par voie de consultation écrite, ou par voie dématérialisée, la liste des participants aux délibérations ou votants tient lieu de liste d'émargement.

L'Assemblée ne peut délibérer valablement que sur les questions figurant expressément à l'ordre du jour joint à la convocation. Les décisions régulièrement prises par l'Assemblée Générale s'imposent à tous les Membres propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Quorum

L'Assemblée Générale est valablement constituée quand le nombre de voix des membres présents ou représentés est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite sous quinzaine. Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre de voix/tantièmes représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Règle de majorité

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix exprimées, sauf en ce qui concerne les modifications des statuts et les acquisitions ou cessions immobilières qui requièrent la majorité absolue du total des voix de l'Association.

Procès-Verbal

Les délibérations de l'Assemblée sont relevées sur un Procès-Verbal, signé du Président et du secrétaire de séance et adressé à tous les Membres de l'Association. Le Procès-Verbal mentionne les forme et conditions de la consultation, la liste des présents, participants à distance, votants par correspondance et absents, les incidents survenus lors des délibérations s'il y a lieu, et indique le texte de chaque délibération soumise au vote et les résultats des votes.

Recours

Les Membres s'étant opposés à une délibération disposeront d'un recours de deux mois pour la contester auprès du bureau de l'Assemblée Générale. Ce délai de deux mois court à compter du lendemain de la diffusion du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale, ou de sa publication sur l'extranet de l'Association.

Les membres s'opposant à une délibération et souhaitant la contester judiciairement devront le faire par voie d'assignation auprès du Tribunal compétent.

.Art 10 : Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée durant la première quinzaine du mois d'août de chaque année conformément aux dispositions de l'art.8, selon les modalités indiquées par la convocation.

L'Assemblée Générale Ordinaire élit le Syndicat de l'Association ou complète celui-ci en cas de vacance. Elle délibère sur la gestion du Syndicat pour l'exercice précédent et lui donne quitus. Après rapport financier, l'Assemblée Générale Ordinaire arrête définitivement les comptes de chaque année. Elle décide du budget de fonctionnement de l'Association, fixe la somme nécessaire pour l'entretien des routes et des parties communes et se prononce sur les travaux à exécuter et sur les dépenses d'équipement à engager.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut également délibérer des propositions de modifications de statuts, du Règlement Intérieur du Village, d'acquisition ou cession immobilière, ainsi que de toute question posée par l'un de ses membres au d'intérêt général qu'elle jugera recevable et mis à l'ordre du jour.

Art 11 : Assemblée Générale Extraordinaire

Une Assemblée Générale Extraordinaire peut être convoquée lorsque le Syndicat juge nécessaire ou si demande en est faite par un nombre de membres de l'Association représentant un tiers des voix ou tantièmes. L'Assemblée Générale Extraordinaire est alors convoquée selon les dispositions de l'art.8, En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.

Elle se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, relatif aux Assemblées Générales.

III - ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION

Art 12 : Syndicat

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois à huit membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces membres désignent parmi eux un Président, éventuellement un Vice-président, un Trésorier et un Secrétaire.

Les membres du Syndicat, encore dénommés Syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

Le Syndicat se réunit, sur convocation du Président, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins deux fois par an.

Le Syndicat, collectivement ou par délégation, conduit toutes les actions relatives à la vie du village, s'inscrivant dans l'objet de l'Association et conformes aux délibérations de l'Assemblée Générale. Il fait exécuter tous les travaux d'entretien et les gros travaux décidés par l'Assemblée Générale. Il commande l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale. Il procède aux achats, interventions ou aménagements nécessaires, dans le cadre du budget approuvé. Il arrête et fait mettre en œuvre les dispositions relevant du Règlement intérieur.

Art 13 : Présidence

Le Président du Syndicat est le Président de l'Association Syndicale

Il préside les Assemblées Générales et veille à la conservation des plans et des registres de l'Association.

Le Président représente l'Association vis à vis des tiers, publics ou privés, et dans tous les actes de la vie civile. Lorsque mandaté par le Syndicat, il peut représenter l'Association en justice et faire valoir les moyens de défense de celle-ci.

Il est chargé de recouvrer les sommes dues à l'Association. Il signe tous actes et il engage dépenses et paiements au nom de celle-ci. Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ou solidaire. Il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Les fonctions de Président et de membres du Syndicat sont bénévoles. Les frais, engagés dans l'exercice de ces fonctions et justifiés, peuvent être soumis à remboursement.

Art 14 : Dépenses et charges

Sauf décision particulière de l'Assemblée Générale, prise à la majorité absolue du total des voix de l'Association, toutes les dépenses de celle-ci sont réputées être des charges communes générales.

La contribution de chaque propriétaire à ces charges est proportionnelle à la répartition des tantièmes de chaque lot, élaborée conformément à l'ordonnance du Tribunal de Grande Instance des SABLES d'OLONNE, en date du 18 janvier 1978, et valablement mise à jour par l'Assemblée Générale de 2009.

Toute nouvelle construction ou modification induira un ajustement des tantièmes du lot auquel elle bénéficie selon les mêmes règles de calcul

La table en cours de validité et les règles de modification sont annexées aux présents statuts et publiées.

Les cotisations ou quotes-parts de chaque propriétaire font l'objet d'appels de fonds, sur la base du budget prévisionnel approuvé par l'Assemblée Générale.

En cas de non-paiement des cotisations, le Président aura qualité d'introduire tout recours par voie juridique, après mise en demeure ; les frais de correspondance et de procédure étant à la charge des débiteurs.

IV - JURIDICTION ET FORMALITES

Art 15 : Carence de l'Association

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndicat complet ou partiel peut être désigné d'office par la juridiction compétente à la requête d'un propriétaire.

Art 16 : Dissolution

La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité qualifiée des deux tiers des voix/tantièmes de tous les propriétaires.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 3 des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Art 17 : Publicité Foncière

La modification des statuts sera déclarée à la préfecture de MÉNÉE par le président de l'ASL dans les conditions prévues à l'article 4 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, un extrait des statuts sera publié au Journal Officiel.

Art 18 : Tribunal compétent, Élection de domicile

Toute contestation et tout différend entre l'Association et l'un ou plusieurs de ses membres – s'ils ne sont pas résolus de manière amiable ou par médiation – seront portés devant la juridiction compétente.