



## **STATUTS**

### **DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

**« CAP ESTEREL »**

# **ASCAPE**

*Texte approuvé par décision d'Assemblée générale du 30 Janvier 2020*

**TITRE I : CONSTITUTION – DENOMINATION – OBJET – SIEGE – DUREE – MOYENS** 7

ARTICLE 1 - CONSTITUTION	7
ARTICLE 2 - DENOMINATION	7
ARTICLE 3 - OBJET	7
ARTICLE 4 - SIEGE	9
ARTICLE 5 - DUREE	9
ARTICLE 6 - VOIES ET MOYENS	9

**TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES** 10

ARTICLE 7 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION	10
ARTICLE 8 - POUVOIRS	11
ARTICLE 9 - CONVOCATION	11
ARTICLE 10 - VOIX	12
ARTICLE 11 - QUORUM	13
ARTICLE 12 - MAJORITE	13
ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES	14
ARTICLE 14 - DELIBERATIONS	14

**TITRE III : ADMINISTRATION** 15

ARTICLE 15 - PRINCIPE	15
ARTICLE 16 - COMPOSITION DU SYNDICAT	15
ARTICLE 17 - ELECTION ET FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT .	16
ARTICLE 18 - REUNIONS, DELIBERATIONS, DEMISSION DU SYNDICAT	17
ARTICLE 19 - MISSIONS DU SYNDICAT	18
ARTICLE 20 - NOMINATION , REVOCATION , DEMISSION DU PRESIDENT	19
ARTICLE 21 - ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT	19

**TITRE IV : CHARGES** 21

ARTICLE 22 - DEFINITIONS, CONTRIBUTION	21
ARTICLE 23 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES	21

**TITRE V : FINANCES BUDGET ET COMPTABILITE** 24

ARTICLE 24 - BUDGET, COMPTES ANNUELS	24
ARTICLE 25 - MONTANT MAXIMUM DES EMPRUNTS	24
ARTICLE 26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES	24
ARTICLE 27 - MUTATION	25

**TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES** 25

ARTICLE 28 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	25
ARTICLE 29 - MODIFICATION, DISSOLUTION	25
ARTICLE 30 - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE (A.S.A)	26
ARTICLE 31 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION DES ELEMENTS EXISTANTS	26
ARTICLE 32 - TRIBUNAL COMPETENT EN CAS DE LITIGE	26

# EXPOSE

Les premiers statuts de l'ASCAPE ont été publiés le 24 avril 1989.

Ils ont été modifiés et la dernière mise à jour datant du 13 mai 2017 indiquait en exposé :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite DU CAP DRAMONT a été créée par arrêté ministériel du 4 janvier 1985 et portait sur l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation et de tourisme, dénommé « CAP ESTEREL ».

Elle avait une superficie de 101ha 31a 28ca et se trouvait sur une partie des 208ha 76a 88ca acquis par la Société de Développement Dramont Agay qui est devenue ensuite Dramont Aménagement.

Suite aux cessions de terrain à la Commune de Saint-Raphaël ou aux différentes autres mutations qui restent à vérifier, l'emprise de l'ASCAPE s'étend sur une superficie de 100ha 20a 10ca.

Le plan d'aménagement de zone et la convention d'aménagement ont été approuvés par arrêté préfectoral du 18 juillet 1986.

La convention d'aménagement de la ZAC DU CAP DRAMONT liant la commune de Saint-Raphaël à la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DRAMONT AGAY a été approuvée le 19 mars 1987.

Cette société a été désignée comme aménageur de la ZAC.

Un avenant à cette convention a transféré, en date du 10 décembre 1987, les droits et obligations définis par ce texte, de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DRAMONT AGAY à la SOCIETE DRAMONT AMENAGEMENT.

La ZAC a définitivement été constituée, ainsi qu'il résulte des pièces déposées, au rang des minutes de l'Office Notarial « Nicolas THIBIERGE, Georges DAUBLON, André PONE et Pierre PECHETEAU », notaires à Paris.

Les statuts de l'Association Syndicale Libre de CAP ESTEREL, dénommée «ASCAPE» ont été publiés au premier bureau des hypothèques de Draguignan le 24 avril 1989, volume 89P, n° 5062.

Le sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan a donné récépissé de la déclaration de l'Association Syndicale Libre des propriétaires de CAP ESTEREL, un extrait des statuts ayant été publié dans le journal Var Information du 4 octobre 1989, n° 2893.

Il y a lieu de souligner qu'aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de Saint-Raphaël le 10 décembre 2007, a été prononcée la suppression de la ZAC DU CAP DRAMONT, et ce en vertu des dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme alors applicable.

L'association dénommée ASCAPE a été constituée avec pour objet notamment, la propriété et/ou la gestion, l'entretien, la conservation et l'amélioration de terrains, ouvrages, équipements et aménagements d'intérêts collectifs profitant à l'ensemble des membres de l'association ou à plusieurs d'entre eux situés dans le périmètre de la ZAC DU CAP DRAMONT, tel que ce périmètre est délimité sur les documents graphiques du plan d'aménagement de la ZAC.

Les propriétaires des terrains ou des biens immobiliers construits compris dans le plan périmétral annexé aux présents statuts sont les membres de cette association. La désignation cadastrale exacte au 15 février 2018 correspondant au plan périmétral est la suivante :

Section	n° Parcelle	Surface cadastrale (m²)
BC	295	1 120
BC	354	6 311
BD	202	4 236
BD	206	248
BD	210	479
BD	213	2 375
BD	216	7 578
BD	219	650
BD	222	61
BD	225	1 707
BD	229	12
BD	232	257
BD	237	113
BD	240	900
BD	243	5 210
BD	246	6 683
BD	249	253
BD	252	155
BD	255	452
BD	258	50
BD	261	690
BD	279	2 150
BD	285	5
BD	288	11
BD	291	535
BD	294	15 462
BD	297	4 855
BD	301	122
BD	304	99
BD	307	112
BD	310	38
BD	313	60
BD	316	131
BD	319	137
BD	322	144
BD	325	241
BD	328	76
BD	331	143
BD	334	143
BD	337	27
BD	340	18
BD	343	19
BD	346	19
BD	349	19

Section	n° Parcelle	Surface cadastrale (m²)	Section	n° Parcelle	Surface cadastrale (m²)
BC	333	420	BC	353	15821
BC	355	293 512	BD	40	670
BD	203	230	BD	204	928
BD	208	385	BD	209	4 873
BD	211	159	BD	212	23
BD	214	312	BD	215	45
BD	217	816	BD	218	5 306
BD	220	70	BD	221	4 409
BD	223	290	BD	224	22
BD	226	1 433	BD	228	7
BD	230	52	BD	231	3 975
BD	235	66	BD	236	50
BD	238	441	BD	239	148
BD	241	125	BD	242	3 735
BD	244	5 528	BD	245	3 357
BD	247	55	BD	248	196
BD	250	4 822	BD	251	48
BD	253	8 302	BD	254	1 230
BD	256	202	BD	257	11
BD	259	12	BD	260	208
BD	276	628	BD	277	7 408
BD	281	52	BD	282	56
BD	286	3 049	BD	287	25
BD	289	3 730	BD	290	5
BD	292	88	BD	293	250
BD	295	115	BD	296	2 890
BD	298	7 930	BD	299	206
BD	302	83	BD	303	70
BD	305	117	BD	306	107
BD	308	5	BD	309	72
BD	311	8	BD	312	69
BD	314	154	BD	315	135
BD	317	135	BD	318	137
BD	320	132	BD	321	148
BD	323	163	BD	324	167
BD	326	126	BD	327	61
BD	329	80	BD	330	140
BD	332	111	BD	333	109
BD	335	91	BD	336	80
BD	338	19	BD	339	18
BD	341	18	BD	342	19
BD	344	18	BD	345	19
BD	347	18	BD	348	18
BD	350	19	BD	351	19

BD	352	9	BD	353	19	BD	354	18
BD	355	18	BD	356	18	BD	357	19
BD	358	19	BD	359	18	BD	360	18
BD	361	19	BD	362	19	BD	363	12
BD	364	18	BD	365	18	BD	366	18
BD	367	19	BD	368	1 032	BD	369	15
BD	370	131	BD	371	296	BD	373	215
BD	374	239	BD	375	8	BD	376	411
BD	377	167	BD	378	1 235	BD	379	1 639
BD	380	86	BD	381	1 155	BD	384	1 826
BD	385	33	BD	386	22	BD	388	3 056
BD	389	6 022	BD	390	3 406	BD	391	1 677
BD	392	1 143	BD	394	30 113	BD	396	3 224
BD	397	43	BD	398	333	BD	399	326
BD	400	12 189	BD	401	1 152	BD	402	22
BD	405	237	BD	406	44	BD	407	44
BD	408	64	BD	409	9 846	BD	411	301
BD	412	123	BD	413	10 382	BD	416	1 433
BD	418	2 578	BD	422	513	BD	424	9
BD	425	28	BD	426	48	BD	427	76
BD	428	77	BD	429	111	BD	430	113
BD	431	145	BD	432	131	BD	433	139
BD	434	140	BD	435	107	BD	436	85
BD	437	62	BD	438	85	BD	439	11
BD	440	141	BD	441	223	BD	442	210
BD	443	230	BD	444	199	BD	445	224
BD	446	214	BD	447	207	BD	448	131
BD	449	127	BD	450	98	BD	451	86
BD	452	144	BD	453	168	BD	454	158
BD	455	156	BD	456	181	BD	457	178
BD	458	200	BD	464	102	BD	465	76
BD	466	96	BD	467	130	BD	468	167
BD	469	164	BD	471	145	BD	475	19
BD	476	19	BD	477	18	BD	478	19
BD	479	19	BD	480	18	BD	481	19
BD	482	19	BD	483	18	BD	484	19
BD	485	22	BD	486	10	BD	487	6
BD	488	18	BD	489	19	BD	490	19
BD	491	19	BD	492	21	BD	493	18
BD	494	19	BD	495	19	BD	496	19
BD	497	19	BD	498	19	BD	499	19
BD	500	26	BD	501	19	BD	502	18
BD	503	18	BD	504	18	BD	505	18
BD	506	19	BD	507	16	BD	508	19
BD	509	18	BD	510	18	BD	511	19
BD	512	15	BD	513	18	BD	514	18
BD	515	18	BD	516	19	BD	517	19
BD	518	19	BD	519	19	BD	520	18

BD	521	18	BD	522	19	BD	523	18
BD	524	18	BD	525	43	BD	526	5
BD	527	122	BD	528	21	BD	529	26
BD	530	19	BD	531	5	BD	533	475
BD	534	12	BD	535	8	BD	536	267
BD	537	902	BD	538	226	BD	539	6
BD	540	821	BD	541	7	BD	542	831
BD	543	791	BD	545	934	BD	546	78
BD	547	342	BD	548	1 268	BD	549	1 617
BD	550	429	BD	551	749	BD	552	1 264
BD	553	878	BD	555	2 009	BD	556	448
BD	557	1 090	BD	558	2 056	BD	559	1 511
BD	560	1 555	BD	561	1 896	BD	562	20 705
BD	563	5 251	BD	566	61	BD	567	8 319
BD	568	112	BD	569	2 981	BD	570	3 902
BD	571	845	BD	572	2 807	BD	574	576
BD	575	47	BD	576	57	BD	577	406
BD	578	1 527	BD	579	1 250	BD	580	87 537
BD	581	2 691	BD	582	14 931	BD	583	1 386
BD	585	296	BD	586	4 086	BD	587	5 819
BD	588	231	BD	589	528	BD	590	58
BD	591	58	BD	592	597	BD	593	3 604
BD	594	3 130	BD	595	4 820	BD	596	73
BD	597	22 339	BD	598	53	BD	613	1
BD	614	107	BD	615	4	BD	616	99
BD	617	8	BD	618	106	BD	619	9
BD	620	92	BD	621	8	BD	622	106
BD	623	4	BD	624	188	BD	625	2
BD	626	155	BD	627	7	BD	628	139
BD	629	22	BD	630	154	BD	636	139
BD	639	11 830	BD	640	378	BD	641	20 726
BD	642	206	BD	643	1 096	BD	644	1 784
BD	645	2 303	BD	646	1 145	BD	647	186
BD	648	184	BD	658	52 582	BD	659	1 862
BD	660	29 236	BD	661	15	BD	662	1 121
BD	663	811	BD	664	175	BD	665	172
BD	666	9 682	BD	667	7 970	BD	668	145
BD	669	681	BD	670	152	BD	671	4 563
BD	672	66 111	BD	689	2 151	BD	703	34
BD	704	28	BD	705	91	BD	706	58
BD	707	36	BD	708	72	BD	709	73
BD	710	37	BD	711	26	BD	712	20
BD	713	44	BD	714	66	BD		
	<b>Total 1</b>	<b>254 575</b>		<b>Total 2</b>	<b>503 752</b>		<b>Total 3</b>	<b>243 683</b>

Total 1	
Total 2	<b>1 002 010</b>
Total 3	

# TITRE I : CONSTITUTION – DENOMINATION – OBJET – SIEGE – DUREE – MOYENS

## Article 1 - CONSTITUTION

Il est constitué une Association Syndicale Libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 complétée par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Cette Association Syndicale Libre existe entre tous les propriétaires actuels et futurs des terrains, biens et droits immobiliers situés dans le plan périmétral annexé aux présents statuts et regroupant les parcelles cadastrées ci-dessus visées.

Le périmètre de l'ensemble des terrains dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible :

- d'extension moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires ;
- de réduction en cas de retrait de parcelles à la demande de leurs propriétaires, le retrait devant néanmoins être approuvé par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Les fonds distraits sont retirés du périmètre syndical, mais leurs propriétaires restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement complet des dits emprunts.

Par ailleurs, les servitudes grevant ces parcelles nécessaires à l'Association et à l'entretien des ouvrages ne sont pas affectées par la distraction.

## Article 2 - DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre est dénommée « ASSOCIATION CAP ESTEREL » ou ASCAPE. Dans la suite du reste des présents statuts, elle est dénommée « l'Association ».

## Article 3 - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

D'une part :

- la propriété et/ou la gestion, l'entretien, la conservation et l'amélioration des terrains, ouvrages, équipements et aménagements d'intérêt collectif, dès lors que l'Association en aura expressément accepté la prise en charge, profitant à l'ensemble des membres de l'Association ou à plusieurs d'entre eux, et compris dans son périmètre et notamment, sans que l'énumération ci-après présente un caractère limitatif, des voiries, cheminements, dalles places piétonnes ouvertes à la libre circulation générale, pistes cyclables, aires de stationnement, de jeux ou de loisirs, espaces libres ou verts, de repos ou d'agrément, des œuvres d'art, du mobilier et des superstructures à l'usage du public et de l'ensemble des

propriétaires de la zone, ou de certains d'entre eux, tels que, les îlots privatifs, et sur lesquels l'Association a un droit de propriété ou un droit de jouissance, tous ces espaces étant librement ouverts à tous les résidents ;

- l'entretien des espaces verts, non vendus, aménagés ou non ;
- l'achat, le cas échéant par voie d'échange, de tous biens mobiliers ou immobiliers, même situés hors de son périmètre, mais à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'Association ;
- la création de tous éléments d'équipement, aménagements et ouvrages nouveaux d'intérêt collectif ;
- la reconstruction des ouvrages d'intérêt collectif ;
- l'acquisition ou la constitution de toutes servitudes ;
- la cession éventuelle, pour l'euro symbolique, à une personne morale de droit public de tout ou partie des biens de l'Association ;
- l'enlèvement des ordures stockées dans les divers îlots ;
- l'entretien et les frais des équipements d'éclairage des parties même privatives, dès lors que ces espaces sont d'accès libre et affectés à l'usage collectif sans être commercialisés.

D'autre part :

- l'animation de la vie collective de la station dont le transport des personnes ;
- le contrôle de l'application des règlements en vigueur dans le cadre de la mission de gestion dont elle est investie dans le périmètre syndical. Le respect des obligations résultant des cahiers des charges de cessions, documents demeurant de nature contractuelle nonobstant la suppression de la ZAC, de locations ou de concessions d'usage des terrains situés à l'intérieur de ce périmètre, et l'exercice de toutes actions y afférentes ;
- la modification éventuelle des règlements applicables dans la zone et qui sont de sa compétence ;
- l'édition de tous règlements nouveaux qui seraient de sa compétence ;
- la police desdits ouvrages, équipements et aménagements d'intérêt collectif dès leur transfert à son profit ;
- la conclusion de tous contrats de gestion, d'exploitation, d'entretien et d'assistance se rapportant à un ou plusieurs éléments collectifs ;
- la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association ;
- la fourniture de toutes prestations utiles à ses membres, la fixation du prix des prestations fournies et leur mode de recouvrement ;
- La réalisation de toutes opérations nécessaires à la vie en commun dans la station
- L'octroi éventuel de subventions aux organismes chargés de l'exploitation des équipements de loisirs et à l'Office de tourisme. Le suivi et le contrôle de leur utilisation seront effectués selon des modalités définies au cas par cas par le Syndicat ;
- le recrutement du personnel nécessaire à son bon fonctionnement ;
- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement ;
- la perception de toutes indemnités d'assurance et leur répartition entre ses membres.

Et, d'une façon générale :

- l'aliénation des biens non indispensables à la réalisation de l'objet social ;
- l'exercice de toutes actions judiciaires relatives à l'objet social ;
- toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à l'objet de l'Association, notamment la perception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Dans l'exécution de ces tâches, l'Association peut agir soit directement, soit en participant à tous organismes ayant un objet similaire, tels qu'office du tourisme ou syndicat d'initiative.

Les servitudes administratives, de quelque nature qu'elles soient, pouvant grever les différents fonds ou volumes immobiliers situés dans le périmètre de l'Association, s'imposent au profit et à la charge réciproque desdits fonds et volumes, par le seul fait qu'ils sont inclus dans le périmètre de l'Association.

#### Article 4 - SIEGE

Le siège social de l'Association est fixé à la station de CAP ESTEREL.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la Commune, par simple décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue.

#### Article 5 - DUREE

La durée de l'Association est illimitée.

#### Article 6 - VOIES ET MOYENS

Il est pourvu aux dépenses de l'Association au moyen de taxes spéciales et de cotisations recouvrées sur les membres de l'ASCAPE et dont le montant sera voté chaque année en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale peut décider le recouvrement de taxes en vue de constituer des provisions.

L'Association pourra, en outre, contracter des emprunts après avoir obtenu les autorisations prévues par les présents statuts et par la réglementation en vigueur, recevoir des subventions, des dons et legs et des redevances pour concessions d'occupation temporaire consenties sur le domaine dont elle a la gestion.

# TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES

## Article 7 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Est membre de l'Association, tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre, ainsi que, dans les mêmes conditions, tout titulaire d'un droit réel immobilier principal portant sur un bien, bâti ou non bâti, situé dans ce périmètre.

Toutefois et par exception à ce qui est dit ci-dessus, la Commune de Saint-Raphaël ou tout autre organisme territorial ne pourra en aucune manière être ou devenir membre de l'Association.

Si un bien vient à faire l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier, c'est l'organisme bailleur qui sera membre de l'Association. Toutefois, par convention qui devra être notifiée à l'Association pour lui être opposable, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, cet organisme pourra déléguer à son locataire l'intégralité des prérogatives et obligations liées à sa qualité de membre de l'Association. Ce dernier sera alors réputé, à l'égard de l'Association, avoir tous pouvoirs pour agir valablement au nom et pour le compte de l'organisme de crédit-bail.

Les immeubles en copropriété constituent des entités indivisibles, à l'égard de l'Association, laquelle ne reconnaît que le Syndic, représentant légal de la copropriété et non les copropriétaires pris individuellement. Il en est ainsi pour le recouvrement des cotisations appelées par l'Association : le syndic est le seul interlocuteur de l'Association, portant la responsabilité de règlement de l'intégralité des cotisations appelées par l'ASCAPE au titre de copropriété et faisant son affaire du recouvrement de la charge et de tous recours auprès de ses copropriétaires.

Le Syndic de copropriété et de l'ASL des Maisons du Hameau représente l'ensemble des copropriétaires à l'Assemblée Générale de l'ASCAPE sans avoir à justifier d'une autorisation préalable.

Si le même Syndic gère plusieurs immeubles en copropriété, ce Syndic ne représentera à l'Assemblée de l'Association que la copropriété détenant le plus de voix dans l'Association, les autres copropriétés seront représentées par le délégué ASCAPE de la copropriété ou par son suppléant tel que visé à l'article 9. Le syndic de ces copropriétés devra avoir informé le Président de l'Association de l'identité du délégué ASCAPE, de celle de son suppléant et de l'adresse de leur domicile principal par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de son élection et au moins un mois avant la tenue de l'assemblée générale.

A l'égard de l'Association, les votes émis par le Syndic de copropriété ou le représentant de la copropriété, le Syndic de l'ASL des Maisons du Hameau ou son représentant, sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de l'ensemble des copropriétaires et propriétaires, ainsi représentés. Le vote du Syndic ou du représentant de la copropriété et de l'ASL des Maisons du Hameau est indivisible.

Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété ou dans les statuts de l'ASL des Maisons du Hameau est inopposable à l'Association.

Les propriétaires indivis d'un même immeuble fonds ou volume sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. Le Président de l'Association devra avoir été avisé par lettre recommandée avec accusé de réception de l'identité du représentant de l'adresse de son domicile principal.

Les notifications des convocations et des procès-verbaux seront effectuées uniquement au représentant de l'indivision ou de la personne incapable et feront courir le délai de recours à l'égard de tous les indivisaires et/ou de la personne incapable.

Les propriétaires indivis sont solidairement tenus du paiement des charges.

Dans le cas où la propriété d'un bien est démembrée le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Seul le nu-propriétaire a le droit de vote en Assemblée Générale. L'usufruitier et le nu-propriétaire sont solidairement tenus du paiement des charges.

Les notifications des convocations et des procès-verbaux seront effectuées uniquement au nu-propriétaire.

Dans le cas où l'un des fonds ou volumes appartiendrait à plusieurs indivisaires, l'indivision, qu'elle soit légale ou conventionnelle, sera représentée par son représentant désigné par les indivisaires.

Chacun des membres de l'Assemblée Générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix. Le nombre de mandat est limité à deux (2).

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations de propriété intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association s'il y a lieu.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des biens susvisés, ou de tout acte de constitution de droits réels principaux sur lesdits biens et intervenant entre le propriétaire-aménageur et tous acquéreurs ou titulaires de droits réels ainsi que de toutes mutations ultérieures desdits biens et droits, intervenant à titre gratuit ou à titre onéreux.

Chaque nouveau membre de l'Association devra déclarer, dans l'acte constatant le transfert de propriété à son profit, qu'il a pris connaissance du plan périmétral, et préciser les désignations cadastrales et la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

## Article 8 - POUVOIRS

L'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association, sous réserve des pouvoirs spécialement conférés au Syndicat et au Président, aux termes des présents statuts. Elle est réunie au lieu fixé dans la convocation.

Elle élit les membres du Syndicat (article 15 ci-après). Elle approuve leurs comptes et leur gestion. Elle autorise tous emprunts.

La ou les décision(s) régulièrement prise(s) oblige(nt) tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la ou les décisions, ceux qui se sont abstenus ou ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

## Article 9 - CONVOCATION

1°) L'Assemblée Générale est réunie obligatoirement au moins une fois par an, à titre ordinaire, pour délibérer sur les comptes et la gestion de l'Association.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Président par les membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix des

propriétaires et des représentants des copropriétaires concernés par les questions mises à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

2°) Les convocations sont adressées au moins trois (3) semaines avant la réunion par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les syndics gérants des copropriétés, à tous les lotis des ASL secondaires adhérentes, ainsi qu'aux propriétaires hors régime de la copropriété.

Les membres des Syndicats de copropriétaires et les membres de l'ASL des Maisons du Hameau, s'engagent à donner mandat à un délégué ASCAPE et à son suppléant élu dans leurs AG respectives pour les représenter aux Assemblées Générales de l'ASCAPE dans l'hypothèse visée à l'article 7 où un même syndic représenterait plusieurs copropriétés ou ASL situées dans le périmètre de l'Association, et, partant, de recevoir les convocations et notifications des PV d'assemblée, à charge pour eux de les diffuser aux copropriétaires et aux co-lotis.

Toutefois, si l'Association est amenée à voter sur une modification de l'objet social ou sur la création de nouveaux postes de dépenses entraînant majoration du budget annuel de l'Association Syndicale de plus du quart, l'Association devrait être convoquée au moins six semaines avant la réunion pour permettre aux Syndics des copropriétés de réunir, si nécessaire, les copropriétaires en Assemblée Générale de copropriété.

3°) Les convocations contiendront le jour, le lieu, l'heure de la réunion, l'ordre du jour ainsi que les états financiers (compte d'exploitation, Relevé Général des dépenses, situation de trésorerie, dettes et créances) et prévisionnels budgétaires.

4°) Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande des membres de l'Association représentant le quart au moins des voix des membres concernés, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, les membres du Syndicat peuvent formuler, en outre, leur propre ordre du jour et leurs projets de résolutions et les présenter distinctement.

5°) Les délibérations ne pourront porter que sur les questions portées à l'ordre du jour sur la convocation sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée.

## Article 10 - VOIX

La propriété d'un bien immobilier ou d'un droit réel immobilier principal confère à son titulaire un nombre de voix égal à sa quote-part dans la répartition des charges ci-après mentionnée à l'article 23 ci-après.

Le Syndicat établit, au premier janvier de chaque année, le tableau portant définition et répartition du nombre des voix des propriétaires ; sauf en cas de vente après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit, et le soumet à la ratification de l'Assemblée Générale la plus prochaine.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer, souverainement, sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

## Article 11 - QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée sur première convocation quand le nombre de voix dont disposent les membres de l'Assemblée présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une du nombre total de voix dont les membres de l'Association peuvent disposer en application des dispositions de l'article 10 ci-dessus.

L'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation à quinze jours francs d'intervalle au moins pour délibérer sur le même objet que la première est valablement constituée quel que soit le nombre des voix représentées.

Toutefois, lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur les questions visées aux paragraphes 3, 4 et 5 de l'article 12 ci-après, elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les membres présents ou représentés possèdent au moins la moitié des droits de vote et, sur seconde convocation, le quart des droits de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de laquelle elle avait été convoquée.

## Article 12 - MAJORITE

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°) Pour l'adoption des décisions relatives aux dépenses se rapportant à l'entretien, la conservation et la gestion d'éléments d'équipement, ouvrages ou aménagements appartenant à certains propriétaires, seuls les propriétaires à qui incombent la charge de ces dépenses peuvent prendre part au vote. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses. Les décisions sont prises à la majorité simple.

3°) En cas de destruction totale ou partielle d'un élément collectif, non indispensable pour l'ensemble des membres de l'Association, ou pour certains d'entre eux, la décision de reconstruire est prise soit à la majorité simple des membres de l'Association, s'il s'agit d'un élément commun à l'ensemble des propriétaires, soit à la majorité simple des seuls propriétaires intéressés, dans le cas où cet équipement n'est utile qu'à certains des propriétaires. Dans ce dernier cas les frais de reconstruction sont à la charge des seuls propriétaires intéressés.

4°) Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de création d'un équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou d'un service existant non indispensable pour l'ensemble des membres de l'Association, ou pour certains d'entre eux, ou bien encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée de ses obligations, diligentée à l'encontre d'un des propriétaires (autre que le recouvrement de charges), la décision n'est valablement prise qu'à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires et copropriétaires s'il s'agit d'un élément commun à l'ensemble des propriétaires et copropriétaires. Dans le cas contraire, la décision est prise à la majorité absolue des voix des seuls propriétaires ou copropriétaires intéressés.

5°) – Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou d'un document de sa compétence, ou encore sur la conversion en Association Syndicale Autorisée, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins de l'ensemble des propriétaires et des représentants des copropriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins des droits de vote.

## Article 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à défaut, un membre élu ; laquelle nomme un ou plusieurs secrétaires, qui peuvent être pris en dehors des membres de l'ASCAPE.

Deux scrutateurs sont élus en séance parmi les membres présents. Le bureau de l'Assemblée Générale est ainsi constitué.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, raisons sociales, dénominations, domiciles et sièges des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée exacte par les membres du bureau de l'Assemblée, après avoir été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance. Elle doit être communiquée à tout propriétaire qui en fait la demande.

En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, la voix du Président est prépondérante. Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

## Article 14 - DELIBERATIONS

Il est dressé un procès-verbal de chaque délibération inscrit par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé au siège de l'Association. Ce registre peut être sur support informatique. Les feuilles de présence y afférentes y sont annexées.

Les décisions sont notifiées au plus tard dans un délai de deux (2) mois suivant l'assemblée, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président, adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou tout moyen légal pouvant s'y substituer, ou tout moyen légal pouvant s'y substituer, aux mêmes destinataires que ceux des convocations indiqués article 9.

Les délégués ASCAPE ou leur suppléant, Syndic et délégué de l'ASL des Maisons du Hameau ont la charge de notifier à leur Président ou Syndic le procès-verbal d'assemblée qui le notifiera ensuite aux membres du syndicat de copropriétaires et aux co-lotis dès réception.

En tout état de cause, la notification du procès-verbal d'assemblée est, vis-à-vis de l'ASCAPE, réputée être valablement réalisée à l'égard de tous les membres, dès réception du courrier de notification aux mêmes destinataires que ceux des convocations indiqués article 9.

Les procès-verbaux des délibérations d'assemblée comportent pour chaque résolution les noms de ceux qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, dans un délai d'un an à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Président de l'ASL, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

# TITRE III : ADMINISTRATION

## Article 15 - PRINCIPE

L'Assemblée Générale est composée :

- d'un représentant par copropriété désigné en Assemblée Générale de chaque syndicat de copropriétaires en application de l'article 7 ;
- de chaque propriétaire de l'ASL «Les Maisons du Hameau de Cap Esterel» qui délègue son droit de vote à un représentant unique élu lors de l'une de leur Assemblée Générale ;
- de chaque propriétaire membre de l'ASCAPE, ou de son représentant, hors régime de la copropriété. et hors régime de l'ASL «Les Maisons du Hameau de Cap Esterel».

L'Assemblée Générale élit un Syndicat de 13 membres qui administre l'Association.

## Article 16 - COMPOSITION DU SYNDICAT

### **A)-Un Syndicat de 13 membres**

Afin que toutes les composantes de Cap Esterel soient représentées, 13 catégories disposant d'un nombre de représentants élus comme suit sont définies.

#### **☐ Catégorie "Quartiers géographiques" (1représentant par quartier)**

- 1 - Bas du Village** (bâtiments E2, R1, R3, V1, V2, V3) = copro **H**  
+ (bâtiments D1, D2, R0, R2 R4 à R9) = copro **I**
- 2 - Rue des Calanques** (bâtiments C3 à C8) = copro **F**  
+ (bâtiments C9 et C0) = copro **G**
- 3 - Centre village** (bâtiment E1) = copro **C**  
+ (bâtiments B1-B2-C1-C2) = copro **E**  
**+ Parking du Village**
- 4 - Centre haut** (bâtiments P1 à P6) = copro **A**  
+ (bâtiments FH parcelle 226) = copro **B**
- 5 - Haut du Village** (bâtiments H1 à H5) = copro **K**  
+ (bâtiments E3, J1 à J6) = copro **L**
- 6 - Bords du golf** (bâtiments F1 à F7) = copro **M**  
+ (bâtiments G1 à G5) = copro **N**  
+ villas J = copro **J**
- 7 - Bastides** (bâtiments O1 à O6) = copro **O**  
+ (bâtiments I1 à I5) = copro **P**
- 8 - Hameau Est** (bâtiments M1 à M4) = copro **HD**  
+ (bâtiments L1 à L4) = copro **HB**  
+ (bâtiments K1 à K4) = copro **HA**  
**+ Parking du Petit Prince**
- 9 - Hameau «Ile d'or »** (bâtiments N1-N2) = copro **HE1-E2**  
+ (bâtiments N3-N4) = copro **HE3-E4**
- 10 - ASL des Maisons du Hameau**

☐ **Catégorie "Types d'acteurs économiques" (1 représentant par type d'acteurs)**

- 11** - Propriétaires des équipements sportifs ou collectifs (centre nautique, golf, piscines, tennis, parking extérieur,)
- 12** - Commerçants restaurateurs, cafetiers, hôtels
- 13** - Commerçants autres et services (agences immobilières, syndicats, professions libérales, etc.)

Si l'un des 13 postes prévus n'arrivait pas à avoir un représentant élu pour chaque catégorie susvisée, l'Assemblée élira un membre pris dans l'ensemble des candidatures reçues, peu important alors la catégorie à laquelle il appartient. Ainsi, si, lors de l'élection du Syndicat, un candidat à un des 13 postes ne recueille pas la majorité des voix présentes ou représentées, un nouveau vote sera réalisé sur l'ensemble des candidatures reçues, sans tenir compte du numéro du poste.

Le Syndicat désigné par l'Assemblée Générale élit le Président et deux Vice(s) Président(s).

Le Syndicat se réunit sur la demande du Président au moins 3 fois par an.

**B) – Un Président**

Le président, et en cas d'empêchement l'un des deux vice-présidents, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Ses missions sont définies à l'article 21.

**C) Deux Vices Présidents**

Membres du syndicat, proposés par le Président et élus par le syndicat, secondent le Président, ou le suppléent en cas d'empêchement.

**D) – Un COMité EXécutif (COMEX),**

Composé du Président, des 2 Vices Présidents et de 2 autres personnes élues par le Syndicat.

Le COMEX traite les affaires courantes dans le cadre de la stratégie et des budgets définis par le Syndicat et est force de proposition.

---

Le Syndicat pourra déléguer certaines tâches opérationnelles, soit à des salariés soit à des consultants. Ces personnes restent sous l'autorité du Syndicat et notamment du Président ou des Vice-Présidents.

**Article 17 - ELECTION ET FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT .**

Les candidats au Syndicat, membres de l'Association, devront faire acte de candidature un mois au moins avant l'Assemblée Générale directement auprès du Président de l'ASCAPE en fonction.

Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée Générale à la majorité des voix présentes ou représentées pour une durée de 3 ans (voir art 10).

Les membres du Syndicat qui seraient empêchés pour une réunion donnée, peuvent se faire représenter uniquement par un autre membre du Syndicat à qui ils donneront pouvoir.

Les membres du Syndicat sont rééligibles.

Ils ont la faculté de se démettre de leurs fonctions et doivent en avertir le Président trois (3) mois à l'avance.

Chaque élu du Syndicat continue ses fonctions jusqu'à la désignation de son successeur. Leurs fonctions sont exercées à titre bénévole. Toutefois, les membres du Syndicat pourront se faire rembourser leurs frais de déplacement sur la production d'états justifiés. Des indemnités pourront être définies.

Des Commissions de propriétaires bénévoles pourront être désignées par le Syndicat.

## Article 18 - REUNIONS, DELIBERATIONS, DEMISSION DU SYNDICAT

Le Syndicat se réunit par tout moyen possible, y compris la visio-conférence, sous la présidence du Président, toutes les fois que celui-ci le juge nécessaire et au moins 3 fois par an ou chaque fois que 7 de ses membres le demandent.

Dans cette dernière hypothèse, la demande est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président par l'un des membres et en leur nom. Cette demande doit préciser les questions qui seront portées à l'OdJ. Le Président devra dans les 21 jours de la réception de la LRAR confirmer qu'il convoque le Syndicat aux membres qui le lui auront demandé et leur préciser la date retenue, ainsi que leur communiquer le projet d'ordre du jour qu'il aura établi sur la base de la demande qui lui aura été faite.

A défaut d'une telle confirmation du Président dans le délai de 21 jours susvisé, chacun des membres qui ont fait la demande pourra valablement convoquer le Syndicat directement au lieu et place du Président suivant l'ordre du jour initialement transmis au Président.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des présents ou représentés sous réserves que le quorum atteigne la moitié des membres du syndicat. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante. Si le quorum n'est pas atteint, le Syndicat délibère valablement alors même que moins de la moitié des membres serait présente, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des présents ou représentés. A défaut de quorum et de décision prise à l'unanimité des présents ou représentés, une nouvelle convocation est adressée dans les dix jours aux membres du syndicat. Si lors de cette seconde réunion, le quorum n'est toujours pas atteint, la délibération prise sera valable, quel que soit le nombre des membres présents.

Tout membre du Syndicat qui, aura manqué à deux (2) réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par le Syndicat.

Les membres du Syndicat démissionnaires, démissionnés ou décédés sont provisoirement remplacés par cooptation du Syndicat jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Les fonctions du membre du Syndicat élu par l'Assemblée en remplacement ne durent que pour le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le Président et sur support informatique.

Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication, au siège de l'Association, du registre des délibérations.

## Article 19 - MISSIONS DU SYNDICAT

L'Association Syndicale Libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le Syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- il engage le personnel et / ou les prestataires nécessaires à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies et équipements communs transmissibles ;
- il autorise le Président à agir en justice particulièrement en cas d'action en défense ;
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut consentir au Président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité ;
- il peut déléguer tout ou partie de ses prérogatives soit au Président de l'Association, soit à l'un des Vice-Présidents, à la double condition que cette délégation de pouvoirs soit limitée quant à son objet et sa durée.

A cet égard, le Syndicat délibère à la majorité des voix de ses membres présents ou représentés, lors du début du mandat du Président et de ses Vice-Présidents, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend leur conférer. Une charte de pouvoir sera signée entre les intéressés. La délégation ne peut excéder un an mais peut être renouvelée annuellement sans limitation du nombre de renouvellement.

Le Syndicat peut modifier ou révoquer cette délégation à tout moment.

La délégation ne peut pas porter sur les pouvoirs de contrôle relevant exclusivement des prérogatives du Syndicat.

## Article 20 - NOMINATION , REVOCATION , DEMISSION DU PRESIDENT

### **A)-Nomination**

L'Association, gérée et administrée par le Syndicat, est représentée par un Président.

Le Président de l'Association est choisi parmi les membres du Syndicat.

Il est élu par le Syndicat pour une durée qui ne peut être supérieure à trois (3) années. Il est rééligible.

Il est assisté par deux Vice-Présidents élus par le Syndicat.

### **B)-Révocation**

Le Syndicat peut à tout moment révoquer le Président.

Pour cela, il doit se réunir et voter la révocation dans les mêmes conditions que celles définies à l'Article 18.

### **C)- Démission**

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat six mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par l'un des Vice-Présidents pour exercer les fonctions de Président intérimaire jusqu'à la prochaine réunion du Syndicat.

## Article 21 - ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président et, en cas d'empêchement, l'un des Vice-Présidents, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Le Président :

- préside le Syndicat ;
- assure l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale et du Syndicat ;
- représente l'Association pour tous les actes juridiques. Il procède notamment, en application de l'article 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, aux formalités consécutives à la modification des statuts de l'Association ou à sa dissolution. A cet égard, il a tout pouvoir pour déléguer à un notaire ou un avocat ;
- représente l'Association en justice tant en demande qu'en défense, même au besoin contre certains membres de l'Association. Il ne peut transiger, acquiescer et se désister de toute action ni tenter une action sans autorisation spéciale de l'assemblée générale de l'Association, à l'exception toutefois des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête, etc...) ;
- prend toutes décisions nécessaires pour assurer la gestion quotidienne ou d'urgence ;
- donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association ;
- prépare et suit les budgets ;
- procède à l'appel, auprès des membres de l'Association, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds ;

- en cas de péril ou d'extrême urgence a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, avec l'obligation d'en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale ;
- convoque l'assemblée générale et le Syndicat dont il préside les réunions ;
- tient à jour la liste des membres (l'état nominatif) de l'Association ainsi que son périmètre (plan et état parcellaires) ;
- établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'Association.

Mandaté par le Syndicat, le Président :

- intente toutes actions judiciaires, traite, transige et compromet au nom de l'Association. Ainsi, Le Président représente l'Association dans tous les actes de la vie civile particulièrement en justice ;
- consent tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques ;
- assume la garde et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt commun ;
- ouvre au nom de l'Association tous comptes en banque, émet tous virements, en dosse ou acquitte tous chèques ou effets de commerce ;
- dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges et les frais visés ci-après, le Président poursuit contre le membre défaillant le recouvrement des sommes dues ;
- nomme, dirige et révoque les agents de l'Association (leurs traitements seront validés par le Syndicat) ;
- passe les conventions au nom de l'Association, en vue du transfert à une collectivité publique des voies appartenant à l'Association ;
- prépare les règlements intérieurs ;
- pourvoit à la surveillance générale et à la police dans le périmètre syndical et fait assurer le respect des règlements intérieurs de l'ASCAPE en application dans le périmètre syndical ;

D'une manière générale, Le Président est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées, soit par le Syndicat soit directement par l'Association.

Le Président ne contracte, ès qualités, et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

# TITRE IV : CHARGES

## Article 22 - DEFINITIONS, CONTRIBUTION

Les charges de l'ASCAPE comprennent notamment les charges de structure relatives à :

- l'entretien, la conservation, la gestion : des voiries, de la signalisation, de l'éclairage public, des mobiliers urbains, œuvres d'art, bassins, fontaines, éléments décoratifs ;
- l'entretien des espaces libres ouverts à tous les résidents ;
- le ramassage des ordures ménagères ;
- la sécurité ;
- l'entretien et l'arrosage des espaces verts sur l'emprise foncière de l'ASCAPE, à l'exception de ceux gérés par les services des Eaux et Forêts ;
- et plus largement, celles relatives à la gestion et à l'administration des biens et services ci-dessus visés.

Et celles relatives aux activités touristiques :

- information ;
- animation (sports, loisirs, culture, transport, etc...) ;
- gestion et administration des éléments ci-dessus ;
- et plus largement, les charges relatives à la vie de la station.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, de tout intervenant, de l'un de ses membres, d'une personne à son service ou d'un bien dont celui-ci est légalement responsable, ainsi que celles afférentes à un équipement dont seul un des membres profite.

## Article 23 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

### **1°)-Répartition**

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association en fonction de l'utilité, pour chacun d'eux, de l'équipement ou du service auquel elles se rapportent.

Tout propriétaire de terrains à destination privative mais non encore aménagés ou cédés, contribuera aux charges pour les terrains auxquels sont attachés des droits à construire.

Pour les terrains à usage collectif sur lesquels l'aménageur ou ses successeurs ont entrepris ou entreprendraient une construction, il sera redevable de sa contribution aux charges, selon la nature des constructions réalisées, à dater du dépôt de sa ou de ses déclarations d'ouverture de chantier.

Dans le cas où l'un des fonds est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires, représentés par le Syndic, comptera pour un seul membre, la répartition entre les différents copropriétaires des charges incombant à la Copropriété devant être effectuée conformément aux dispositions du règlement de copropriété et STATUTS 2020

toutes difficultés y afférentes ne pourront être valablement opposées à l'Association pour différer le paiement desdites charges.

Il en sera de même en cas de démembrement de propriété ou d'indivision, quel que soit le nombre de titulaires de droit démembres ou indivis.

En ce qui concerne les charges afférentes à l'un quelconque des équipements profitant à plusieurs propriétaires, la répartition sera effectuée en fonction du nombre de mètres carrés pondérés de surface hors œuvre nette attribuée à chacun des propriétaires intéressés.

Les charges incombant aux membres de l'Association seront réparties entre l'ensemble des membres, au prorata du nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette attribués à chacun d'eux pour son terrain annexé à son acte de vente, calculé après pondération en fonction de la nature des constructions et en distinguant :

- les immeubles bâtis ;
- les lots de terrain viabilisés et vendus mais dont les bâtiments qu'ils doivent supporter ne sont pas encore terminés ;
- les lots de terrain non vendus restant propriété d'un tiers.

**a)** Pour les terrains bâtis, l'assiette des charges sera basée sur la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble qu'il soit individuel ou collectif et quel que soit le régime de la propriété.

La surface hors œuvre nette est celle définie par l'article du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation. Toutefois, pour les locaux commerciaux (hors ceux situés dans une copropriété), la surface hors œuvre nette sera retenue pour le local principal, ainsi qu'il est dit ci-dessus et pour moitié en ce qui concerne les locaux accessoires.

**b)** Pour les lots de terrains viabilisés et vendus mais sur lesquels l'immeuble à bâtir n'est pas terminé, l'assiette sera celle des droits à bâtir attachés à la parcelle et fixés dans l'acte de vente en mètres carrés hors œuvre.

**c)** Cas particuliers : équipements sportifs, golf, tennis, centre aquatique, piscines, parkings aériens et souterrains :

- le centre aquatique sera décompté forfaitairement pour une surface hors œuvre nette de 500 m<sup>2</sup> ;
- les piscines (hors centre aquatique) seront chacune décomptées forfaitairement pour une surface hors œuvre nette de 100 m<sup>2</sup> ;
- les emplacements de stationnement couverts seront pris en compte pour une surface hors œuvre par unité de stationnement de 3 m<sup>2</sup> ;
- les emplacements de stationnement aériens seront pris en compte pour une surface hors œuvre par unité de stationnement de 0.5 m<sup>2</sup>.

Sur la base de ces principes, la répartition s'établit ainsi :

Nature	Coefficient
Commerces, y compris restauration (non compris les activités hôtelières, para-hôtelières)	1,5
Activités hôtelières, immeubles collectifs en copropriété immeubles collectifs "Résidence de Tourisme" et maisons individuelles	1
Terrains aménagés en équipements sportifs dont le golf et le ou les terrains regroupant les tennis, décomptés forfaitairement pour 500 m <sup>2</sup>	0,5
Centre aquatique décompté pour 500 m <sup>2</sup>	0,5
Piscines (hors centre aquatique) décomptées chacune forfaitairement pour 100 m <sup>2</sup>	1
Parkings souterrains : leur contribution aux charges sera calculée sur la base de 3 m <sup>2</sup> de SHON par emplacement de parking, avec une pondération calculée sur la base de	0,5
Parkings aériens : leur contribution aux charges sera calculée sur la base de 0.5 m <sup>2</sup> par emplacement avec une pondération calculée elle-même sur la base d'un coefficient de	0,5

## **2°)-Recouvrement**

Les charges, sont appelées par le Président auprès de chaque propriétaire concerné ou auprès du Syndic de la copropriété si l'immeuble est soumis à ce statut.

En cas d'indivision, les charges seront appelées auprès du mandataire désigné par les indivisaires auprès de l'association. A défaut de désignation, l'association pourra les appeler auprès de l'un ou l'autre des indivisaires, ces derniers restant solidairement tenus de ces charges.

En cas de démembrement de propriété, les charges sont appelées auprès du nu-propriétaire. En tout état de cause, ils restent solidairement des charges des l'ASL.

Sont exclus de l'assiette de recouvrement des charges les locaux et terrains appartenant à la Commune ou à l'Office National des Eaux et Forêts.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par l'Assemblée Générale.

# TITRE V : FINANCES BUDGET ET COMPTABILITE

## Article 24 - BUDGET, COMPTES ANNUELS

Avant le 1er octobre de chaque année, il sera établi un projet de budget qui sera mis à disposition au siège de l'Association par le Président.

Le projet de budget, accompagné d'un rapport explicatif du Président, sera ensuite voté par le Syndicat avant être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les états et les listes des cotisations sont établies conformément aux états de répartition de l'article 23.

Le Président soumettra à l'approbation du bureau les comptes de l'exercice clos, au plus tard trois (3) mois après la clôture de l'exercice avant d'être approuvé par l'Assemblée Générale.

Les comptes annuels de trésorerie seront soumis au Syndicat qui les arrêtera, après clôture des comptes.

## Article 25 - MONTANT MAXIMUM DES EMPRUNTS

Le montant maximum des emprunts qui pourront être décidés par le Syndicat sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale est fixé à cent mille € (100 000), cette somme étant indexée sur l'indice des prix à la consommation. Ce montant sera calculé en déduisant du montant total souscrit le montant des capitaux remboursés.

## Article 26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Les appels seront effectués trimestriellement d'avance. La date d'exigibilité est le 1er jour du trimestre de facturation.

Les modalités de recouvrement suivantes seront appliquées:

En cas de non-paiement après 60 jours à compter de la date d'exigibilité de l'appel, un intérêt de retard égal à trois fois le taux légal de la Banque de France sera appliqué avec une mise en demeure préalable (rappel à 30j de retard).

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre d'une copropriété régie par la loi n ° 65-557 du 10 juillet 1965, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Toutefois, la procédure de saisie ne pourra être diligentée qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après une mise en demeure de payer adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Syndicat et à tous les propriétaires, et demeurée sans effet.

En cas d'indivision légale ou conventionnelle, ou de démembrement de propriété, les titulaires de droits sur un même bien seront tenus solidairement entre eux au paiement des charges.

Tout propriétaire et copropriétaire est responsable tant de sa propre contribution que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par l'Association, par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs et ceci quelles que soient les modalités de répartition de ces arriérés dans l'acte de cession qu'il a passé avec ses auteurs, acte qui devient donc, sur ce point, inopposable à l'Association sans effet rétroactif.

Les créances de toute nature de l'Association sont garanties par une hypothèque légale. Celle-ci est portée sur les immeubles de l'associé défaillant compris dans le périmètre syndical conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19, alinéa 1-2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## Article 27 - MUTATION

Chaque propriétaire ou copropriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans le périmètre de l'Association, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et à l'article 4 de l'ordonnance N° 2004-632 du 1er juillet 2004, 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. A défaut, le vendeur reste personnellement engagé envers l'Association solidairement avec l'acquéreur de son bien, l'Association ayant la liberté de choisir envers lequel des 2 ou les 2 à la fois elle engagera les procédures de recouvrement.

A cet effet, toute mutation de propriété, quel que soit le moyen d'administration du bien immobilier en cause (administration directe, en copropriété, en ASL secondaire..) lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

# TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

## Article 28 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire, 3 mois après mise en demeure adressée au président de l'Association par lettre recommandée avec Accusé de Réception.

## Article 29 - MODIFICATION, DISSOLUTION

1°) Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.

2°) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### Article 30 - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE (A.S.A)

Les Associations Syndicales Libres peuvent, à l'issue d'un délai de 1 an, à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le 2ème alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée et par délibération adoptée à la majorité qualifiée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de l'article 14 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège, à être transformée en Associations Syndicales Autorisées.

Il sera alors procédé, comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale.

Elle intervient, à titre gratuit, et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

### Article 31 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION DES ELEMENTS EXISTANTS

Tout élément d'équipement, aménagement, ouvrage indispensable pour l'ensemble des membres de l'Association ou pour certains d'entre eux, devra obligatoirement être reconstruit au moins à l'identique, aux frais des membres intéressés, le syndicat étant irrévocablement investi de tous pouvoirs à cet effet.

### Article 32 - TRIBUNAL COMPETENT EN CAS DE LITIGE

Tout litige entre l'ASL et l'un de ses membres ressortit à la compétence du Tribunal de Grande Instance du siège social de l'ASCAPE.