

# Projet de modifications des statuts

## INDEX

### **ARTICLE 1 : L'Association Syndicale Libre**

1-1 Constitution de l'ASL

1-2 Nom de l'ASL

1-3 Périmètre de l'ASL

1-4 Siège de l'ASL

1-5 Objet de l'ASL

1-6 Membres de l'ASL

1-7 Retrait de l'ASL

1-8 Durée de l'ASL

### **ARTICLE 2 : Ressources de l'ASL**

### **ARTICLE 3 : Frais et Charges de l'ASL**

3-1 Définition des frais et charges

3-2 Liste des frais et charges

### **ARTICLE 4 : Répartition des frais et charges**

### **ARTICLE 5 : Paiement des charges domaniales**

### **ARTICLE 6 : Recouvrement des charges domaniales**

6-1 Modalités de recouvrement

6-2 Garanties de l'ASL

### **ARTICLE 7 : Recouvrement des droits d'entrée**

7-1 Définition des droits d'entrée

**7-2 Paiement des droits d'entrée**

**7-3 Modalités de recouvrement des droits d'entrée**

## **ARTICLE 8 : Certificat de mutation**

## **ARTICLE 9 : Le Président de l'ASL**

**9-1 Mode de désignation**

**9-2 Attributions du Président**

**9-3 Rémunération du Président**

## **ARTICLE 10 : Le Syndicat**

**10-1 Mode de désignation du Syndicat**

**10-2 Attributions du Syndicat**

## **ARTICLE 11 : Assemblée Générale**

**11-1 Composition de l'Assemblée Générale**

**11-2 Convocation à l'Assemblée Générale**

**11-3 Tenue de l'Assemblée Générale**

**11-4 Nombre de voix et pouvoirs**

**11-5 Quorum**

**11-6 Pouvoirs de l'Assemblée Générale**

**11-7 Majorités requises**

**11-8 Application des décisions prises**

**11-9 Recours à l'encontre des décisions de l'Assemblée Générale**

## **ARTICLE 12 : Dissolution de l'ASL**

## **ARTICLE 13 : Notification et Publication**

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE NATURISTE D'HELIOPOLIS

### **Article 1 : L'association Syndicale Libre :**

#### **1-1 Constitution de l'ASL :**

Il est formé entre les propriétaires, personnes physiques ou morales, du terrain désigné aux cahiers des charges du lotissement d'Héliopolis (annexe 3) et du lotissement les Charbonnières (annexe 4), une Association Syndicale Libre, régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 (articles 7 et 9), du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance (articles 3 à 5) et toutes les lois en vigueur.

#### **1-2 Nom de l'ASL :**

Cette association prend le nom de « Association Syndicale Libre du Domaine Naturiste d'Héliopolis », ci-après désignée par commodité « ASL ».

#### **1-3 Périmètre de l'ASL :**

Le périmètre de l'ASL englobe les lotissements d'Héliopolis et des Charbonnières, ainsi que les terrains hors lotissement de Beauvalet et ceux constituant la Réserve des Arbousiers, regroupés sous l'appellation « Domaine Naturiste d'Héliopolis ». La liste des lots, et des terrains hors lotissement, constituant le périmètre du Domaine Naturiste d'Héliopolis est présentée ci-dessous.

N° LOT	Surface (m²)
1	653
2	1 117
3	1 443
4	738
5	663
6	2 020
7 et 14	1 548
8	1 100
9	1 283
10	1 087
11	518
12	1 513
13	1 007
15	1 008
16	970
17	479
18	1 802
19	1 015
20	1 105
21	1 465
22	912
23	1 000
24	682
25	1 075
26	958
27	1 848
28	2 377
29	1 000
30	1 225
31	477
32	515
33	890
34	1 042
35	1 008
36	1 010
37	1 117
38	590
39	489
40	1 610
41	995
42	950
43	1 442
44	931
45	908
46	1 394
47	997
48	1 122
49	675
50	772

N° LOT	Surface (m²)
51	878
52	1 040
53	1 312
54	667
55	988
56	1 026
57	600
58	762
59	782
60	2 060
61	432
62	988
63	1 017
64	981
65	505
66	480
67	1 111
68	521
69 et 70	1 677
71	875
72	513
73	1 125
74	1 072
75	1 305
76	883
77	707
78	825
79	1 147
80	1 645
81	940
82	887
83	998
84	1 262
85	740
86	1 073
87	820
88	585
89	1 120
90	468
91	1 042
92	1 047
93	1 055
94	982
95	987
96	1 022
97	1 155
98	1 317
99	2 030
100	635

N° LOT	Surface (m²)
101	748
102	1 545
103	992
104	1 507
105	979
106	1 055
107	713
108	730
109	907
110	2 080
111	1 010
112	513
113	1 155
114	597
115	846
116	520
117	1 565
118	763
119	895
120	903
121	450
122	504
123	1 038
124	400
125	892
126	830
127	565
128	988
129	895
130	1 037
131	1 000
132	1 437
133	948
134	920
135	1 000
136	736
137	1 894
138	1 125
139	1 015
140	1 792
141	800
142	2 885
143	1 202
144	1 040
145	933
146	1 003
147	2 027
148	1 013
149	930
150	1 985

N° LOT	Surface (m²)	N° LOT	Surface (m²)	N° LOT	Surface (m²)
151	507	197	663	244	455
152	1 058	198	1 822	245	630
153	485	199/200	2 043	246	600
154	476	201	688	247	1 629
155	1 085	202	1 583	248	515
156	1 078	203	1 130	249	2012
157	1 225	204	1 738	250	2 113
158	1 367	205	1 214	251	2 037
159	840	206	210	252	2 570
160	1 010	207	265	253	2 770
161	1 135	208	953	254	4 030
162	910	209	957	255	3 870
163	1 240	210	1 030	256	2 630
164	1 051	211	872	257	2 630
165	732	212	550	258	2 360
166	1 023	213	1 007	259	2 460
167	842	214	1 121	260	2 360
168	477	215	356	261/A	274
169	471	216	1 260	261/B	1 996
170	910	217	340	262	1 000
171	1 818	218	427	263	430
172	702	219	576	264	555
173	503	220	328	265	1 560
174	2 058	221	122	266	452
175	940	222	457	267	453
176	942	223	200	268	1221
177	1 243	224	298	269	927
178	342	225	900	270	2 530
179	639	226	407	271	1 505
180	1 065	227	957	272	1 027
181	1 005	228	715	273	668
182	990	229	1 078	274	633
183	1 115	230	1 002	275	955
184	1 062	231	601	276	5 532
185	980	232	457	277	853
186	935	233	478	297	3 477
187	940	234	252	298	1 833
188	1 035	235	1 100	299	1 055
189	820	236	1 580	300	2 504
190	1 560	237	1 517	301	1 357
191	453	238	854	302	1 007
192	1 070	239	602	303	808
193	1 063	240	693	304	380
194	802	241	538	306	1 557
195	895	242	392	307	560
196	920	243	524	J761	528

<b>Beauvalet</b>	<b>J1081</b>	<b>1 380 m<sup>2</sup></b>
<b>Beauvalet</b>	<b>J1082</b>	<b>3 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Beauvalet</b>	<b>J1085</b>	<b>10 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Domaine des Arbousiers</b>	<b>J1083</b>	<b>590 m<sup>2</sup></b>
<b>Domaine des Arbousiers</b>	<b>J1084</b>	<b>3 496 m<sup>2</sup></b>
<b>Domaine des Arbousiers</b>	<b>J1086</b>	<b>188 682 m<sup>2</sup></b>

**Ces six parcelles appartiennent à l'ASL depuis 1996 et 1984 et ne sont pas prises en compte pour l'attribution de voix lors des votes de l'Assemblée Générale.**

#### **1-4 Sièg e de l'ASL :**

Le sièg e de l'ASL est fixé en la Maison du Syndicat, Chemin des Arbousiers, 83400 Ile du Levant. Il pourra être fixé en tout autre endroit, sur simple décision du Syndicat.

#### **1-5 Objet de l'ASL :**

Cette ASL a pour objet de veiller à la stricte exécution des clauses des cahiers des charges sus-énoncés, de régler les rapports qui existeront entre les propriétaires de terrains, d'étudier et de mettre au point tous projets de travaux à exécuter dans le domaine, d'administrer en général et d'entretenir en état de viabilité les voies d'accès.

Cette ASL a également pour but de diminuer le particularisme lié à l'insularité en œuvrant pour :

- le transport maritime des passagers et des marchandises en concertation avec les autorités compétentes, de façon à réduire les coûts, améliorer les dessertes ainsi que la protection et la sécurité des infrastructures portuaires de l'Aiguade du Levant.
- les transports terrestres sur le Domaine, pour réduire les coûts et l'impact environnemental de cette activité.
- la protection de la faune, la flore, l'environnement, le patrimoine historique et architectural du domaine.
- l'amélioration de la gestion des ressources en eau, des déchets et de l'énergie.
- la mise en valeur du patrimoine naturel de l'île.

#### **1-6 Membres de l'ASL :**

Tout propriétaire de lot appartenant au Domaine Naturiste d'Héliopolis, de parts de sociétés ou de lot de copropriété, sera de plein droit et obligatoirement membre de la présente ASL. Il sera soumis de plein droit aux stipulations et dispositions des présents statuts, des cahiers des charges et du règlement intérieur.

En ce qui concerne les nouveaux propriétaires, les statuts de l'ASL, les cahiers des charges, le règlement intérieur (annexe 5), le règlement intérieur relatif à la distribution d'eau brute (annexe 6) et le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans le Domaine d'Héliopolis (annexe 7), devront être annexés par le notaire à tout acte translatif de propriété ou de droits réels, ou visés dans l'acte et remis à l'acquéreur contre récépissé, lors de la signature du compromis de vente ou de celle du sous seing privé en premier lieu, et lors de la signature de l'acte de vente officiel en second lieu.

Les propriétaires qui vendent leur bien doivent informer les acquéreurs de cette disposition. Ils doivent également prévenir le Président de l'ASL avant la signature d'un compromis et fournir les coordonnées de l'étude notariale chargée de la vente.

#### **1-7 Modalités de retrait de l'ASL :**

Les droits et obligations de l'ASL sont attachés aux biens immeubles compris dans son périmètre. Ils les suivent jusqu'à sa dissolution ou jusqu'à la réduction de son périmètre.

Un membre ne peut sortir de l'ASL qu'en vendant son bien, ou lorsque l'Assemblée Générale décide de la réduction du périmètre de l'ASL, dans les conditions prévues à l'article 11-7 des présents statuts.

#### **1-8 Durée de l'ASL :**

La durée de l'ASL est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore, d'une décision de l'Assemblée Générale, prise dans les conditions prévues par l'article 12 des présents statuts.

## **ARTICLE 2 : Ressources de l'ASL :**

Les ressources de l'ASL se composent :

- Des charges domaniales dues par ses membres.
- Des droits d'entrée perçus lors de chaque mutation.
- Des prestations réalisées par l'ASL : location de coffres, distribution d'eau brute, collecte

et traitement des déchets verts.

- Des subventions, dons, legs de toutes natures versés par ses membres ou des tiers publics ou privés.

Toutes ces ressources constituent le fonds de roulement de l'ASL.

### **ARTICLE 3 : Frais et Charges de l'ASL :**

#### **3-1 : Définition des frais et charges :**

Sont appelées frais et charges, toutes les dépenses nécessaires à la gestion courante du Domaine Naturiste d'Héliopolis.

Sont appelées charges exceptionnelles, les dépenses d'investissement ou de grands travaux, n'entrant pas dans le budget prévisionnel, mais faisant l'objet d'un vote séparé et d'appels de fonds indépendants des charges domaniales.

#### **3-2 Liste des frais et charges :**

- Entretien courant de tous les équipements à usage commun des membres de l'ASL : voies, espaces verts, équipements immobiliers, mobiliers, hydrauliques, réseaux et canalisations, signalétique.
- Entretien des biens propres de l'ASL
- Impôts, contributions et taxes de toutes natures
- Salaires, charges salariales
- Remboursement de frais
- Honoraires, frais de justice
- Assurances
- Achats divers

### **ARTICLE 4 : Répartition des frais et charges :**

Les frais et charges de l'ASL sont répartis entre ses membres, sous la forme de charges domaniales.

Les charges exceptionnelles sont réparties entre les membres de l'ASL sous la forme d'appels de fonds supplémentaires.

Ces charges domaniales sont calculées suivant des clés de répartition ayant fait l'objet d'une

approbation en Assemblée Générale.

Ces clés de répartition sont présentées en annexe 1.

### **ARTICLE 5 : Paiement des charges domaniales :**

Tous les ans, le Président adressera à chaque membre de l'ASL une copie de l'état général des dépenses ainsi que le budget prévisionnel qui sera présenté et voté à l'Assemblée Générale.

Les appels à charges domaniales seront envoyés à la suite de l'Assemblée Générale, courant octobre.

Chaque membre de l'ASL devra s'être acquitté du paiement de ses charges domaniales avant le 31 décembre de l'année en cours.

Dans les lots de lotissement soumis à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, le règlement des charges domaniales de tous les lots sera effectué directement par le syndic de la copropriété au Président ou au comptable de l'ASL.

### **ARTICLE 6 : Recouvrement des charges domaniales :**

#### **6-1 Modalités de recouvrement :**

À réception des appels à charges domaniales et des appels de charges pour les dépenses exceptionnelles, chaque membre de l'ASL est tenu de se libérer de sa quote-part entre les mains du Président ou du comptable de l'ASL, dans les délais impartis, faute de quoi, il sera soumis aux pénalités de retard définies en AG et rappelées sur chaque appel de charges domaniales, et il pourra y être contraint par le Président, par tous les moyens et voies de droit, même par simple référé, après mise en demeure. De plus, tout propriétaire en défaut de paiement cessera de jouir des services gérés par l'ASL.

#### **6-2 Garanties de l'ASL :**

En cas de défaillance d'un propriétaire dans le versement de ses droits d'entrée, charges domaniales, pénalités, factures ou astreintes, l'ASL est garantie par le bénéfice d'une hypothèque légale sur l'immeuble du dit propriétaire. Les conditions d'inscription et de mainlevée de l'hypothèque sont celles prévues aux 3 premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée au 14 juillet 2010.

Le Président, en cas de difficultés quelconques, exercera toutes les poursuites, contraintes et

diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'entière exécution de tous jugements ou arrêts.

## **ARTICLE 7 : Recouvrement des droits d'entrée :**

### **7-1 Définition :**

Un droit d'entrée est dû par tout acquéreur ou attributaire successif de terrain bâti ou non bâti, en sus de son prix, et par le seul fait de sa mutation. Le montant de ce droit d'entrée est calculé selon des clés présentées en annexe 2.

### **7-2 : Paiement des droits d'entrée :**

Ils seront encaissés par le Président ou le comptable de l'ASL, lors de la signature de toute vente ou attribution.

Pour les lots du lotissement qui sont soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, régissant la copropriété, la vente ou l'attribution d'un lot de copropriété sera soumise au versement sus-indiqué.

Toute cession d'actions de société sera soumise au versement sus-indiqué.

### **7-3 : Modalités de recouvrement des droits d'entrée :**

En cas de non-paiement de ce droit d'entrée, et trente jours après une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec accusé de réception, le propriétaire défaillant ne pourra plus jouir des services gérés par l'ASL. Les intérêts courront sur les sommes dues par lui au taux de 1% par mois.

Les mutations à titre gratuit et les attributions sans transaction financière de biens résultant de partage successoraux ou d'actes assimilés ne sont pas assujettis à un nouveau droit d'entrée.

## **ARTICLE 8 : Certificat de mutation :**

Lors de toute mutation, le vendeur doit présenter au notaire chargé de la mutation un certificat du Président de l'ASL ayant moins d'un mois de date et attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de celle-ci. L'avis de la mutation doit être donné par le vendeur ou le notaire au Président de l'ASL, par lettre recommandée avec avis de réception.

Les articles 3 et 6 de l'ordonnance du 1<sup>o</sup> juillet 2004, accordant à toute ASL le droit de faire opposition au prix de vente pour le montant de leur créance, dans un délai de trente jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut former entre les mains du notaire chargé de la mutation, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite de la créance de l'ASL, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et énonce le montant et les causes de la créance. Tout paiement ou

transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des présentes dispositions est inopposable à l'ASL dont elle a régulièrement fait opposition.

## **ARTICLE 9 : Le Président de l'ASL**

### **9-1 : Mode de désignation :**

Le Président doit être membre de l'ASL, ou être un professionnel présentant toutes les garanties financières, morales et de compétence, exigées pour l'exercice de sa profession d'agent immobilier ou de syndic par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ainsi que par les textes subséquents régissant l'accès à ladite profession.

Les candidatures au poste de Président doivent être envoyées par courrier simple ou par mail au siège de l'ASL au plus tard trente jours avant la date prévue pour l'Assemblée Générale.

Le Président est élu pour trois ans à la majorité relative des voix des membres présents ou représentés.

Le Président sortant est indéfiniment rééligible.

### **9-2 : Les attributions du Président :**

Le Président représente l'ASL vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des lots inclus dans le périmètre de l'ASL, ainsi que le plan parcellaire.

Il est chargé de l'entretien et de la gérance des voies d'accès.

Il peut engager l'ASL, et chacun de ses membres individuellement :

1. à contracter, continuer et renouveler tous traités et abonnements qui ont été, ou pourront être souscrits pour l'entretien des voies d'accès appartenant aux membres de l'ASL.

2. à souffrir l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et même d'installation.

3. à imposer à tout acquéreur ou attributaire l'exécution et l'observation de tout règlement en vigueur sur le Domaine d'Héliopolis.

Aux dits effets, signer tous actes et engagements, faire toutes déclarations, fournir toutes pièces et plans, les certifier véritables, s'engager au paiement des frais divers, et généralement faire le nécessaire.

Il délivre toutes quittances.

Il encaisse sur sa seule quittance le droit d'entrée imposé à tout nouvel acquéreur ou attributaire, à l'occasion de son acquisition ou attribution.

Il emploie le fonds de roulement conformément aux décisions de l'Assemblée Générale.

Il est chargé de la police du domaine, dans l'étendue duquel il devra faire respecter les cahiers des charges et règlement intérieur ci-dessus relatés.

Le Président est chargé de faire exécuter toutes les décisions de l'Assemblée Générale.

Il répond seul à toutes les demandes qui pourront être faites contre l'ASL et à toutes les poursuites qui peuvent être exercées contre elle.

Il représente l'ASL en justice, fait valoir les moyens de défense de l'ASL, choisit tous avocats, avoués et autres officiers ministériels. Il peut transiger en tout état de cause et compromettre.

Le Président est, de droit, trésorier de l'ASL.

Le Président ne contracte, à raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Le Président ne peut exercer aucune autre fonction élective qui puisse entraîner un conflit d'intérêt avec son rôle au sein du Syndicat.

### **9-3 : Rémunération du Président :**

Le Président aura droit au remboursement de tous ses frais et débours et pourra prétendre en outre à une indemnité forfaitaire annuelle qui sera fixée par l'Assemblée Générale, et comprise dans les dépenses ordinaires.

## **ARTICLE 10 : Le Syndicat**

### **10-1 : Mode de désignation :**

Le Syndicat est constitué de dix membres de l'ASL, ci-après dénommés Conseillers.

Les candidatures au poste de Conseillers doivent être envoyées par courrier simple ou par mail au siège de l'ASL au plus tard trente jours avant la date prévue pour l'Assemblée Générale.

La liste des candidats aux postes de Conseillers est soumise au vote de l'Assemblée Générale ; sont élus pour trois ans, les dix premiers candidats en nombre de voix.

Les Conseillers exercent leur fonction bénévolement.

Les Conseillers sortants sont indéfiniment rééligibles.

## **10-2 : Les attributions du Syndicat :**

Le Syndicat est l'organe administrateur de l'ASL. Il a les pouvoirs les plus étendus. Il est représenté par le Président de l'ASL.

Le Syndicat désigne parmi ses membres un vice-président, un secrétaire et un trésorier adjoint.

Le Syndicat peut pourvoir lui-même au remplacement de ses Conseillers démissionnaires ou fréquemment empêchés ou décédés. Tout membre du Syndicat qui n'aurait pas assisté à trois réunions consécutives du Conseil Syndical pourra être considéré comme démissionnaire. La plus prochaine Assemblée Générale procède à son remplacement définitif.

En cas d'empêchement du Président, pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer ses fonctions, le Vice-Président assurera son remplacement jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale.

Le nouveau Président sera élu pour le reste de la période de 3 ans pour laquelle son prédécesseur défaillant avait été élu.

Le Président et les Conseillers se réunissent régulièrement en Conseil Syndical, afin d'appliquer les décisions prises en Assemblée Générale concernant la gestion et l'entretien du Domaine Naturiste d'Héliopolis. Une feuille de présence est signée par chaque Conseiller présent en début de Conseil et jointe au compte-rendu des délibérations, lequel est ensuite archivé en la maison du Syndicat.

Si des décisions appellent un vote, celui-ci se fera à la majorité absolue des voix des Conseillers présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

## **ARTICLE 11 : Assemblée Générale**

### **11-1 : Composition de l'Assemblée Générale :**

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'ASL.

Les lots soumis au régime de la copropriété, ou appartenant à des propriétaires indivis ou appartenant à des sociétés, sont représentés respectivement par le syndic de la copropriété et les représentants légaux ou statutaires.

En cas de carence du syndic ou des représentants légaux ou statutaires, ces lots sont représentés par le Président de l'ASL. Cependant, le Président de l'ASL ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires des dits lots, se

prononçant sur les décisions à voter lors de l'Assemblée Générale de l'ASL, aux majorités requises par les statuts de la dite ASL.

### **11-2 : Convocation à l'Assemblée Générale :**

Tous les ans, un dimanche de juillet, le Président convoquera et réunira tous les membres de l'ASL. Il pourra, en outre, convoquer des assemblées supplémentaires, s'il le juge utile.

Les lettres de convocation à l'Assemblée Générale sont adressées par le Président, sous pli ordinaire ou par mail avec demande de confirmation de réception, à chaque membre de l'ASL vingt et un jours au moins avant la réunion. La convocation mentionne la date, l'heure et le lieu de la réunion ainsi que l'ordre du jour et comporte en annexe tous les documents nécessaires à une suffisante information sur les éléments déterminants des décisions soumises à la délibération.

En cas de modification des statuts, du cahier des charges ou du règlement intérieur, les convocations doivent spécifier les modifications envisagées et les motiver, même succinctement.

En cas d'urgence et de nécessité, une consultation par écrit des membres de l'ASL peut être organisée par le Président selon les modalités suivantes : vote écrit à bulletin secret par courrier en recommandé avec accusé de réception, sans pouvoir possible, avec les règles usuelles de quorum.

Tout membre de l'ASL n'ayant pas reçu de convocation 8 jours avant la date prévue de l'Assemblée Générale est tenu de le signaler, par tous moyens, au Syndicat.

### **11-3 Tenue de l'Assemblée :**

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms, surfaces, et numéros de lots des membres de l'ASL présents ou représentés et qui est signée par chacun d'eux ou par son mandataire, en entrant en séance.

Le ou les bulletins de vote comportant la liste de toutes les questions à l'ordre du jour, sont remis à chaque membre au moment de l'émargement.

L'Assemblée élit un bureau composé d'un président, de quatre scrutateurs et d'un secrétaire qui ne doivent pas faire partie du Syndicat.

Le vote peut se faire au cours ou à la fin de l'Assemblée Générale ; un second émargement est alors saisi sur la feuille de présence.

### **11-4 Nombre de voix et pouvoirs :**

Chaque propriétaire de lot bâti ou non bâti a droit à 1 voix par 500 mètres carrés ou fraction de

500 mètres carrés de terrain lui appartenant, pour tous les votes concernant les comptes de gestion de l'année précédente, le budget prévisionnel, les travaux d'entretien courant du Domaine.

Pour tous les autres sujets, élection du Président et des Conseillers, règles de vie du Domaine, dépenses exceptionnelles d'investissement, chaque membre de l'ASL a droit à 1 voix.

#### PROPOSE AU VOTE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Les membres de l'ASL peuvent donner mandat écrit de les représenter à une Assemblée Générale déterminée, à un autre membre de l'ASL, ou à un membre de leur famille.

Les pouvoirs (ou mandats) pouvant être détenus par un membre de l'ASL, sont limités à trois, sans possibilité de substitution.

Le mandataire devra inscrire lisiblement son nom sur la feuille de présence avant de signer.

L'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire, les mineurs et incapables sont valablement représentés par leur représentant légal, les propriétaires mariés par leur conjoint, et ceux liés par un PACS par leur compagne ou leur compagnon.

#### 11-5 Quorum :

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre des membres de l'ASL présents ou représentés, est égal ou dépasse la moitié du nombre total de ses membres.

Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale sera convoquée le mois suivant. Chaque membre de l'ASL recevra une nouvelle convocation sans mention d'ordre du jour, celui-ci étant identique à l'ordre du jour de la première Assemblée.

La deuxième Assemblée, ainsi réunie, délibère valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première réunion.

#### 11-6 Pouvoirs de l'Assemblée :

L'ordre du jour est arrêté par le Syndicat, qui devra y porter tous points ou objets qui lui auraient été indiqués par un ou plusieurs membres de l'ASL par lettre recommandée, au moins 45 jours (date de réception) avant la date prévue pour l'Assemblée Générale.

Aucun autre objet que ceux portés à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

L'Assemblée se prononce sur l'élection du Président et des Conseillers.

Elle approuve les comptes de gestion.

Elle étudie les projets d'entretien, de travaux, de fonctionnement et d'administration générale.

Elle approuve ou rejette le budget prévisionnel concernant l'entretien courant du Domaine.

Elle se prononce sur les devis concernant les dépenses exceptionnelles et les appels de charges supplémentaires en découlant.

#### **11-7 Majorités requises :**

L'élection du Président et des Conseillers se fait à la majorité relative.

Toutes les décisions, y compris celles concernant les modifications des statuts, des cahiers des charges ou des règles de vie du Domaine, sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage, la voix du Président de l'ASL est prépondérante.

Concernant la distraction d'une partie du périmètre de l'ASL, ou sa dissolution, les décisions sont prises à la majorité des 3/4 des voix des membres présents ou représentés.

#### **11-8 Application des décisions prises :**

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux conservés au siège du Syndicat et sont paginées, paraphées et signées par le bureau.

La feuille de présence, certifiée par les membres du bureau, est annexée au procès-verbal. Elle est consultable à la Maison du Syndicat.

La preuve d'une délibération de l'Assemblée Générale est valablement rapportée par les copies ou extraits de procès-verbaux certifiés conformes par le Président.

Copie du procès-verbal et de la feuille de présence certifiés doivent être adressés sous pli ordinaire, ou par mail avec demande d'accusé de réception, par le Président à chaque propriétaire de lot, ou au syndic de la copropriété pour les lots soumis au régime de la copropriété ou aux représentants légaux ou statutaires pour les sociétés ou les propriétés indivises.

#### **11-9 Recours à l'encontre des décisions d'Assemblées Générales :**

Toute contestation des décisions votées à l'Assemblée Générale doit être faite par voie d'assignation délivrée à l'ASL représentée par son Président, avant l'expiration d'un délai de deux mois après la date d'envoi de la notification du procès-verbal de l'assemblée ayant voté la délibération contestée.

### **ARTICLE 12 : Dissolution de l'ASL :**

L'ASL ne peut être dissoute avant d'avoir acquitté toutes ses dettes.

La dissolution sera proposée et votée en Assemblée Générale.

La dissolution ne peut intervenir que par une délibération prise à la majorité des 3/4 des voix des membres présents ou représentés, et ne peut intervenir que dans deux cas :

- disparition totale de l'objet statutaire défini ci-dessus
- approbation par le Syndicat d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La répartition de l'actif et du passif sera soumise aux mêmes règles que celles de l'attribution des voix ou, à défaut, tel qu'il sera décidé lors de l'Assemblée Générale qui aura voté la dissolution.

### **ARTICLE 13 : Déclaration et publication :**

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'ASL dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>o</sup> juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant les dites modifications.

La déclaration doit être faite auprès de la mairie d'Hyères et de la Préfecture du Var.

La publication doit être faite dans le Journal Officiel du Var.

**Statuts d'origine rédigés à Paris, rue Cimarosa, 15 bis, le 12 Novembre 1931.**

**Statuts déposés en l'étude de Mr Picard, notaire à Paris, 31 rue Galilée, le 29 juin 1932**

**Extraits publiés dans la Vie Hyéroise du 15 octobre 1934 et déposés à la préfecture du Var le 22 novembre 1934, CCP 505.82.V Marseille**

***Statuts modifiés par les AGE des 26 juillet 2009 et 31 juillet 2011***

Domaine naturiste d'Héliopolis, 83400 ILE DU LEVANT

***Statuts modifiés par l'AG du 30 juillet 2017***

Domaine naturiste d'Héliopolis, 83400 ILE DU LEVANT

**Sont annexés aux présents statuts :**

**Annexe 1: les clés de répartition du calcul des charges domaniale annuelles**

**Annexe 2 : les clés servant de base au calcul des droits d'entrée**

**Annexe 3 : le cahier des charges du lotissement d'Héliopolis**

**Annexe 4 : le cahier des charges du lotissement des Charbonnières**

**Annexe 5 : le règlement intérieur du Domaine d'Héliopolis**

**Annexe 6 : le règlement intérieur relatif à la distribution d'eau brute**

**Annexe 7 : la partie du Plan Local d'Urbanisme relatif au Domaine d'Héliopolis**

**ANNEXE 1 :****Clés de répartition des charges domaniales annuelles****Les charges domaniales annuelles sont calculées selon les critères suivants :**

pour 1 m2	Terrain	0,055
Cotisation minimum applicable sur terrains non bâtis	A1B1C1	60,50
Bâti petit confort ou moins de 500 m2	B2 ou copro	68,20
Bâti moyen confort ou moins de 2 000 m2	B3	141,90
Bâti grand confort ou plus de 2 000 m2	B4	273,90
Commerce ou assimilé moins de 10 logements ou camping de moins de 1500 m2 ou commerce de détail ou artisan, y compris non propriétaire	C2 ou copro	401,50
Commerce ou assimilé à partir de 10 logements ou camping de plus de 1500 m2 ou Restaurant ou Bar terrasse, y compris non propriétaire	C3 ou copro	555,50
Entreprise de travaux publics ou de transports	C4 ou copro	665,50
Boîte de nuit	C5 ou copro	1311,20

**Taxe sur les terrains non bâtis, non entretenus : 181,50 €****Taxe sur les terrains bâtis non entretenus : 363 €****Pénalités de retard :****1° rappel au 31 décembre de l'année concernée : 10% de majoration et 3.81€ de frais****2° rappel au 31 janvier de l'année concernée : 10% de majoration et 7.62€ de frais****3° rappel au 30 février de l'année concernée : 10% de majoration et 30.50€ de frais de contentieux**

Ces charges domaniales sont susceptibles d'être révisées par le Syndicat et soumises au vote de l'Assemblée Générale, comme prévu à l'article 4 des présents statuts.

**ANNEXE 2 :**

**Clés servant de base au calcul des droits d'entrée**

Pour les terrains non bâtis :  $TNB \times \text{surface en m}^2 \times 5\%$

Le taux TNB en 2016 est de 75€

Pour les terrains bâtis :  $TB \times \text{surface en m}^2 \times 5\%$

Le taux TB en 2016 est de 100€

Ce droit d'entrée ne peut être supérieur à 5% du prix d'achat.

Les taux TNB et TB sont susceptibles d'être révisés par le Syndicat et soumis au vote de l'Assemblée Générale, comme prévu en 7-1 des présents statuts.

**ANNEXE 3 :**

**Cahier des charges du lotissement d'Héliopolis**

**ANNEXE 4 :**

**Cahier des charges du lotissement des Charbonnières**

**ANNEXE 5 :**

**Règlement intérieur du Domaine d'Héliopolis**

**ANNEXE 6 :**

**Règlement intérieur relatif à la distribution d'eau brute**

**ANNEXE 7 :**

**Partie du Plan Local d'Urbanisme relatif au Domaine d'Héliopolis**