



## ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES HAUTS DE DIEGO HELY

# STATUT

### PREAMBULE

Tout acquéreur d'un terrain de la résidence dite « Les hauts de Diego Hely », que ce soit sous forme définitive ou de bail emphytéotique, devient de plein droit, et obligatoirement, membre de la présente Association Syndicale libre.

Cette association syndicale est constituée conformément à la loi 2015-025 du 3 avril 2016 fixant le Code de l'urbanisme et de l'habitat.

Elle est également conforme à l'ordonnance N° 60-133 du 3 octobre 1960 portant statut des associations.

### ARTICLE 1. DENOMINATION

Cette association prend le nom de : « Association Syndicale libre des hauts de Diego Hely ».

### ARTICLE 2. OBJET

L'Association syndicale a pour objet :

- De devenir propriétaire et gestionnaire des équipements communs de la résidence « Les hauts de Diego Hely »,
- De veiller à la bonne tenue et à la police intérieure de la résidence en faisant respecter les règlements, conditions, charges et servitudes imposées ou préconisées dans le « cahier des charges et des prescriptions architecturales » annexés aux ventes de parcelles,
- D'assurer la répartition puis la perception des charges d'eau et d'électricité par la gestion générale des sous compteurs mis en place sur chaque lot,
- D'assurer l'entretien des parties communes de la résidence et répercuter leur cout sur l'ensemble des propriétaires de parcelles,
- De procéder éventuellement à l'acquisition de nouveaux équipements communs, de veiller à leur entretien et conservation, ainsi qu'à leurs remplacement ou cession éventuelle,
- Et d'une façon générale d'assurer l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée générale de l'association, et de défendre et gérer les intérêts de la collectivité des membres de l'association syndicale.

### ARTICLE 3. DUREE

L'association syndicale prend naissance à la date de la signature **du procès verbal de création.**

Elle durera pendant toute l'existence de la « Résidence les hauts de Diego Hely ».



#### **ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL**

Le siège de l'association syndicale est situé à l'adresse suivante : Résidence « Les hauts de Diego Hely », route de la cascade, Diegohely, à Nosy Be.

#### **ARTICLE 5. COMPOSITION**

L'association syndicale est composée de dix-huit membres, soit un membre de plein droit par propriétaire de parcelle de terrain de la résidence.

Chaque membre est identifié par le numéro de parcelles du plan de la résidence.

En cas de bail emphytéotique, le bailleur propriétaire concède ses droits et devoirs de membre à l'emphytéose pendant toute la durée du bail.

Chaque membre dispose d'une voix.

A sa création, l'association est composée de :

- La société « Les hauts de Diego Hely », propriétaire des parcelles **1 à 17**
- Monsieur Christian RABE, futur propriétaire de la parcelle N°**18**

A chaque vente ou revente de parcelle, le cédant cédera automatiquement sa place de membre à l'acquéreur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à de quelconques formalités, sauf la constatation de ces mutations lors des assemblées générales ordinaires.

#### **ARTICLE 6. PROPRIETE DES BIENS COMMUNS**

Dès sa création, l'association Syndicale « Les hauts de Diego Hely » aura pour première tâche d'acquérir l'ensemble des biens communs de la résidence et plus précisément :

- L'ensemble du système d'adduction et de distribution d'eau (conduites d'acheminement depuis la route principale, réservoir de 130 M<sup>3</sup> enterré, puits creusé et tubé à 45 M de profondeur, local technique de gestion de l'eau, conduites de distribution interne à la résidence, compteur principal et compteurs secondaires).
- L'ensemble du système d'alimentation en électricité (pylônes moyenne tension installés depuis la route, transformateur moyenne tension et son local technique, réseau d'alimentation basse tension interne à la résidence et ses sous compteurs)
- L'ensemble des routes d'accès internes à la résidence,
- Les parkings aménagés à l'entrée de la résidence,
- Les locaux aménagés pour le gardiennage et l'entreposage des ordures ménagères.

L'ensemble des ces biens seront acquis à la société « Les hauts de Diego Hely » qui les a préfinancés et les revendra à leur prix de revient.

Une première assemblée générale constitutive de l'association adoptera le budget nécessaire à ces acquisitions et la répartition de leur financement par parcelle de terrain (cf. article 7).



Tout acquéreur d'une parcelle devra au moment de la vente verser obligatoirement sa quote part correspondant aux besoins de ces acquisitions.

## **ARTICLE 7. ADMINISTRATION**

Les organes sociétaires qui assurent le fonctionnement de l'association syndicale sont :

- L'Assemblée Générale des colotis, présidée par le président de l'association,
- Le syndic.

## **ARTICLE 8. ASSEMBLEE GENERALE DES COLOTIS**

### ***8 – 1 Admission aux assemblées***

L'Assemblée Générale des colotis est composée par tous les acquéreurs d'un ou de plusieurs lots.

Les colotis indivis d'un même lot 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 syndicale.

### ***8 – 2 Epoque et lieu de la réunion***

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, au lieu indiqué par le syndic dans les lettres de convocation.

### ***8 – 3 Convocation***

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle est obligatoirement convoquée dans la première quinzaine du mois de février, pour approbation des dépenses de l'année civile écoulée, et pour acceptation du budget annuel pour l'année en cours.

Outre la réunion annuelle, l'Assemblée Générale peut être convoquée dans les conditions suivantes :

- Par le syndic à chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire, ou à la demande du dixième au moins des colotis ;
- Par les colotis représentant le dixième au moins en nombre, en cas de révocation du syndic

Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du syndic. Elles comprennent l'indication des jour, heures, lieu et objet des séances.

### ***8 – 4 Quorum et majorité***

Le nombre total des voix composant l'Assemblée Générale est égal au nombre de Lots.

Chaque coloti peut se faire représenter par un mandataire de son choix, muni d'un pouvoir, qui doit être un membre de sa famille ou un autre coloti.

Chaque coloti dispose d'autant de voix qu'il représente de lots, lui appartenant en propre ou en qualité de mandataire.



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

Lorsque cette condition n'est pas remplie, le syndic adresse une seconde convocation, à huit jours d'intervalle, aux membres de l'Association Syndicale.

Dès lors les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des colotis, réunis en séance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire adopte ses décisions à la majorité des trois quarts des voix des colotis, réunis en séance.

### ***8 – 5 Bureau de l'Assemblée – Feuille de présence – Procès-verbaux***

L'Assemblée Générale est présidée par le président de l'association, ou le syndic, ou à défaut, par un membre de l'Assemblée Générale par ancienneté de présence dans le Lotissement. Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux colotis tirés au sort parmi les colotis présents

L'Assemblée Générale désigne un secrétaire parmi ou en dehors de ses membres.

Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les noms et adresses des colotis, cette feuille est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son mandataire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau constitué conformément au précédent paragraphe et seront conservés par le syndic.

Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis-à-vis des tiers ou en justice résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le syndic.

## **ARTICLE 9. PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE**

### ***9 – 1 Convocation et ordre du jour***

La convocation de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée, sur l'initiative de la société « Les hauts de Diego Hely » au plus tard un mois après **l'enregistrement officiel de l'association.**

Il sera inscrit à l'ordre du jour de cette première assemblée :

- L'adoption des statuts de l'association libre « les hauts de diegohely »,
- La désignation du premier syndic,
- L'adoption du projet d'acquisition aux fins de gestion de l'ensemble des biens communs de la résidence tels qu'énoncés à l'article 6.
- Le budget prévisionnel de fonctionnement de l'association pour le premier exercice.



## **9 – 2 Constitution**

Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions de l'Article 8 – 4.

## **ARTICLE 10. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### ***10 – 1 Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire***

L'Assemblée Générale Ordinaire contrôle l'administration et la gestion des parties communes, elle prend toutes décisions utiles.

En outre, l'Assemblée Générale Ordinaire délibère sur toutes décisions relevant de la gestion courante de l'Association.

Plus particulièrement,

- Elle nomme le syndic et éventuellement le syndic adjoint de l'Association,
- Elle approuve les comptes de gestion annuels,
- Elle détermine le budget annuel de l'Association Syndicale.

### ***10 – 2 Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire***

Relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, les modifications apportées aux présents statuts, ainsi qu'au Plan de Lotissement, et au « Cahier des Charges et préconisations architecturales » dont les modifications sont soumises à l'approbation des services publics compétents.

## **ARTICLE 11. NOMINATION – REVOCATION DU SYNDIC**

Le président est désigné par l'assemblée générale ordinaire parmi les colotis.

Le syndic est désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi ou en dehors des colotis.

Le Syndic peut être une personne physique ou morale.

Ses fonctions ne peuvent excéder trois ans renouvelables pour une même durée.

Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire au cours d'une réunion régulièrement convoquée conformément à l'article 8.3.

La révocation peut intervenir même si elle ne figure pas à l'ordre du jour.

En cas de démission, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale trois mois à l'avance, pour permettre à celle-ci de désigner son successeur.

En cas de décès ou autre disparition brusque du syndic, le coloti le plus diligent convoque dans les meilleurs délais une assemblée générale afin de procéder à son remplacement.

A défaut, tout intéressé peut saisir le Président du Tribunal de Nosy Be aux fins de convocation d'une assemblée générale, par un mandataire judiciaire.



## **ARTICLE 12. REMUNERATION**

En rémunération de ses activités, l'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer au syndic une rémunération décidée an assemblée générale.

## **ARTICLE 13. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU SYNDIC**

Le syndic est le représentant de l'association syndicale.

Dans ce cadre, il assure :

- L'établissement du budget et des comptes annuels, l'organisation des dépenses et le compte-rendu des dépenses annuelles auprès de l'Assemblée Générale,
- L'entretien et l'administration courante des parties communes,
- La représentation de l'Association Syndicale en justice et dans tout acte que celle-ci sera amenée à conclure,
- Le respect par les colotis du cahier des charges et des prescriptions architecturales,
- L'exercice du privilège du syndicat de copropriétaires, conformément à l'article 177, 5° de la loi n° 2003-041 du 03 septembre 2004 sur les sûretés, lequel privilège garantit, au profit de la collectivité des colotis, le paiement de la part contributive due par chacun des colotis,
- L'organisation des appels de fonds.

En outre, le syndic préside l'Assemblée Générale des colotis.

## **ARTICLE 14. CONTRIBUTION FINANCIERE**

Les modalités de fixation, de paiement et d'encaissement de la part contributive de chaque coloti est voté en assemblée générale ordinaire.

## **ARTICLE 15. CONTESTATIONS**

Toutes contestations et différends concernant l'Association Syndicale seront de la compétence du Tribunal de Nosy Be.

## **ARTICLE 16. FORMALITES**

Les présents statuts seront annexés au Cahier des charges, lequel fera l'objet d'une publicité auprès du service des domaines en charge de la commune de Nosy Be.

Fait à Nosy be le Mai 2019