

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

II. STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES COMMERÇANTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "HOWEL CENTRE"

TITRE I

ARTICLE 1 - FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera à compter du 1er MARS 1989 et qui groupera tous les propriétaires des locaux commerciaux dépendant de l'ensemble immobilier dénommé "HOWEL CENTRE", réalisé par la Société en Nom Collectif dénommée "BERLAMONT ET COMPAGNIE", sur un terrain sis commune de SAINT-MARTIN (Guadeloupe), lieudit "Galisbay", cadastré section BL No 57.

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire ou exploitant à quelque titre que ce soit (bail, mandat, gérance, etc.) de l'un des locaux commerciaux de l'ensemble immobilier, est de plein droit membre de l'Association.

Il est bien convenu, à ce titre, qu'au cas où le propriétaire du ou des locaux concernés n'exploiterait pas directement par lui-même l'activité ou les activités exercées dans ces biens, celui-ci ne pourra en aucun cas revendiquer la qualité de membre de l'Association ni en exercer ou se voir imposer les droits, prérogatives et obligations y attachés. Dans l'éventualité ci-dessus, seul l'exploitant sera considéré et reconnu comme membre de plein droit de l'Association.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'art. 5 alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865 résultent :

- soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente Association et établissement de ses statuts
- soit de tout acte, de mutation à quelque titre que ce soit, d'un ou plusieurs lots, à compter de ce jour,

ARTICLE 3 - OBJET

Cette Association a pour objet :

Le contrôle de l'application du Règlement intérieur et/ou du Cahier des Charges applicables à tous les locaux commerciaux et/ou professionnels de l'ensemble immobilier.

L'exercice de toutes les actions afférentes au dit contrôle.

La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des membres de l'Association, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association avec des tiers après approbation par le Syndic et/ou l'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'ensemble immobilier "HOWEL CENTRE".

La répartition des dépenses de gestion et d'entretien des équipements spécifiques aux membres de l'Association, entre ses membres, et leur recouvrement ;

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

L'association a également pour objet l'acquisition des terrains et des équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public, sous réserve de l'accord de la copropriété d'Howel Centre.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

Sa dénomination est : "**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE D'HOWEL CENTRE**".

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à **SAINT-MARTIN** (Guadeloupe), lieu dit "Galisbay", **ensemble immobilier "HOWEL CENTRE"**.

Il pourra être transféré en tout endroit de la Commune, par simple décision du Directeur de l'Association.

ARTICLE 6 - DUREE

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 7 - COMPOSITION

L'assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'Article 2.

ARTICLE 8 - POUVOIRS

1. L'Assemblée Générale des membres, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet social. Elle nomme le Directeur et le cas échéant, le Directeur Adjoint.
2. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association ainsi que du cahier des charges et/ou du Règlement intérieur.
3. Les décisions régulièrement prises 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 9 – CONVOCATION

1. L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au, Directeur par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.
2. Les **convocations sont adressées** au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux Syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.
3. Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Directeur les questions à porter à l'ordre du jour, et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Directeur peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement

ARTICLE 10 – VOIX

La propriété d'un lot confère autant de voix que de dix/ millièmes de copropriété qui y sont attachés.

Le Directeur de l'Association établit chaque année au premier janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des membres, sauf en cas de vente, après le 1er janvier à attribuer ces voix à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

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

ARTICLE 11 - MAJORITE

1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.
2. Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des membres (autres que le recouvrement des charges) des décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres. Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des membres disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, sur seconde convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1 ci-dessus.
3. Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des membres de l'Association.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES.

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur ou à son défaut par le Directeur AdJoint assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des membres présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux à droit.

Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

ARTICLE 13 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres au Directeur de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Directeur de l'Association.

T I T R E III - DIRECTION

ARTICLE 15 - PRINCIPE

L'Association est administrée par un Directeur assisté le cas échéant, sur sa demande, d'un Directeur AdJoint et d'un secrétaire.

ARTICLE 16 - NOMINATION.

Le Directeur est désigné par l'Assemblée Générale pour une période d' UNE ANNEE, renouvelable.

Si le Directeur demande à être assisté d'un Directeur AdJoint et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée sur la présentation du Directeur.

Ils sont rééligibles.

Jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale, la fonction de Directeur sera assumée par : La Sarl ORGANISATION ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE IMMOBILIERE", par abréviation "O.A.C.I." au capital de 100.000 F, dont le siège est BP 49 Marigot, 97150 SAINT-MARTIN, immatriculée au RCS de BASSE-TERRE sous le n° 84 B 70.

Ladite société légalement représentée par son gérant, Monsieur Rodolphe CHAMOT, intervenant aux présentes et qui déclare accepter expressément cette fonction.

Le Directeur jouira de tous les pouvoirs et attributions fixés à l'article 17 ci-après et, particulièrement, il sera tenu de convoquer la réunion d'une Assemblée de l'Association Syndicale dans les deux mois de ce jour, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association un organe désigné par cette Assemblée.

ARTICLE 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le Directeur est l'agent officiel et exclusif de l'Association Syndicale.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association, ci-dessus définie.

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 ;
- il engage le personnel nécessaire 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 ;

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de créations de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés,
- Il en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il reçoit au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous bien 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 toute collectivité des voies dont elles auraient prononcé le classement.

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations avec l'Administration des P et T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- Il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds **destinés à couvrir les dépenses** de l'Association ; il recouvre les fonds ;
- il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- il consent sous sa responsabilité, toute délégation partielle temporaire ou non de ses pouvoirs
- il peut consentir une délégation au Directeur Adjoint pour un temps limité ;

En cas de décès ou d'incapacité du Directeur, le Directeur Adjoint exerce ces pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 18 - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des membres, dans la proportion déterminée à l'article 19 ci-après, tous les frais et charges résultant du cahier des charges et des décisions de l'Assemblée de l'Association.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est également responsable.

ARTICLE 19 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de Association au **prorata du nombre de voix détenues** par chacun d'eux.

ARTICLE 20 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 18 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Directeur à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article 21 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Directeur, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

TITRE V - BUDGET

ARTICLE 21 - BUDGET - PROVISION -

Le Directeur doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 15 avril, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

l'assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Directeur ne peut dépasser sans l'autorisation de l'Assemblée les sommes votées au budget.

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'Association, prendre les mesures indispensables, il est tenu de convoquer une Assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE 22 - PAIEMENT ET RECouvreMENT PES-DEPENSES.

Le directeur est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres, trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent (1%) par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles statuant en référé, pour autoriser le Directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout membre est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

ARTICLE 23 - MUTATION.

Chaque membre s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs ou ayants-droit l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au Directeur, quinze jours au plus après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - 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 par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association.

ARTICLE 25 - MODIFICATION - DISSOLUTION.

1. Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'Article 11.
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 membres.
En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :
 - a) disparition totale de l'objet défini à l'Article 3.
 - b) approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 26 – POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à M. le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'Article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

ARTICLE 27 - ELECTION DE JURIDICTION

Les membres de l'Association demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de BASSE-TERRE par les soins du notaire associé soussigné et à la réquisition expresse des parties comparantes.

FRAIS

Association Syndicale des Commerçants Howel Center

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par la SNC BERLAMONT ET CIE et la SA BOROS, dans la proportion de moitié chacune, ainsi, que leurs représentants es-qualités les y obligent.

ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à SAINT-MARTIN (Guadeloupe), lieudit "Galisbay", ensemble immobilier "Howel Centre", au siège ci-dessus fixé de l'association syndicale libre d'Howel Centre.

En **outré, seulement** pour les besoins de la publicité foncière, il est fait élection de domicile à SAINT-MARTIN, au siège de l'Office Notarial.

- DONT ACTE SUR VINGT-NEUF PAGES -

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants es-qualités par le notaire associé soussigné qui a recueilli leurs signatures.

A SAINT-MARTIN,
Au siège de l'office notarial,
Les jour, mois et an susdits.

Et le notaire associé a signé le même jour.

Statuts scannés et reproduits à partir d'un original issu d'un acte de vente Etude SCP Mouial & associés