

STATUTS DE L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DES HAUTS DE SAINT-GEORGES

Exposé préalable

Suivant assemblée du 17 juillet 1975 et acte du 12 août 1975, a été constituée entre les syndicats cités en article 1^{er} ci-dessous l'Union des syndicats des copropriétaires des Hauts de Saint-Georges, dont par arrêt du 19 septembre 2013 la cour d'appel d'Aix en Provence a déclaré non écrits les articles 2 alinéa 1^{er}, 3 alinéa 2, et 7 alinéas 1^{er}, 4 et 5.

Suivant assemblée du 15 janvier 2014, le syndicat VILLA SAINT-GEORGES a voté la rédaction d'un projet de statuts en conformité avec les lois en vigueur. Le syndicat RESIDENCE DES HAUTS DE SAINT-GEORGES a fait de même le 23 janvier 2014, et le syndicat PARC DES HAUTS DE SAINT-GEORGES a fait de même le même jour.

Les présents statuts, établis en suite de ces assemblées, ont été adoptés par les assemblées des 3 syndicats susvisés, en date respectivement du ... , puis par assemblée de l'union en date du

Titre I. - Constitution. Objet. Durée

Article 1er . - Constitution

Il est constitué entre :

1) Le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE DES HAUTS DE SAINT-GEORGES, représenté par son syndic en exercice, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, agissant en vertu d'une délibération de l'assemblée générale dudit syndicat, en date du....., dont un extrait est resté annexé aux présents statuts ;

2) Le syndicat des copropriétaires du PARC DES HAUTS DE SAINT-GEORGES, représenté par son syndic en exercice, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, agissant en vertu d'une délibération de l'assemblée générale dudit syndicat, en date du....., dont un extrait est resté annexé aux présents statuts ;

3) Le syndicat des copropriétaires de la VILLA SAINT-GEORGES, représenté par son syndic en exercice, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, agissant en vertu d'une délibération de l'assemblée générale dudit syndicat, en date du....., dont un extrait est resté annexé aux présents statuts ;

Une union de syndicats régie par les dispositions de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par les présents statuts.

Cette union est dénommée UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DES HAUTS DE SAINT-GEORGES.

En conséquence, chaque syndicat, pour ce qui le concerne, autorise les occupants à quelque titre que ce soit, des autres copropriétés membres de l'union à utiliser de la manière la plus large les parties communes de la copropriété qu'il représente et leur concède notamment :

Droit de passage le plus étendu,

Droit de jouissance de la piscine et des tennis,

Droit de se raccorder aux canalisations d'égout, d'eau et d'électricité,

Droit de branchement au poste de transformation et au réseau de distribution de gaz.

Chaque syndicat s'engage en contrepartie à participer aux frais de gestion et d'entretien des parties communes respectives, dans les proportions dites en titre III ci-après.

Il est ici rappelé les termes des statuts du 12 août 1975 selon lesquels « les syndicats membres de l'union confirment, infirment ou modifient comme suit les servitudes grevant les copropriétés qu'ils représentent et établies aux termes d'un acte du 2 septembre 1965 publié au bureau des hypothèques le 18 octobre 1965 et d'un acte en date du 13 mars 1967 publié au bureau des hypothèques le 29 mai 1967, lesdits actes reçus par Me COURET, notaire à TOULON. (...). La servitude non aedificandi de 15 mètres au pourtour de la piscine grevant la copropriété de la VILLA SAINT-GEORGES est ici expressément reconnue nulle et de nul effet. D'une manière générale chaque copropriété reconnaît aux autres le droit d'édifier sur ses parties communes, sous réserve des décisions de l'assemblée générale de l'union. Pour l'application des présents statuts et notamment la répartition des charges entre les copropriétaires, chacun d'eux reconnaît ici expressément les délimitations et emplacements des parties tant privées que communes (notamment les délimitations des jardins privés, terrasses et emplacements de parking) tels qu'ils résultent du plan de masse annexé aux présentes ».

Article 2 - Objet

L'union a pour objet la gestion et l'entretien des installations, ouvrages et éléments d'équipement communs désignés ci-après et dépendant de l'ensemble immobilier constitué par les copropriétés et sociétés membres de l'union.

- o voies d'accès et de desserte des immeubles ;
- o aires de stationnement, espaces verts, terrains de jeux, piscine, tennis ;
- o canalisations d'eau, de chauffage et de distribution de gaz et d'énergie électrique ;
- o dispositifs d'éclairage des parties communes hors des bâtiments.

L'union est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement communs dont elle pourra être propriétaire, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet ci-dessus défini.

Article 3 . - Durée

L'union est constituée pour une durée illimitée.

Article 4 . - Siège

Le siège de l'union est fixé à SAINT MANDRIER, dans l'ensemble immobilier les HAUTS DE SAINT-GEORGES.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 10, a, ci-après.

Article 5 . - Adhésion de nouveaux membres

D'autres syndicats de copropriété, sociétés immobilières et propriétaires d'immeubles voisins ou contigus de ceux des membres de l'union pourront y adhérer ; leur adhésion, constatée par l'assemblée générale, impliquera l'engagement de se soumettre aux présents statuts.

Titre II. - Administration de l'union

1) Assemblées générales

Article 6 . - Composition

L'assemblée générale est constituée par les syndics des syndicats de copropriété, et le cas échéant en cas d'adhésion de membres non syndicats de copropriétaires, les représentants légaux des sociétés immobilières et les propriétaires membres de l'union.

Les membres de l'union, peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par simple lettre.

Article 7 . - Convocation

L'assemblée générale est réunie à l'initiative du président de l'union chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Le président devra également convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des membres de l'union représentant au moins le quart des voix de l'ensemble de ses membres.

Les convocations aux assemblées sont adressées par le président de l'union quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elles mentionnent les date, lieu et ordre du jour de la réunion.

Article 8 . – Tenue de l'assemblée générale

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'union telles que déterminées à l'article 9 ci-après.

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours au moins d'intervalle. L'assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix représentées en séance, mais seulement sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'assemblée générale est présidée par le président de l'union ou, à son défaut, par son vice-président. Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant la liste des membres de l'union présents ou représentés ainsi que le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit ; elle est certifiée par le président et le secrétaire de séance.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet et conservé par le président de l'union.

Article 9 . – Nombre de voix

Chaque membre de l'union dispose du nombre de voix suivant :

- 3 voix pour la « RESIDENCE »
- 2 voix pour le « PARC »
- 1 voix pour la « VILLA »

En cas d'égalité le membre ayant à lui seul le plus grand nombre de voix, a voix prépondérante. En cas d'entrée d'un nouveau membre ou de sortie d'un membre, les voix doivent faire l'objet d'une nouvelle répartition.

Article 10 . - Majorités requises

a) En dehors des exceptions mentionnées aux b et c ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés de l'union, les voix de ceux qui se sont abstenus ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul n'étant pas pris en compte pour le calcul de la majorité ;

b) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service d'intérêt collectif, ou sur un transfert de propriété au profit de l'union, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres de l'union ;

c) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de modification des présents statuts, ou sur un projet de suppression d'un des éléments visés en b- ci-dessus, ses décisions sont prises à l'unanimité.

Article 11 . - Application des décisions prises

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les membres de l'union y compris ceux qui ont voté contre ou qui n'ont été ni présents ni représentés à la réunion.

Article 12 . – Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale a compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'union. Elle détient notamment, les pouvoirs suivants :

- admission de nouveaux membres ;
- désignation du président et du vice-président de l'union ;
- nomination des agents de l'union ;
- adoption du budget annuel ;
- vote des emprunts et acceptation des subventions ;
- approbation du programme des travaux à entreprendre et de leur financement ;
- approbation des contrats et marchés dont le montant excède la somme de 500 € hors taxes, révisable par l'assemblée générales dans les conditions prévues à l'article 10, a ;
- recours aux appels de fonds auxquels les membres de l'union devront répondre pour le financement des opérations ci-dessus ;
- approbation des comptes annuels du président de l'union ;
- décision concernant les actions en justice et les suites à y donner, sous réserve de celles pour lesquelles le président est habilité à agir de sa propre initiative en vertu de l'article 14 ci-après.

Article 13 . - Désignation du président de l'union

Le président de l'union est élu par l'assemblée générale pour une durée maximale de 3 ans, parmi les membres de l'union ou non ; il est rééligible.

Article 14 . - Attributions

Le président est chargé :

- D'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale ;
- De préparer le budget de l'union, le programme des travaux et les projets d'acquisitions à soumettre à l'assemblée ;
- De passer en conséquence les contrats et marchés au nom de l'union, observation faite de ses pouvoirs propres pour la passation des contrats et marchés dont le montant n'excède pas la somme fixée en vertu de l'article 12 ci-dessus ;
- De poursuivre le recouvrement des avances, appels de fonds, et toutes autres sommes dues par les membres de l'union ou des tiers ;
- De représenter l'union en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association ;
- De prendre seul toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine assemblée générale pour les questions relevant de la compétence de cette dernière ;

Et, d'une manière générale, de toutes les autres attributions qui lui sont conférées par l'assemblée.

Article 15 . – Conseil de l'Union

Composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'Union, pour une durée ne pouvant excéder trois ans renouvelables, le Conseil de l'Union est chargé de donner son avis au président ou à l'assemblée générale de l'Union sur toutes les questions le concernant, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il prend connaissance et copie de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du président et à l'administration de l'Union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui.

Le représentant d'un syndicat membre de l'Union est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 parmi les copropriétaires ou associés d'une société d'attribution leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou représentants légaux.

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions.

Le conseil de l'Union rend compte chaque année, lors de l'assemblée générale, de l'exécution de sa mission.

Article 16 . – Devoir d'information du syndic

La loi du 10 juillet 1965 reconnaît à chaque syndicat de copropriété la possibilité de décider à la majorité de l'article 26, le retrait de l'union.

Titre III. - Voies et moyens

Article 17 . - Ressources de l'union

Il sera pourvu aux dépenses de l'union au moyen :

- des avances et appels de fonds qui seront demandés aux membres de l'union sur décision de l'assemblée générale, ainsi que des libéralités de tous ordres ;
- des subventions et prêts de personnes privées ou collectivités publiques.

Article 18 . - Répartition des dépenses

L'ensemble des dépenses engagées par l'union dans le cadre de son objet défini à l'article 2 ci-dessus, seront réparties entre chacun de ses membres selon la répartition suivante :

- 7.248 / 10.000 pour la « RESIDENCE »
- 2.292 / 10.000 pour le « PARC »
- 460 / 10.000 pour la « VILLA »

En cas d'entrée d'un nouveau membre ou de sortie d'un membre, les charges doivent faire l'objet d'une nouvelle répartition.

Article 19 . - Dispositions diverses

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des copies ou expéditions des présentes aux fins de procéder aux formalités de publicité prévues par l'article 5 de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, et à la publication au fichier des hypothèques.

COMPLEXE DE SAINT-MANRIER
SECTION B - N° 211 302 037 008
1/2000

HAUTS SAINT-GEORGES

PLAN GENERAL

ECHELLE 1/2000

