

DOMAINE DE RIMBERLIEU
Commune de Villers-sur-Coudun
Arrondissement de Compiègne - Département de l'Oise

Statuts
de
l'Association Syndicale Libre (ASL)
de Propriétaires (ASP)
de
Rimberlieu-Sud

(Mis à jour lors de l'A.G.E du 16 novembre 2013)

<p>Enregistré en Préfecture de Compiègne le 27 février 2014 Publié au JO Associations n°23 du 7 juin 2014 Annonce n° 1659</p>

Numéro SIRET : 421 888 801 00014

Siege social : Marie de Villers-sur-Coudun – 60 150 VILLERS-SUR-COUDUN

PREAMBULE / HISTORIQUE ET PERIMETRE DE L'ASSOCIATION :

Par arrêté du Préfet de l'Oise n°65.231 en date du 10 novembre 1965 il a été créé un nouveau lotissement dénommé « Domaine de Rimberlieu » sur la commune de Villers-sur-Coudun (Oise).

Suivant une convention conclue entre l'Association et la Commune de Villers-sur-Coudun en date du 8 octobre 1988, il a été convenu du transfert de la propriété de la Voirie et des Réseaux Divers (VRD) de l'Association vers la Commune et des modalités de répartition des charges entre l'Association et la Commune.

Dans l'édition de 1990, le lotissement en question comprenait :

1. un ensemble de 274 lots privatifs destinés à la construction de maisons individuelles,
2. une "Extension Nord" de création plus tardive et qui n'est pas concernée par les présents statuts,
3. un lot privatif constitué par un ensemble d'installations sportives appartenant à la SATO,
4. un terrain appartenant à la Commune de Villers sur Coudun destiné à la création d'un groupe scolaire,
5. un terrain appartenant à la « Société du Domaine de Rimberlieu »,
6. des allées cavalières et des surfaces en majeure partie boisées (mais parfois engazonnées) appartenant en propre à l'Association syndicale,
7. les voiries et réseaux divers remis à la Commune de Villers en 1988,
8. la maison du garde, propriété indivise des deux Associations syndicales du Domaine de Rimberlieu.

Depuis, le terrain (visé au 4), appartenant à la Commune et destiné primitivement à la création d'un groupe scolaire, a été divisé en 5 lots, utilisables pour la construction de maisons individuelles, aux termes d'arrêtés préfectoraux des 26/10/1993 et 29/06/1994.

De même, le terrain (visé au 5), appartenant à la Société du Domaine de Rimberlieu et destiné primitivement à la construction de « collectifs », a été divisé en 4 lots, utilisables pour la construction de maisons individuelles aux termes d'arrêtés préfectoraux des 08/07/1993 et 18/01/1994.

En conséquence, le nombre de lots privatifs devant contribuer aux charges de gestion des parties communes a été porté de 275 (y compris le lot de la SATO) à 284.

Par ailleurs, depuis la remise de la voirie à la commune, une convention lie chaque association syndicale à la Commune pour fixer certaines modalités d'entretien des installations dans un accord annexe renouvelable annuellement.

TITRE 1 : CONSTITUTION DU SIEGE ET DUREE

Article 1 : Constitution de l'Association – Buts

Sont réunis en Association Syndicale Libre (ASL) en vue de l'entretien des rues, allées, parkings, espaces verts du lotissement, y compris les aménagements de viabilité, tous les propriétaires de lots de terrain du lotissement « Domaine de RIMBERLIEU ».

Du fait même de l'acquisition d'un lot, les acquéreurs font partie de droit de l'Association Syndicale Libre (ASL) comprenant tous les propriétaires. (CF § 9 de l'arrêté préfectoral ci dessus mentionné).

Les propriétaires devront participer à l'entretien et au fonctionnement des servitudes et ouvrages généraux au moyen d'une cotisation annuelle, en particulier pour les travaux qui seraient entrepris sur le Domaine conformément aux statuts et aux accords qui lient l'Association syndicale et la Commune de Villers-sur-Coudun.

L'Association syndicale aura également pour but, de veiller à ce qu'aucune construction ne soit édifiée sans les autorisations administratives nécessaires. Elle devra, dans la mesure de ses moyens, veiller à ce que le déboisement de chaque lot ne dépasse pas 40% de la superficie du lot acquis (cette dernière disposition n'intéressant pas les lots groupés autour des placettes et dont le déboisement est toléré en totalité) et à ce que soient plantés quelques résineux groupés en un ou deux bouquets. Lorsque ces conditions ne seront pas respectées, l'Association syndicale sera tenue d'aviser l'autorité compétente (Mairie, Direction Départementale des Territoires).

L'Association peut également procéder à l'acquisition, à l'embellissement et à la mise en location d'immeubles bâtis ou non bâtis, destinés à permettre la « *mise en valeur des propriétés* » du Domaine au sens du paragraphe d de l'article 1^{er} de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et destinés à favoriser le bien-être social des résidents.

A ce titre, dans l'intérêt social des résidents du Domaine et en application du paragraphe 1 de l'article L511-6 du Code Monétaire et Financier instituant une dérogation au monopole bancaire, l'Association peut consentir à une personne physique ou morale chargée d'exploiter un équipement collectif appartenant à l'Association un prêt avec ou sans intérêt.

Article 2 : Dispositions générales

L'Association est une personne morale de droit privé, régie par les présents statuts et par toutes les règles posées par les articles 1^{er} à 6 (titre Ier) et 7 à 10 (titre II) de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 *relative aux associations syndicales de propriétaires*, les articles 1^{er} à 2 (titre Ier) et 3 à 6 (titre II) du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 *portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires* et par le nouvel article R*442-7 du Code de l'urbanisme régissant les ASL de lotissement.

Les droits et obligations, qui dérivent de la constitution de l'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 membres de droits, dénommés «syndicataires» ont par ailleurs l'obligation d'informer les futurs propriétaires ou les futurs locataires, des droits et obligations attachés aux immeubles.

En application de l'article 3 alinéa 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, l'avis de mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 3 : Dénomination, siège et durée de l'Association.

L'association a pour titre:

« Association Syndicale du domaine de Rimberlieu Sud » (ASRS).

Le siège de l'Association est fixé à la Mairie de Villers sur Coudun.

L'Association ne prendra fin que dans l'éventualité où elle n'aurait plus d'objet du fait de la prise en charge par la commune de la totalité des propriétés foncières, des buts et des activités de l'Association.

TITRE 2 : FONCTIONNEMENT - ADMINISTRATION

Article 4 : Organes administratifs

L'Association a pour organes administratifs l'Assemblée générale, le Syndicat, désigné ci-après "le Bureau" et le Directeur, désigné ci-après "le Président".

a) Assemblée Générale :

Article 5 : Représentation de la Propriété

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires intéressés.

Chaque propriétaire a droit à autant de voix qu'il possède de lots.

Toutefois, le même propriétaire ne pourra disposer d'un nombre de voix supérieur à 10.

Les propriétaires pourront se faire représenter par des fondés de pouvoir, eux-mêmes membres de l'Association ou par toute autre personne de leur choix, sans que le même fondé de pouvoir puisse être porteur de plus de 9 mandats ni disposer de plus de 10 voix (la totalité de ses pouvoirs sera cependant comptée pour le calcul du quorum).

Les locataires que les propriétaires auraient délégués, pourront assister aux réunions de l'Assemblée avec voix délibératives, mais ne pourront être nommés membres du Bureau.

L'adhésion des mineurs non émancipés et des majeurs protégés est donnée par leur représentant légal suivant les règles posées par le Code civil. L'adhésion des personnes morales de droit public est régie par le Code Général des Collectivités Territoriales et par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Article 6 : Réunions

L'Association se réunit chaque année en Assemblée générale ordinaire dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

Celle-ci peut être convoquée extraordinairement lorsque le Bureau le juge nécessaire.

Le Président est également tenu de convoquer extraordinairement lorsque la moitié au moins des associés réclame cette convocation par lettre écrite collectivement au Président.

Les convocations à l'Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se font :

- 1) collectivement dans la commune de Villers sur Coudun par voie d'affiche exposée à la porte du siège social de l'Association syndicale, 8 jours au moins avant la date fixée pour la réunion,
- 2) et individuellement au moyen de lettres d'avis envoyées par le Président 8 jours au moins avant la réunion à chaque membre de l'Association.

Les convocations portent l'indication du lieu, du jour, de l'heure et de l'objet de la réunion.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire est présidée par le Président ou à défaut par le Vice-président et nomme un Secrétaire. Elle est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à 30% plus une des voix de l'Association.

Si cette dernière condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à 15 jours d'intervalle et l'Assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de voix représentées.

Les délibérations ordinaires et extraordinaires sont prises à la majorité des voix des membres représentés.

Lorsqu'il s'agit d'une élection, la majorité relative est suffisante au second tour. Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame. Sauf en cas de scrutin secret, la voix du Président est prépondérante.

Article 7 : Attributions de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale nomme les membres titulaires et suppléants de l'Association.

Elle délibère :

- 1) Sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent le maximum de ceux qui peuvent être votés par le Bureau,
- 2) Sur les propositions de modification de l'acte d'association, d'agrégation de nouveaux membres ou de dissolution,

- 3) Sur la gestion du Bureau qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.
- 4) Sur les prêts avec ou sans intérêt, dont le montant en principal dépasse le maximum de ceux qui peuvent être accordés par le Bureau,

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne peut délibérer valablement que sur les questions qui lui sont soumises par le Bureau et sont expressément mentionnées dans la convocation.

Les délibérations de l'Assemblée générale sont signées par le Président et le Secrétaire.

b) Bureau (Syndicat) :

Article 8 : Composition du Bureau (Syndicat)

L'Association est administrée par un Bureau, composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire de l'Association.

Article 9 : Durée du mandat

La durée de fonction des Membres du Bureau est de 6 années.

Le renouvellement des Membres du bureau s'opère par tiers tous les deux ans. Les membres sortants sont désignés par l'ancienneté. En cas de démission, un remplaçant est élu lors de l'Assemblée suivante, pour la durée du mandat qui restait à courir pour le démissionnaire.

Les membres du Bureau sont indéfiniment rééligibles.

Article 10 : Nomination du Bureau (Syndicat)

Les membres du Bureau élisent parmi eux un Président et un Vice-président qui remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement. Le Président et le Vice-président sont toujours rééligibles.

Le Bureau nomme aussi un Secrétaire et un Secrétaire adjoint, un Receveur trésorier et un Trésorier adjoint parmi les membres de l'Association soit même en dehors; la durée des fonctions du Président, du Secrétaire, du Receveur trésorier et de leurs adjoints n'est pas limitée.

Le Bureau se réunit toutes les fois que les besoins de l'Association l'exigent, soit sur l'initiative du Président, soit sur la demande du tiers au moins de ses membres.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents; en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Les délibérations du Bureau sont valables lorsqu'après une convocation régulière de tous les membres, plus de la moitié y a pris part ; néanmoins lorsqu'après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle, les membres du Bureau ne sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable quel que soit le nombre des membres présents.

Les délibérations sont l'objet d'un procès verbal de séance soumis à l'approbation des membres élus du Bureau.

Tous les membres de l'Association ont droit de prendre connaissance de ces procès verbaux.

Article 11 : Attributions du Bureau (Syndicat)

Le Bureau règle d'une manière générale les affaires de l'Association.

Notamment, il nomme le Secrétaire et le Receveur trésorier de l'Association, fixe leur traitement, fait dresser les projets de travaux.

Il approuve les marchés et adjudications, veille à la bonne exécution des travaux, vote le budget annuel, établit le montant des travaux ou cotisations à imposer aux membres de l'Association, contrôle et vérifie les comptes du Receveur trésorier.

Il autorise toutes actions judiciaires, tous traités, transactions, compromis ainsi que tous acquiescements, désistements, mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits avant ou après paiement.

Il contracte les emprunts jusqu'au maximum de 5 000 € et accorde les prêts avec ou sans intérêt jusqu'au maximum de 500 €.

c) Le Président:

Article 12 : Attribution

Le Président (ou, à défaut, le Vice-président) préside les réunions de l'Assemblée générale et du Bureau dont il fait exécuter les décisions. Il représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'Association, conformément à l'article 3 alinéa 1^{er} du décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

Il prépare les marchés et les passe, après approbation du Bureau, au nom de l'Association. Dans les mêmes conditions il procède aux adjudications et d'une manière générale, il accomplit tous les actes nécessaires au bon fonctionnement de l'Association dans les conditions prévues par les présents statuts.

Lorsque le Président procède aux adjudications, il est assisté de deux membres du Bureau désignés à cet effet par le Bureau.

TITRE 3 : DEPENSES- REPARTITION

Article 13 : Moyens de subvenir aux dépenses

Il pourra être subvenu aux dépenses de premier établissement au moyen de cotisations des associés, des subventions éventuelles de l'Etat, du Département de l'Oise et d'emprunts dont le mode et les conditions seront déterminés par le Bureau.

Le montant des recettes annuelles devra faire face, chaque année :

- 1) aux intérêts et annuités d'amortissement des éventuels emprunts restant dus,
- 2) aux frais généraux annuels d'exploitation, d'extension ou d'entretien des parties communes,
- 3) à la constitution, s'il y a lieu, d'une réserve pour grosses réparations, aménagements et améliorations.

Les associés s'acquitteront obligatoirement de leur cotisation en argent.

Article 14 : Fixation des bases de répartition

Les cotisations seront réparties entre les associés proportionnellement au nombre de lots.

Article 15 : Recouvrement des cotisations et taxes

Les cotisations en argent seront recouvrées par le Trésorier du Bureau.

TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : Règlement intérieur

Le règlement intérieur préparé par le Bureau et approuvé par l'Assemblée générale de 1982 fixe des détails de fonctionnement de l'Association non prévus dans les statuts. Ce règlement pourra, en cas de besoin, être modifié par un vote de l'Assemblée générale décidant à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Article 17 : Dissolution

L'Association ne peut se dissoudre avant d'avoir acquitté toutes ses dettes. La dissolution sera en outre subordonnée aux conditions suivantes :

- 1) Le but de l'Association devra être pris en charge par la Commune ou le Département,
- 2) Elle devra être votée en Assemblée générale extraordinaire par les 4/5 au moins des membres présents ou représentés.

L'actif qui pourrait être constaté après liquidation définitive sera réparti conformément aux décisions de cette Assemblée générale.

Article 18 : Transformation en Association Syndicale Autorisée

Les propriétaires associés consentent à la possibilité de transformer l'Association Syndicale Libre (ASL) en Association Syndicale Autorisée (ASA) selon les modalités prévues à l'article 10 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Ils acceptent toutes les conséquences devant résulter de cette transformation.

Article 19 : Dépôt et publication des statuts

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et à l'article 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, le Président de l'Association :

- déposera en deux exemplaires contre récépissé à la Sous-Préfecture de Compiègne les statuts mis à jour dans les trois mois suivant la délibération approuvant les modifications des statuts.
- se chargera dans le mois suivant la délivrance du récépissé par la Sous-Préfecture de Compiègne de faire publier un extrait des statuts mis à jour au *Journal Officiel de la République Française*.

Article 20 : Modification du périmètre de l'association – inclusion et distraction des immeubles


Le périmètre de l'ensemble immobilier cité en préambule des présentes est susceptible d'extension ou de distraction, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Fait à Villers-sur-Coudun (Oise)

Le 16 novembre 2013

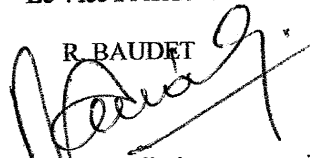
Le président de l'ASRS

P. BESNARD



Le Vice Président

R. BAUDET



L'Association étant une Association Syndicale Libre (ASL) de lotissement, il n'est pas requis d'annexer aux statuts les déclarations cadastrales des adhérents (article 3 alinéa 2 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 + nouvel article R*442-7 du Code de l'urbanisme).

PLAN PARCELLAIRE

(Annexe prévue par l'article 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004)

T S V P