

ASSOCIATION SYNDICALE DU CAP DORE

- STATUTS -

PROJET

PREAMBULE

Du fait de la signature du contrat de cession de droit au bail emphytéotique portant sur le lotissement « Le Cap doré », les acquéreurs d'un ou plusieurs lots issus dudit lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale libre.

Cette association syndicale sera constituée par les soins du lotisseur conformément à l'article 67 du Décret n° 63-192 du 27 mars 1963 fixant le Code de l'urbanisme et de l'habitat, et ce dès la cession du premier lot.

ARTICLE 1. DENOMINATION

Cette association prendra le nom de : « Association Syndicale du Cap Doré ».

ARTICLE 2. OBJET

L'Association syndicale aura pour objet :

- de veiller à la bonne tenue et à la police intérieure du lotissement privé dénommé « Le Cap doré » en faisant respecter les règlements, conditions, charges et servitudes prévus et imposés au titre de propriété des parcelles comprises dans le périmètre du lotissement ;
- d'assurer la gestion, l'entretien et la conservation des drains, routes et passages piétonniers communs, ainsi que des espaces verts et des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du lotissement ;
- de procéder à l'acquisition d'équipements communs, de veiller à leur entretien et conservation ainsi qu'à leurs remplacement ou cession éventuels ;
- d'assurer l'entretien et les éventuels compléments d'aménagement de la zone des pas géométriques affectée à l'usage des colotis ;
- et d'une manière générale, de défendre et gérer les intérêts de la collectivité des membres de l'association syndicale.

ARTICLE 3. DUREE

L'association syndicale prendra naissance à la date de signature de l'acte constatant la vente du premier lot du lotissement.

Elle durera pendant toute l'existence du Lotissement (Le Cap Doré).

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège de l'association syndicale sera situé à Andilana, Arrondissement de Dzamandzar, Nosy Be. Il pourra être transféré dans tout autre lieu du territoire malgache par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des colotis.

ARTICLE 5. ADMINISTRATION

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

- l'Assemblée Générale des colotis,
- le syndic

ARTICLE 6. ASSEMBLEE GENERALE DES COLOTIS

6 – 1 Admission aux assemblées

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

Les colotis indivis d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propiétaire, les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'association syndicale.

6 – 2 Epoque et lieu de la réunion

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

6 – 3 Convocation

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

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

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

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

6 – 4 Quorum et majorité

Chaque coloti a autant de voix que de lots lui appartenant. Le nombre total des voix composant l'Assemblée Générale est égal au nombre de Lots.

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

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

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

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

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

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

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

6 – 5 Bureau de l'Assemblée – Feuille de présence – Procès-verbaux

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

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

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

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

ARTICLE 7. PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

7 – 1 La convocation de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée sur initiative du lotisseur, BALOU Ltd, au plus tard six mois après la date de signature de l'acte constatant la vente du premier lot issu du lotissement. Il sera inscrit à l'ordre du jour de la première assemblée générale :

- l'adoption des Statuts de l'Association Syndicale du Cap Doré
- la désignation du premier syndic,

valant constatation de la constitution définitive de l'Association Syndicale.

7 – 2 Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions de l'Article 6.

ARTICLE 8 POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

8 – 1 Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

8 – 2 Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

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

ARTICLE 9 NOMINATION – REVOCATION DU SYNDIC

Le syndic est désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi ou en dehors des colotis. Le Syndic peut être une personne physique ou morale.

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

Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire au cours d'une réunion régulièrement convoquée conformément à l'article 6.3. La révocation peut intervenir même si elle ne figure pas à l'ordre du jour.

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

En cas de décès ou autre disparition brusque du syndic, le coloti le plus diligent convoque dans les meilleurs délais une assemblée générale afin de procéder à son remplacement. A défaut, tout intéressé peut saisir le Président du Tribunal de Nosy Bé aux fins de convocation d'une assemblée générale, par un mandataire judiciaire.

ARTICLE 10 REMUNERATION

En rémunération de ses activités, l'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer au syndic une somme fixe annuelle. En outre, le syndic peut recevoir, au titre de prestations exceptionnelles, des honoraires fixés selon un barème communiqué par le syndic à l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 11 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU SYNDIC

Le syndic est le représentant de l'association syndicale. Dans ce cadre, il assure :

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

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

ARTICLE 12. CONTRIBUTION FINANCIERE

Les modalités de fixation, de paiement et d'encaissement de la part contributive de chaque coloti sont prévues dans le Règlement Intérieur.

ARTICLE 13. CONTESTATIONS

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

ARTICLE 14. FORMALITES

Les présents statuts seront annexés au Cahier des charges, lequel fera l'objet d'une publicité auprès du Service des Domaines en charge de la Commune de Nosy Bé.

Fait à Nosy Bé le