

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Article 1 - Formation
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée
- Article 6 - Transfert de propriété
- Article 7 - Organe d'administration provisoire

TITRE II :

ASSEMBLEE GENERALE

- Article 8 - Composition
- Article 9 - Pouvoirs
- Article 10 - Convocations
- Article 11 - Voix
- Article 12 - Majorité
- Article 13 - Tenue des assemblées
- Article 14 - Ordre du Jour
- Article 15 - Délibérations

TITRE III :

ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Durée du Mandat
- Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
- Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
- Article 20 - Délégation

TITRE IV :

FRAIS ET CHARGES

- Article 21 - Définition - Répartition
- Article 22 - Appels de fonds
- Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 24 - Mutations
- Article 25 - Obligation d'assurance

TITRE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 26 - Carence de l'Association Syndicale
- Article 27 - Modification - Dissolution
- Article 28 - Reprise dans le domaine public
- Article 29 - Pouvoir pour publier
- Article 30 - Election de domicile

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1 - Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, notamment son titre II, les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit « **De Vert et d'Or** » sis à **Corronsac**, dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation de chaque lot devant résulter tant des pièces du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Le périmètre est susceptible d'évoluer en fonction d'extension ou de nouvelle autorisation d'urbanisme.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès la vente du premier lot.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera de plein droit et obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre. De même, tout propriétaire qui utilisera la voirie du lotissement comme déserte de sa parcelle fera obligatoirement parti de cette ASL.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, Cette indivision sera représentée par un mandataire de son choix.

Dans le cas de copropriété, celle-ci sera valablement représentée par son Syndic.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 résultent :

- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation, d'apport, à titre gratuit ou onéreux, d'un seul des lots du lotissement.

Article 2 - Objet

Cette Association Syndicale aura pour objet :

1) L'appropriation des biens et équipements communs du lotissement qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :

- la création de tous les éléments nouveaux,
- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
- le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement par tous les propriétaires ou occupants,
- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police des biens communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatives à l'objet de l'Association,
- la souscription des polices d'assurance,
- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement,

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

2) L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

La vocation des espaces communs étant de tomber dans le domaine public, l'association syndicale devra céder à la commune ou à l'organisme public concerné, tout ou partie de ceux-ci à leur première demande.

De plus l'association syndicale sera tenue de faire une demande de classement de tout ou partie des espaces et équipements communs à la commune ou à l'organisme public concerné, si la demande lui en est faite par un seul ou plusieurs de ses membres.

Dans le cas où l'association syndicale, prise en la personne de son Président, ne donnerait pas suite à cette demande et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans réponse dans un délai de deux mois - ou recevant une réponse négative - le demandeur se trouverait automatiquement autorisé à en formuler lui-même la demande auprès de l'autorité compétente.

Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : **"ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DE VERT ET D'OR"**

Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Président. Il sera automatiquement transféré au domicile des présidents successifs par le simple fait de leur élection.

Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après l'obtention de la personnalité morale.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée ou administrative et sera publié aux Hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par L'Association Syndicale.

La prise en charge par l'Association Syndicale des équipements communs réalisés par l'aménageur sur les terrains, conformément à l'arrêté de lotissement, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés, soit en totalité, soit partiellement en cas de travaux différés ou de réalisation par tranches. A cet effet, l'Association Syndicale sera convoquée, en la personne de son représentant et informé de la date retenue pour réceptionner les travaux, par

courriel, ou lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au moins 10 jours avant la réception.

Le procès verbal de réception des travaux, avec ou sans réserves, sera dressé contradictoirement et remis au représentant de l'Association Syndicale et sera visé par lui.

La remise de ce procès verbal vaudra, que des réserves aient ou non été émises, livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes polices d'assurance.

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'Association Syndicale ne déférerait pas à la convocation qui lui sera notifiée, ou si l'aménageur refusait de convoquer le représentant de l'association, l'autre partie serait fondée à réclamer une réception judiciaire conformément à l'article 1792-6 du Code Civil.

L'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

Dans cette éventualité, les propriétaires des terrains nouveaux créés par l'aménageur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront participer aux dépenses relatives aux équipements utilisés, au prorata du nombre de logements créés.

Article 7 - Organe d'Administration Provisoire

Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du Permis d'Aménager, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée par l'aménageur ou l'administrateur provisoire, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette Assemblée.

Cette première assemblée générale délibère valablement à la majorité simple, quel que soit le taux de participation.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première Assemblée Générale.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 8 - Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi 65-557, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le Syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de son choix.

Sont considérés comme membres de droit de l'ASL toutes personnes qui n'auraient pas acquis de bien ou de titre, mais qui utilisent tout ou partie des équipements communs du lotissement dans les conditions prévues dans l'acte de propriété ou de servitude correspondant. Ces derniers participeront aux charges de l'ASL à même hauteur que les autres membres.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 9 - Pouvoirs

1) L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés, sous réserve des droits de l'aménageur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis et des règles d'urbanisme (article L 442-10 du code de l'urbanisme)

3) Les décisions régulièrement prises obligent les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Le Président, peut pour toutes mission, déléguer son pouvoir à l'un des membres du syndicat de son choix sans qu'il soit tenu de faire une Assemblée Générale.

Article 10 - Convocations

1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2) Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la date de l'Assemblée Générale. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées par courriel, courrier simple envoyés ou bien remis en mains propres contre décharge, aux propriétaires ou à leur représentant.

3) Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent des projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

4) L'Assemblée Générale peut se tenir en tout lieu et tout moyen et sous toute forme que le syndicat jugera adapté.

Article 11 - Voix

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un ou de plusieurs lots confère à son propriétaire une voix.

Aucun membre de l'Association ne peut disposer de plus d'une voix.

Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix.

Lorsqu'un lot est composé de plusieurs logements le représentant de cet ensemble représentera 1 voix indivisible.

Le Président de l'Association établit chaque année au 1^{er} Janvier le tableau des voix en fonction des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1^{er} Janvier.

Les personnes auxquels auraient été autorisé une servitude de passage ou d'usage des réseaux et plus généralement des VRD et espaces communs du lotissement ne prennent pas part au vote, ils ne détiennent aucune voix.

Article 12 – Quorum - Majorité

Afin de faciliter la mise en place du syndicat, la première assemblée générale délibérera valablement quel que soit le nombre de participants. Les décisions seront valablement approuvées par la majorité simple. Il en sera de même pour les autres assemblées générales ordinaires, sauf modification des présents statuts.

Concernant la modification des statuts, du règlement de lotissement ou des pièces du lotissement cela nécessitera l'autorisation expresse de l'Aménageur et ce pour une durée de 10 ans après la déclaration d'achèvement des

travaux. Passé ce délai de 10 ans ces modifications pourront s'effectuer sans l'avis de l'opérateur, dans le respect des textes vigoureux et notamment l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immobilier, ...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442/10 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dans le cas où l'ASL recevrait une demande de servitude de passage sur l'emprise de la voirie du lotissement ou plus généralement pour tout usage des VRD et espaces communs du lotissement, celle-ci devra être expressément communiquée à l'Aménageur qui aura la seule compétence à l'autoriser. Cela dans un délai de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du lotissement. Il est précisé que l'Aménageur fixera librement le montant de l'indemnité de passage qui lui sera reversé par le notaire rédacteur de l'acte de servitude, soit par l'ASL ou enfin par le bénéficiaire de la servitude créée. Les futurs bénéficiaires éventuels de ces servitudes, ne pourront en aucun cas, prendre part aux votes des résolutions de l'ASL.

Article 13 – Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par son Président ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, et à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit.

Les membres de l'ASL ou leur représentant peuvent participer à toutes assemblées par voie dématérialisée. Il en est de même pour les votes, ceux-ci seront comptabilisés peu importe le moyen de participation à l'assemblée générale.

Article 14 – 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 du syndicat, par mail à l'adresse qu'ils ont communiqués, par courrier remis en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Article 15 - Délibérations

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

Elles peuvent être également archivées sous format informatique.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, ou qui ont voté contre une ou plusieurs résolutions proposées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président par courriel ou courrier simple.

Elles sont adressées par tout moyen (mail ou courrier) aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Président de l'Association.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 16 - Principe

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres (le Président, le Trésorier, le Secrétaire) désignés parmi eux et nommés par l'Assemblée Générale.

Article 17 – Durée du Mandat

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 18 – Réunion du Syndicat et Délibérations

Le syndicat se réunit sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

A noter que ce registre peut prendre la forme que souhaite l'ASL papier ou informatique dès lors que l'accès à tous les membres est acquise.

Article 19 – Pouvoirs et Attributions du Syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit définitive, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- 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.
- Il fait effectuer tous les travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents.

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'équipements ; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement,

- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements 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 la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale et des équipements aux services gestionnaires. 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 télécommunications, 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 établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,

- 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 toute action.

Article 20 - Délégation

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association au regard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

Article 21 - Définition - Répartition

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre

ses membres, à l'exception de l'aménageur s'il est encore propriétaire de lots non bâtis, au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires. (article R. 462-1, 462-3 et 462-10 du Code de l'urbanisme) à partir de la transmission de la DAACT des espaces et équipements communs.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des bâtiments, restent à la charge exclusive des propriétaires.

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 légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux équipements communs du lotissement (dégradations de trottoirs ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Cas particuliers

1/Au cas où un ou plusieurs lots du lotissement sont destinés à recevoir plusieurs logements, les charges seront réparties comme il est dit ci-dessus tant que les dits lots n'auront pas fait l'objet d'un début de construction. Dès que ces lots bénéficient d'un permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, le ou les lots considérés supporteront les charges communes au lotissement au prorata du nombre de logements ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier, ceux-ci s'ajoutant au nombre de lots initialement créés.

2/ Dans le cas où une servitude de passage ou d'usage des réseaux, VRD ou espaces communs du lotissement est consentie, les bénéficiaires de cette servitude, s'engagent à régler le montant de la cotisation fixée chaque année en Assemblée Générale d'une part, et d'autre part à réparer et entretenir à leur unique frais toutes dégradations, détériorations survenues du fait de leur usage sur l'emprise de la servitude. Aucune participation à l'ASL ne pourra être demandée.

Article 22 – Appels de Fonds

1) Les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation au paragraphe 2 du présent article, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.

Les appels de fonds sont faits en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat et après son approbation par l'assemblée générale.

2) Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte) **une somme de 150 €** par lot acquis, à titre de fonds de roulement. Cette somme s'applique à tous les membres de l'ASL et à toutes les personnes faisant usage des espaces communs du lotissement.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et

l'Administrateur Provisoire afin de permettre à ce dernier d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires à l'exécution de son mandat.

Le solde sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

3) Dans le cas où l'aménageur aura différé certains travaux, chaque acquéreur versera au bénéfice de l'Association Syndicale, à constituer ou constituée, **une somme de 2000 Euros**, à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction sur les lots et dont les auteurs n'auraient pu être identifiés.

Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association (l'Administrateur Provisoire, pendant la durée de son mandat) et l'aménageur, afin de permettre à ceux-ci d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état consécutifs à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait de l'aménageur ni de tiers identifiés.

Ces paiements ou remboursement de frais seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'administrateur provisoire ou par l'aménageur.

Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par l'aménageur et ayant fait l'objet d'une déclaration de conformité par le Maître d'Oeuvre. Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé du dossier, jusqu'à l'obtention par l'aménageur de la déclaration de conformité de la totalité des travaux à charge de l'aménageur par le Maître d'Oeuvre. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

Article 23 – Paiement et Recouvrement des Dépenses

Le syndicat 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 propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Quinze jours après la mise en demeure adressée par mail ou courrier recommandé avec accusé de réception, le propriétaire 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 1% par mois.

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

Au cas où l'immeuble vient à appartenir à plusieurs

copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux. Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient ses droits de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par les autres.

Article 24 - Mutations

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat et ou au Président, quinze jours minimum avant la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

La revente d'un bien immobilier dans le périmètre de l'ASL engendrera pour le futur propriétaire, la reprise des obligations et du passif de l'ancien propriétaire. A cet effet, le notaire rédacteur, demandera au syndicat un quitus des règlements des cotisations du lot concerné.

La mutation doit être notifiée par le notaire au Président de l'ASL afin que celui-ci puisse tenir à jour l'état nominatif des propriétaires.

Article 25 – Obligation d'Assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement - dès leur prise en charge - des ouvrages et plantations réalisés sur ce terrain. La police souscrite pourra comporter une garantie dite de "défense et recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – 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 d'office par le Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 27 - Modification – Dissolution

1) Toute modification des présents statuts ne pourra être décidée qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme. Cette modification ne pourra être faite qu'avec l'accord express de l'Aménageur, durant une période de 10 ans après la déclaration d'achèvement des Travaux du lotissement.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans un des trois cas suivants :

a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.

b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

Article 28 – Reprise dans le Domaine Communal

La présente Association Syndicale cessera

automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne physique ou morale habilitée aura authentifiée le classement dans le domaine public de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

Article 29 – Pouvoir pour Publier

Pour faire publier les présentes au journal Officiel de son siège social et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, ainsi que pour publier les présentes au bureau des hypothèques.

Article 30 – Election de Domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.