

**« LE DOMAINE DU VERGER »**  
**Commune de Ruca**

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 : Constitution**

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la loi modifiée du 21 juin 1865, par le décret du 18 septembre 1927 portant règlement d'administration publique et par les présents statuts. Cette association sera constituée dès la vente du premier lot.

**Article 2 : Membres de l'Association**

Sont et seront membres de l'association syndicale, les propriétaires des lots formant « Le Domaine du Verger » à Ruca

L'adhésion aux présents statuts résulte de plein droit de l'acte d'acquisition d'un des lots du camping Résidentiel Mention Loisirs \* « Le Domaine du Verger ».

**Article 3 : Objet de l'Association Syndicale**

L'association syndicale a pour objet :

- la propriété, l'entretien, la réparation de la voie de circulation automobile et piétonne intérieure et la propriété, l'entretien, la réparation et le remplacement de leurs éléments d'équipement

-la propriété, l'entretien, la réparation et le remplacement du réseau d'éclairage de la voie de circulation et espaces communs

-la propriété, l'entretien, la réparation du bloc sanitaire, et le remplacement des éléments d'équipements

-la propriété, l'entretien des espaces verts communs, la station de traitement des eaux usées, l'espace poubelles

-la propriété, l'entretien, la réparation de la clôture des espaces communs et son remplacement éventuel

-l'entretien, le remplacement des boîtes aux lettres

-l'exécution des travaux d'entretien, réparations, remplacement des réseaux d'assainissement, comprenant notamment la station de traitement des eaux usées, et le remplacement de leurs éléments d'équipements s'ils n'ont pas été transférés dans le domaine des concessionnaires

-la répartition des consommations qui ne font pas l'objet d'un comptage régulier

-la création de tous les éléments communs d'équipements nouveaux s'il y a lieu

-la gestion et la police nécessaire ou utile pour la jouissance dans de bonnes conditions de la Résidence

-l'exercice de toutes actions afférentes aux ouvrages, équipements, espaces et aménagements communs,

-la répartition des dépenses d'exécution, de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement

et d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à l'objet ci-dessus défini, notamment le cas échéant, la conclusion de tous emprunts s'il y a lieu, le tout cependant sous réserve que de telles opérations ne portent pas atteinte au but non lucratif de l'association

**Article 4 : Dénomination**

L'association syndicale prend la dénomination de :

**"Association Syndicale du Domaine du Verger".**

**Article 5 : Siège**

Le siège de l'Association est fixé à RUCA (COTES D'ARMOR) au lieudit « Le Domaine du Verger », dont l'adresse postale est Camping Le Domaine du Verger 22550 Ruca.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du président et en toute autre commune par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 11.1

**Article 6 : Durée**

La durée de cette Association n'est pas limitée. Elle cessera lorsque son objet ci-dessus défini n'aura plus à exercer ou en cas de dissolution

**TITRE II - FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION**

**CHAPITRE 1 : ASSEMBLEE GENERALE**

**Compétence**

L'assemblée, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après définies, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association. Elle délibère et statue souverainement sur toutes les questions mises à l'ordre du jour et figurant dans la convocation, et notamment

- nomme et révoque le Président
- entend le rapport du Président sur les affaires de l'Association, statue sur les comptes et le budget, donne ou refuse quitus au président
- modifie, s'il y a lieu, les statuts

Il lui est toutefois interdit, sauf par un vote à l'unanimité, de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote

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

### **Article 7 : Organe provisoire de l'Association Syndicale**

7-1: Avant la mise en place des Organes Administratifs de l'Association prévus aux articles 12 et 14, l'Association Syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale, il aura pour mission de procéder aux acquisitions et cessions des ouvrages et espaces communs, en vertu d'un mandat d'intérêt commun qui lui est conféré par les présents statuts qui lui donnent tout pouvoir à cet effet

Cet article répond aux dispositions de l'article R 315-8-c du code de l'Urbanisme

7-2 : Le représentant provisoire de l'Association Syndicale agira au nom de l'Association Syndicale en bon père de famille, jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association Syndicale et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction

7-3 : En cas d'incapacité, de refus ou de décès du premier acquéreur de lot, la fonction de Représentant provisoire serait assurée par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient

7-4 Le siège de l'association pourra être désigné, dans cette hypothèse par la société SEBRICO

### **Article 8 : Composition**

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots

### **Article 9 : Voix**

Les membres de l'Association Syndicale disposent du nombre de voix qui est attribué aux lots dont ils sont propriétaires et dont le tableau figure au titre IV ci-après. Si le nombre de voix dont dispose un membre est supérieur à la somme des voix des autres membres de l'association, le nombre de voix qui lui est attribué est réduit à la somme des voix des autres membres

### **Article 10 : Quorum**

L'Assemblée Générale peut délibérer si elle réunit au moins la moitié des membres de l'Assemblée représentant la moitié au moins des voix.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée peut être convoquée entre le quinzième et le trentième jour suivant la première réunion.

Cette seconde réunion se tiendra valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés mais seulement sur les questions figurant à l'ordre du jour de la première convocation

### **Article 11 : Majorité**

11-1 Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés

Il est notamment ainsi :

- du transfert du siège social
- de la nomination ou de la révocation du Président
- de la décision d'effectuer des travaux de remplacement du gros matériel

- de l'approbation du budget prévisionnel et des comptes de chaque exercice
- du quitus donné au Président

11-2 Sont prises à l'unanimité les décisions entraînant une modification des statuts, une extension ou une réduction de l'objet de l'association syndicale, notamment la création de tous éléments d'équipements nouveaux qui ne sont pas compris dans l'objet de l'Association, une modification de la répartition des dépenses ou des droits de vote

### **Article 12 : Tenue des Assemblées**

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver dans le département du siège social. Les membres peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par simple lettre.

Toutefois, le président de l'Association, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un membre. Aucun mandataire ne peut détenir plus de trois mandats. Tout pouvoir donné pour une Assemblée reste valable pour la seconde convoquée sur le même ordre du jour en raison d'un défaut de quorum de la première assemblée

L'assemblée générale est présidée par l'un des membres de l'Association Syndicale ou par le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. Il est assisté par un secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque personne assistant à l'assemblée et certifiée par le Président de séance. L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les copies ou extraits des procès verbaux ou actes comportant les délibérations de l'Assemblée sont valablement certifiées conformes par le président.

### **Article 13 : Convocation**

L'assemblée Générale se réunit au moins une fois par an sur convocation du Président. En outre, elle peut se réunir à toute époque de l'année à la requête de la moitié au moins de ses membres. Les convocations aux Assemblées sont effectuées par lettres, soit adressées par la Poste sous pli recommandé, soit remises aux intéressés contre émargement d'une liste dressée à cet effet pour chaque réunion. Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion et précisent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour de la réunion. Les membres convoqués disposent d'un délai de sept jours avant la date fixée pour la réunion pour faire compléter l'ordre du jour de la séance. La convocation à l'Assemblée devant approuver les comptes de l'exercice écoulé et le budget du prochain exercice devra être accompagnée de tous les documents comptables (comptes de gestion et état de trésorerie) permettant aux membres de l'Association Syndicale de prendre part au vote en connaissance de cause

## CHAPITRE 2 : ADMINISTRATION

### Article 14 : Président

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des membres de l'Association. Il est nommé par l'Association Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il appartient à l'Assemblée de fixer sa rémunération. Le mandat du Président peut prendre fin par anticipation par suite de démission ou de révocation pour justes motifs, sur décision de l'Assemblée Générale. En cas de démission, il doit avertir les membres de l'Association trois mois à l'avance.

### Article 15 : Fonctions et Pouvoirs du Président

Le Président est chargé :

- de l'exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale
- de veiller à la gestion, l'entretien, la surveillance, le remplacement des équipements et aménagements compris dans l'objet de l'Association.
- d'assurer l'administration courante de l'Association
- de représenter l'Association en justice et les actes juridiques

Le Président a notamment les pouvoirs suivants :

- il représente l'Association vis-à-vis des tiers
- il décide de toutes les opérations intéressant l'Administration, la gestion, la conservation, l'entretien des équipements et aménagements définis dans l'objet de l'Association, à l'exception des opérations pour lesquelles il faut une décision particulière de l'Assemblée Générale. A cet effet, il peut passer tout marché ou tout contrat concernant la gestion courante dans le cadre du budget prévisionnel approuvé en Assemblée Générale
- Il décide de tous travaux conservatoires et urgents et convoque une Assemblée Générale qui les ratifie
- Il souscrit toutes polices d'assurances et en règle les primes
- Il fait effectuer tous travaux de création et d'amélioration sur décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions de l'article 11.2 dans la mesure où ces créations et améliorations entraînent une modification des dépenses de l'Association et corrélativement, la modification de la répartition des charges entre les membres
- Il établit la répartition des charges générales et spéciales entre les membres de l'Association
- Il procède aux appels de fonds auprès des membres de l'association
- Il prépare le budget et arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale
- Il représente l'Association en justice, tant en demandant qu'en défendant. Il ne peut intenter une action sans autorisation spéciale de l'Assemblée générale, à l'exception des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête...)

### **TITRE III - FRAIS ET CHARGES**

#### **Article 16 : Définition**

Les frais, dépenses et charges de l'Association comprennent les dépenses entraînées par la réalisation de l'objet de l'Association, l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, les textes et les règlements en vigueur. Sont formellement exclues des charges de l'Association, les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Association ou par une personne dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### **Article 17 : Répartition**

conformément aux dispositions de l'article 23, les charges sont réparties entre les différents lots à hauteur de un/soixantième (1/60<sup>ième</sup>).

#### **Article 18 : Gardiennage**

La Société SEBRICO a engagé en Contrat à durée Indéterminée Mr Serge GROUAZEL à compter du 19 juin 2007 comme Gardien et employé polyvalent à service du camping le « Verger ». Ce contrat sera transféré de plein droit à « l'Association syndicale libre du Domaine du Verger » en même temps que le transfert des parties communes à cette même Association.

#### **Article 19 : Recouvrement**

Les sommes dues par les membres de l'Association sont recouvrées par le président. En cas de défaut de paiement dans un délai de trente jours à compter de leur mise en recouvrement, et huit jours après l'envoi d'une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, les sommes dues porteront intérêt à compter de leur exigibilité au taux de 1,50% par mois. Les frais irrépétibles sont également à la charge du débiteur poursuivi. Le taux d'intérêt de retard peut être modifié en Assemblée Générale et au quorum prévu à l'article 10 premier alinéa

#### **Article 20 : Budget- Avances et Provisions**

##### **BUDGET**

Le Président de l'Association prépare le projet de budget annuel et le communique lors de la convocation à l'Assemblée Générale appelée à l'approuver

##### **AVANCES et PROVISIONS**

Des provisions correspondant à la moitié du budget provisionnel seront appelées tous les semestres pour permettre au Président de faire face aux dépenses de l'Association. En outre, des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale peuvent être appelées. Un fonds de roulement égal au quart du budget prévisionnel est appelé auprès de chaque membre

## **TITRE IV - REPARTITION DES VOIX ET DES CHARGES**

### **Article 21 : Généralités**

L'association Syndicale répartit entre ses membres les charges dont ils sont redevables au titre de l'association syndicale

### **Article 22 : Modalité de vote**

Chaque lot dispose d'une voix afin de voter

### **Article 23 : Nature et Répartition des charges communes générales**

Charges communes à l'ensemble du parc.

- Entretien des voies
- Entretien, réparation, renouvellement des équipements et matériels communs
- Entretien et réparation du bloc sanitaire
- Entretien des espaces verts
- Entretien des boîtes aux lettres
- Entretien de l'espace poubelles
- Consommation d'eau et d'électricité des équipements communs
- Nettoyage-Frais divers
- Rémunération entreprises et prestations de services
- Maintenance des installations
- Primes d'assurance responsabilité civile et de dommages couvrant les biens de l'Association
- Impôts et taxes relatifs aux parties communes en ce compris l'impôt foncier
- Rémunération du Président de l'Association
- Réparations, remplacement et entretien des réseaux et canalisations relevant de la présente association.
- Rémunération du Gardien

Ces charges sont réparties entre les différents lots à hauteur de un/soixantième (1/60<sup>e</sup>).

## **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 24 : Publication**

Une expédition des présents statuts sera publiée au premier bureau des hypothèques de Saint Briec en même temps que le dépôt de pièces

### **Article 25 : Dissolution**

La dissolution de l'Assemblée Syndicale ne peut être prononcée que par une décision unanime de l'Assemblée Générale

### **Article 26 : Election de Compétence - Domicile**

Tout membre de l'Association est de droit domicilié dans les locaux lui appartenant dans le périmètre de l'Association. Les propriétaires, quel que soit leur statut, demeurent soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de DINAN.

Fait à Lombron  
Le 16 juillet 2007