

ASSOCIATION RESIDENCE BOCAGE SAINT-JEAN
17, Rue Henri Gelin – 79000 NIORT

STATUTS

Modifiés par AGE du 21 mars 2007.

Préambule

Les acquéreurs des lots de la SCI RESIDENCE BOCAGE SAINT-JEAN sise à NIORT, Rue Henri Gelin et Rue Jean Macé, se sont réunis à NIORT le 14 juin 1994 et ont décidé de constituer, entre eux, une association sans but lucratif (loi de 1901) destinée à mettre en place et à gérer les services de la résidence. Les présents statuts se substituent à ceux initialement établis et modifiés le 18 novembre 1998. Ils ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 mars 2007.

ARTICLE I : DENOMINATION

La dénomination de l'Association est : Association Résidence Bocage Saint-Jean.

ARTICLE II : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 17, Rue Henri Gelin – 79000 NIORT

ARTICLE III : DUREE

L'Association est d'une durée de trente ans sauf décision de prorogation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des sociétaires. Cette prorogation ne pourra être votée qu'à la majorité des 2/3 des voix des membres présents ou représentés.

ARTICLE IV : OBJET

L'Association a pour objet la gestion de l'administration de la résidence, dans le but d'organiser et de faciliter son fonctionnement matériel en sauvegardant les droits et les intérêts des membres, étant entendu que l'Association est

distincte dans ses buts et ses attributions de la copropriété dont le fonctionnement est défini par une réglementation précise.

Elle a également pour but de favoriser et promouvoir dans le cadre de la résidence des loisirs et des activités à caractère désintéressé d'ordre social, philanthropique, moral ou culturel.

ARTICLE V : COMPOSITION

Sont membres de l'Association :

- Les propriétaires bailleurs*
- Les propriétaires résidants*
- Les locataires ou occupants d'un appartement à quelque titre que ce soit mais bénéficiant d'un droit de jouissance accordé par le propriétaire.*

Chaque membre qui transmet la propriété ou la jouissance d'un appartement s'obligera sous sa propre responsabilité, à faire état de l'obligation d'adhésion à la présente association, dans l'acte de transmission de ses droits.

Pour les propriétaires, dans le cas où le droit de propriété appartiendrait à plusieurs personnes, l'adhésion serait faite par priorité par celui qui bénéficie de la jouissance (droit d'usufruit, droit d'usage et d'habitation), mais en cas d'indivision sans jouissance particulière, une seule inscription interviendra au profit des indivisaires sauf à préciser la personne à laquelle la correspondance devra être adressée et les cotisations réclamées.

Chaque appartement bénéficie de 2 droits de vote, l'un attaché au propriétaire du logement, l'autre à l'occupant du logement, quel que soit son titre. En cas d'inoccupation du logement, les deux droits de vote sont exercés par le propriétaire.

ARTICLE VI : ADMISSION

L'admission en qualité de membre de l'association est subordonnée aux conditions suivantes :

1/ Justifier de la qualité de propriétaire par attestation notariée ou de la qualité de locataire ou de bénéficiaire de la jouissance par attestation du propriétaire.

2/ S'engager à recourir, à ses frais, aux services d'une personne salariée ou d'un membre de sa famille dans le cas où sa santé ne lui assurerait pas un minimum d'autonomie, sur avis médical.

3/ Reconnaître avoir pris connaissance des statuts et du règlement intérieur dont il aura reçu un exemplaire.

4/ Avoir réglé la cotisation constatant l'adhésion pour l'année en cours.

ARTICLE VI BIS : MUTATIONS ET DECES

Les sociétaires perdent cette qualité par la mutation de leur logement (cession à titre onéreux ou transmission à titre gratuit sauf droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation conservé) ou par le terme mis à leur qualité de locataire ou d'occupant.

Ils s'engagent à en prévenir l'Association, par l'indication préalable de leur nouvelle adresse et, le cas échéant, du nom du notaire chargé de l'acte, afin de faciliter le règlement final de leurs intérêts financiers avec l'Association.

En cas de décès d'un propriétaire, ses héritiers et ayants droits acquièrent de plein droit la qualité de membre d'Association. Ils doivent justifier, vis-à-vis de l'Association de leur qualité héréditaire par la production d'un acte notarié, et de leur droit sur le logement par une attestation immobilière.

Les membres qui se retirent de l'Association par la mutation de leur logement ou la perte de leur droit de jouissance, ainsi que les héritiers et ayants droit des propriétaires décédés sont tenus au paiement des cotisations arriérées et de l'année en cours, ainsi que de toutes autres sommes mises à leur charge au titre du fonctionnement de l'Association du fait de leur possession ou occupation du logement.

ARTICLE VII : CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un Conseil d'Administration comprenant neuf membres élus

- Trois propriétaires bailleurs*
- Trois propriétaires résidents*
- Trois locataires*

pour trois ans au scrutin secret, à la majorité simple.

Toutefois, toute personne physique ou morale propriétaire de plus de quatre appartements sera membre de droit au Conseil d'Administration.

Les membres sont rééligibles pour un seul mandat. Cependant après une période de vacance de 1 an, leur candidature pourra à nouveau être prise en compte.

Le Conseil d'Administration choisit parmi ses membres, au scrutin secret et à la majorité simple, un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire.

En cas de vacance d'un siège d'administrateur, il est procédé à l'élection d'un nouvel administrateur par la plus proche assemblée générale.

En cas de vacance, à toute autre époque, de plus de 2 sièges d'administrateurs une assemblée générale extraordinaire devra être convoquée et tenue. L'ordre du jour comportera l'élection d'administrateurs aux sièges vacants.

ARTICLE VIII : REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit une fois par trimestre sur convocation du Président, et chaque fois que l'intérêt de l'association l'exige.

Pour délibérer valablement, le Conseil d'Administration doit compter la moitié des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix ; une information régulière en sera diffusée à tous les sociétaires. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Tout membre du Conseil qui, sans excuse, n'aura pas assisté à trois réunions consécutives, pourra être considéré comme démissionnaire.

Tout membre du Conseil d'Administration peut se faire représenter par un autre membre au moyen d'un pouvoir.

Le Conseil d'Administration a les pouvoirs les plus étendus pour administrer sous la seule réserve que ceux-ci ne soient pas explicitement réservés à l'Assemblée Générale.

ARTICLE IX : GRATUITE DES FONCTIONS

Les fonctions d'administrateur sont gratuites.

ARTICLE X : FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président anime l'Association, contrôle l'application stricte des statuts, préside les réunions de l'Association, représente l'Association en justice et dans les actes de la vie civile.

Le Président peut se faire assister par un Conseil de son choix chaque fois qu'il le juge utile.

En cas de représentation en justice, le Président ne peut être remplacé que par un mandataire agissant en vertu d'une procuration spéciale.

La gestion de la Résidence sera administrée par la Directrice sous le contrôle du Conseil d'Administration.

En ce qui concerne le poste de direction, la nomination et la révocation sont faites sur décision du Président après avis du Conseil d'Administration.

ARTICLE XI : CONTRÔLE DES COMPTES

L'Association devra tenir une comptabilité conforme au plan comptable général sur un exercice civil.

Un contrôle interne des comptes est assuré trimestriellement par trois membres bénévoles non-administrateurs élus à cet effet pour un an par l'Assemblée Générale et renouvelables.

La vérification externe des comptes de l'Association sera effectuée au moins une fois par an par un expert aux comptes, nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de un an sur proposition du Conseil d'Administration. Celui-ci sera tenu de communiquer son rapport annuel à chaque Assemblée Générale.

ARTICLE XII : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale ordinaire est composée de tous les membres de l'Association : Propriétaires bailleurs – Propriétaires Résidants – Locataires.

Elle est convoquée par le Conseil d'Administration de préférence courant mars au moins 15 jours avant la date fixée, sur un ordre du jour précis.

Tout sociétaire peut demander l'inscription d'une question supplémentaire à la condition d'en saisir le conseil au moins 5 jours avant l'Assemblée Générale par lettre recommandée.

Il peut aussi demander la parole sur les questions à l'ordre du jour et a le droit d'être entendu.

Tout sociétaire peut se faire représenter au moyen d'un pouvoir adressé à un autre sociétaire.

Chaque sociétaire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs.

ARTICLE XIII : ROLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire se tient 1 fois par an et délibère valablement à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés, quel que soit le nombre de ses membres.

Elle entend le rapport du Conseil d'Administration sur l'activité et la situation financière de l'Association et celui de l'expert aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice clos, vote le budget de l'exercice suivant et délibère sur les questions mises à l'ordre du jour par le Conseil d'administration, et les questions supplémentaires inscrites selon les règles définies par l'Article XII.

ARTICLE XIV : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale extraordinaire est composée de tous les membres de l'Association : Propriétaires bailleurs – Propriétaires Résidants – Locataires.

Si besoin est, notamment dans les cas prévus aux articles XVIII et XIX ou sur la demande de plus de la moitié des sociétaires, le président doit convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Pour être valables les décisions doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

Le vote a lieu à bulletin secret. Le vote par procuration est admis, mais chaque sociétaire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs.

ARTICLE XV : REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur sera établi pour l'application des statuts. Ce règlement ainsi que ses modifications éventuelles, devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE XVI : RESSOURCES – DEPENSES

Les ressources de l'Association proviennent :

- *Des cotisations et des prestations telles que définies ci-dessous,*
- *Des subventions qui peuvent lui être accordées par les collectivités,*
- *Des ressources créées à titre exceptionnel dans la mesure où elles sont autorisées par la loi,*
- *Des intérêts et revenus des biens et valeurs qu'elle possède,*
- *Et généralement, de toutes les sommes que l'Association peut régulièrement recevoir, notamment à titre de remboursement ou émoluments prévus par la loi.*

La cotisation annuelle fixée par le Conseil d'Administration est versée le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La prestation est attachée simultanément à la personne du sociétaire et au nombre d'appartements qu'il occupe ou possède. Elle est donc due à partir du jour de la signature de l'acte notarié. En conséquence, le nombre des prestations dues ne pourra en aucun cas être inférieur à celui des appartements.

La prestation couvre les frais à l'exception des achats (nourriture). Ce coût comprend donc la charge du personnel qui est la plus importante.

La tarification et le mode de calcul seront décidés par le Conseil d'Administration à partir de propositions de budget soumises à l'Assemblée Générale.

Les ressources ou subventions seront employées à la gestion des biens que possède l'Association.

ARTICLE XVII : ASSURANCE PROPRIETAIRE

Le principe est le suivant :

Moyennant une assurance annuelle dont le montant sera déterminé chaque année lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le propriétaire adhérent sera exonéré du versement des prestations, en cas de logement vacant.

Les modalités de calcul et de fonctionnement de cette assurance seront déterminés chaque année en Assemblée Générale Ordinaire, en fonction du budget proposé.

Seuls les propriétaires seront amenés à se prononcer sur cet article.

ARTICLE XVIII : MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts peuvent être modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire sur la proposition du Conseil d'Administration ou de plus de la moitié des sociétaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer à cet effet des 2/3 au moins des sociétaires.

Si cette proportion n'est pas atteinte, l'Assemblée est convoquée de nouveau à quinze jours d'intervalle ; elle délibère alors valablement quel que soit le nombre des membres présents et selon les modalités de l'Article XIV.

ARTICLE XIX : DISSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée à cet effet peut seule prononcer la dissolution anticipée de l'Association ou sa prorogation qui seront votées à la majorité des 2/3 des voix des membres présents. En cas de dissolution, l'actif sera dévolu conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901 (Article 9) et au décret du 16 août 1901, ou au texte subséquent.

ARTICLE XX : RESPONSABILITE

Le patrimoine de l'Association répond seul des engagements contractés en son nom sans que les adhérents ni les administrateurs puissent être personnellement responsables.

ARTICLE XXI : ENGAGEMENT DES MEMBRES

Tout membre par le fait de la signature de sa carte de membre, s'engage à respecter les prescriptions contenues dans les présents statuts. Il devra en outre se conformer sans appel aux décisions de l'Assemblée Générale.

Dont Acte établi sur 8 pages

Les présents statuts annulent et remplacent à dater du 21 mars 2007 les précédents.

*Le Président,
M. Pierre Lhéritier*