

Association syndicale libre

« Le chemin du Claux »

Statuts

Les présents statuts ont été adoptés en assemblée générale extraordinaire en date du 30 janvier 2014 à l'unanimité des propriétaires du futur lotissement du chemin du Claux et actent la conversion de l'association en association syndicale libre qui prendra effet lors de la division parcellaire.

Titre I - Définition, périmètre et caractéristiques de l'association syndicale

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit «le chemin du Claux » situé Olmet et Villecun (34), cadastré section BH pour une superficie totale de 24592 m² sont les membres de cette Association.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots, dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL, est susceptible d'extension, moyennant l'approbation des co-lotis à la majorité prévue par l'article 315-3 du code de l'urbanisme à savoir : les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie

Article 1 – Membres de l'ASL

1.1.

Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

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 être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

1.2.

L'adhésion à l'ASL et le consentement prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

1.3.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut

de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

1.4.

Le syndicat de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'Association, par le notaire qui en fait le constat.

1.5.

Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 2 – Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- Créer, coordonner et gérer un éco hameau avec comme valeurs de base le respect de l'environnement, l'écologie, le bien vivre ensemble, le fonctionnement coopératif, l'entraide, l'accessibilité aux petits budgets et la lutte contre la spéculation foncière.
- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre d'origine ou étendu, notamment voies, espaces verts, parkings, aménagements divers, canalisations et réseaux, l'assainissement par phytoépuration, le compostage des toilettes sèches, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc. La création de tous les éléments d'équipements nouveaux
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public
- De prendre toutes mesures préventives contre les dangers d'incendie de forêts
- D'organiser les services communs à l'ensemble des propriétaires.
- De déterminer et faire respecter les règles de circulation et de stationnement à l'intérieur du lotissement
- De faire respecter les documents contractuels du lotissement, les dispositions du cahier des charges, notamment en ce qui concerne le statut des parties communes et les servitudes de construction
- De veiller au respect des statuts et éventuellement du règlement intérieur, d'en contrôler l'application
- D'exercer, si besoin est, toutes actions même judiciaires, afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements
- D'organiser la police des dits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires
- De conclure au besoin tous contrats et conventions relatifs à l'objet du syndicat
- De répartir, entre ses membres, les dépenses de gestion et d'entretien et de procéder au recouvrement des cotisations syndicales correspondantes
- Et, d'une façon générale, faire toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions, dons ou legs, et la conclusion de tous emprunts.

Article 3 – Dénomination de l'ASL

Cette association prend le nom de « Association syndicale libre « Le chemin du Claux »

Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège social de l'association est situé au 13 rue Rougas à Clermont l'Hérault (34).

Le siège social pourra être transféré par simple décision du Conseil syndical.

Article 5 – Durée de l'ASL

L'association est constituée pour une durée illimitée.

Titre II – Assemblées générales

Les organes administratifs qui assurent, le fonctionnement de l'association syndicale sont : l'assemblée générale, le conseil syndical,

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts.

En cas de mutation, chaque associé, ou à défaut le rédacteur de l'acte, est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée avec A.R. au siège de l'association.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL. En cas d'usufruit ou de droit d'usage et d'habitation, l'usufruitier ou le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation devra être consulté pour les décisions prises lors de l'assemblée générale.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux

Si un même lot appartient en indivision à plusieurs propriétaires, ceux-ci devront se faire représenter par au maximum deux d'entre eux.

Ne peuvent participer à un vote, par eux-mêmes ou par mandataires, que les membres à jour de cotisation au moment de l'Assemblée Générale. Le non paiement à cette date entraînant ipso facto, la perte du droit de vote pour l'année en cours.

Les membres de l'association peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix. Aucun membre ne peut être porteur de plus de deux pouvoirs et les mandats doivent obligatoirement être par écrit.

La régularité des mandats est vérifiée par l'assemblée générale au début de ses séances.

Le syndicat établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, la mise à jour de ce tableau est effectuée au moment de l'assemblée générale pour tenir compte des ventes intervenues entre le 1er janvier et le 30 juin.

En cas de différend, le syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire, sous le contrôle de l'assemblée générale.

Le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires sert de base aux réunions des assemblées et reste déposé sur le bureau pendant la durée des séances.

La feuille de présence est signée en entrant en séance par chaque propriétaire ou son mandataire.

Article 7 – Pouvoirs

7.1

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 de l'association syndicale.

Elle délibère notamment :

- Sur la gestion du syndicat qui doit, au cours de la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies dans l'année
- Sur les comptes et la situation financière
- Elle vote le budget de l'année suivante : une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour toute décision de dépense entraînant un dépassement de 15% du budget prévisionnel. Cette assemblée en prévoira le financement.
- Elle fixe le montant des cotisations des membres de l'association, le montant du droit d'entrée à verser par les acquéreurs de lots non bâtis, ainsi que les contributions éventuelles des riverains utilisant les voies du lotissement
- Elle peut élaborer un règlement intérieur et le modifier
- Elle décide de tous les travaux extraordinaires à exécuter et des améliorations à apporter aux aménagements du lotissement dans la limite d'une somme de quinze mille euros. Cette somme pourra être réévaluée en assemblée générale.
- Elle délibère sur tous projets ou conventions et autorisations à donner en conséquence au syndicat..
- Sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale,
- Elle acquiert et cède toutes mitoyennetés, stipule et accepte toutes servitudes et passe tous baux.

Ces décisions sont adoptées suivant les règles fixées aux articles 10 et 11

7.2

Réunie en assemblée extraordinaire et suivant les règles fixées à l'article, elle peut :

- Modifier les statuts
- Décider d'un emprunt ou d'une demande de subvention, d'une proposition de subrogations de la commune aux droits et obligations de l'association en ce qui concerne les travaux d'entretien, conformément aux dispositions de l'art 11 du décret du 26 décembre 1926 et à l'art 27 du décret du 18 décembre 1927
- Décider les dépenses à engager dont le montant pour travaux, dépasse le chiffre de quinze mille euros en 2013 (chiffre revu chaque année suivant l'indice du coût de la construction), ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale suivant les règles de l'art 11 et 12.
- Décider de la remise à la commune des voies privées comprise dans le plan périmétral, en vue de leur classement dans la voirie urbaine.
- Proposer toute modification du cahier des charges, mais obligatoirement selon la procédure instaurée par l'art L 315-3 du code de l'urbanisme. A ce sujet, il est rappelé que l'assemblée générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini au permis de construire, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées

7.3

Que ce soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, ne peuvent être soumises au vote, donc faire l'objet d'une décision régulière, que les questions inscrites à l'ordre du jour et mentionnées expressément dans les convocations, les autres ne peuvent faire l'objet que de simples échanges de vues

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

Article 8 – Convocations

L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire

Le lieu de ces réunions est indiqué par le syndicat dans les lettres de convocation

Les lettres de convocation sont adressées par pli simple ou mail au moins 15 jours avant la réunion, elles mentionnent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour

L'avis de convocation est en même temps apposé sur le panneau d'affichage de la maison commune

La domiciliation des membres de l'association syndicale étant l'adresse des lots leur appartenant dans le domaine, les envois seront faits à cette adresse tant pour les convocations que pour l'envoi des procès verbaux, sauf pour les propriétaires qui auront fourni une autre adresse postale ou électronique en France, sur la déclaration revêtue de leur signature qui sera annexée aux statuts conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004

Les modalités de convocation sont les mêmes pour une assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée extraordinaire peut être convoquée lorsque le syndic le juge nécessaire ou lorsque les statuts l'imposent. Dans ce cas, les convocations doivent être adressées au moins un mois avant la réunion et contenir le texte des modifications proposées au regard du texte à modifier.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndic par au moins le quart des voix de l'ensemble des lots. Dans ce cas les demandeurs doivent indiquer au syndic les questions à porter à l'ordre du jour et formuler les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndic peut établir son propre ordre du jour, ainsi que ses projets de résolution et les présenter distinctement

Tout propriétaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale, si le syndic n'a pas respecté ses engagements.

Article 9 – Voix

La propriété d'un lot confère deux voix à son ou ses titulaires. La propriété de plusieurs lots séparés ou contigus ne confère que deux voix au propriétaire.

Article 10 - Quorum

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à 80% de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et à 90% des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée générale ordinaire, une seconde convocation est faite à 15 jours francs d'intervalle minimum, avec le même ordre du jour mais sans règle de quorum.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée générale extraordinaire, une seconde convocation est faite à 15 jours francs d'intervalle minimum, avec le même ordre du jour et un quorum de 50% des voix des propriétaires présents ou représentés .

Article 11 – Majorité

Les délibérations ne portant pas modification aux Statuts de l'Association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sont prises à 70% de l'ensemble des voix des membres de l'ASL..

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier, sont prises à 80% de l'ensemble des voix des membres de l'ASL.

Le vote a lieu au scrutin secret chaque fois qu'un des membres présents ou représentés le demande

Article 12 – Tenue des assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un ou plusieurs scrutateurs choisis par elle. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires chargés de rédiger le procès verbal de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du syndicat. Elle doit être communiquée à tout propriétaire 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, et font obligatoirement l'objet d'un vote, ainsi que toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Comité Syndical par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Selon l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2004-479 du 27.5.2004 : si la ou les questions ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

Article 13 – Délibérations

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

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président de l'assemblée et adressée sous pli simple 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.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le syndic.

Toute décision votée en assemblée générale doit être exécutée.

L'exécution doit être entreprise au terme du délai de recours contentieux résultant des présents statuts.

En cas de recours effectivement engagés, il sera sursis à exécution. Dans un tel cas, comme dans l'hypothèse d'urgence justifiée, la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés pourra donner instruction d'exécuter immédiatement une ou plusieurs résolutions, sauf décision judiciaire contraire.

Article 14 : Délai de recours contentieux – Assemblée générale ordinaire

Le délai de recours contentieux ouvert à tout propriétaire est fixé à 2 mois à compter de la signification du procès-verbal à tous les propriétaires ; il a pour point de départ la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception et réputé respecté en cas de délivrance d'une assignation avant son expiration.

Article 15 : Délai de recours contentieux – Assemblée générale extraordinaire

Le délai de recours contentieux ouvert à tout propriétaire est fixé à 2 mois à compter de la signification du procès-verbal à tous les propriétaires ; il a pour point de départ la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception et réputé respecté en cas de délivrance d'une assignation avant son expiration.

Titre III – Administration

Article 16 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Article 17 – Composition

Le syndicat est constitué d'un représentant par lot. Les syndics sont bénévoles.

Article 18 – désignation

Les membres du syndicat sont les représentants désignés par les propriétaires. Chaque propriétaire désigne un représentant.

En cas de carence et à titre provisoire, l'administration de l'Association sera assumée par un Administrateur provisoire, lequel dispose des pouvoirs du syndicat.

Tout syndic n'ayant pas assisté, sans motif valable, à trois réunions consécutives, sera considéré comme démissionnaire. Acte de cette démission lui en sera donné par lettre recommandée avec AR.

Article 19 – Réunion du syndicat et délibération

Le syndicat se réunit chaque fois que sa convocation est demandée par deux Syndics. Chaque syndic dispose d'une voix pour le vote des délibérations.

Le syndicat est valablement constitué lorsque le nombre de propriétaires présents est au moins égal à 70%.

Les délibérations du syndicat sont adoptées à la majorité de 60% des membres présents du Conseil Syndical.

Lorsque deux convocations sont faites à huit jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, et que les syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable, quel que soit le nombre de propriétaires présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre côté et paraphé tenu par le Secrétaire nommé en début de séance du syndicat et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre connaissance du registre des délibérations.

Article 20 – Pouvoirs et attribution 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 définie. Conformément à l'article 3 du décret 2006-504 qui prévoit que « Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers. », il ne sera pas procédé à la désignation d'un président.

Le syndicat confèrera les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer. En particulier, il désignera parmi ses membres, un responsable chargé de répondre aux obligations de l'article 4 de l'ordonnance n° 2004-632 « Le président de l'association syndicale de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat. »

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

- Il administre, conserve et entretient tous les lieux communs et éléments d'équipements généraux du groupe d'habitations, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet dont la propriété est transférée à l'Association et dont elle doit assurer la gestion.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, 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 travaux d'entretien courants ou nécessaires et urgents dans la limite de deux mille euros par opération (montant révisable suivant l'indice du coût de la construction), prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale, et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer au plus tôt.
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- Il reçoit, au nom de l'Association, 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 d'équipement.
- 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 débit place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste (ou tout autre opérateur postal exerçant en France), reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec les 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.
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds.
- Il autorise les actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- Il confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.

Article 21 – Carence de l'association syndicale

En cas de carence du syndicat pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

Titre IV – Frais et charges

Article 22 - Définitions

Sous réserve des dispositions du de l'article R-315-8 du code de l'urbanisme, suivant lequel « seul le lotisseur et les membres de l'association attributaire des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R-315-6 (a) participeront aux dépenses de gestion des équipements communs », seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'article 23 tous les frais et charges de l'Association Syndicale, notamment ceux relatifs à la mise en état, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipements dudit ensemble notamment gaz, voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage et tous ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, cette liste purement énonciative n'ayant aucun caractère limitatif.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établie sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent la charge personnelle de son propriétaire.

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.

Article 23 – Répartition des charges et cotisations

Les charges forfaitaires sont réparties entre les membres de l'Association dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose au sein de ladite Association.

La part variable liée à l'utilisation individuelle d'équipements par des co-lotis sera calculée selon des modalités définies dans le règlement intérieur voté par l'assemblée générale.

Il est précisé que les propriétaires des lots divis ne supporteront les charges qu'à compter de la dite mise à disposition des locaux qui lui aura été notifiée par le vendeur.

Les charges afférentes à la période s'écoulant entre la notification ci-dessus mentionnée et l'entrée en jouissance seront supportées par les propriétaires.

Article 24 – Paiement des charges

Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Article 25 – Recouvrement des dépenses

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

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, 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 un pour cent par mois.

Le non-paiement à cette date entraînera la perception d'un intérêt de retard de dix pour cent et la mise en recouvrement par voie judiciaire après simple envoi d'une mise en demeure restée sans effet.

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 demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que de celle 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.

Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de cinq ans, de l'Association Syndicale, à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de propriétaire compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscriptions et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la Loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq fixant le statut de la co-proprieté des immeubles bâtis.

Les cotisations devront obligatoirement être réglées au syndicat à la date d'échéance indiquée dans l'appel de cotisations.

Article 26 – Mutation

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association et est tenu de faire connaître au syndic, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi, il reste personnellement engagé dans l'association syndicale.

Titre V - Divers

Article 27 - Modification aux statuts – dissolution de l'assemblée syndicale

Les modifications aux présents statuts ne peuvent être décidées que par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise également en Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

1. Disparition totale de l'objet de l'association défini ci-dessus.
2. Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 28 – Publicité foncière

Selon l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, un extrait des présents statuts sera publié au Journal Officiel et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet du Département aux fins d'insertion dans le recueil des actes de la Préfecture.

Article 29 – Élection de domicile

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

Fait en trois exemplaires à Olmet, le 30 janvier 2014

Signature des membres de l'association

Annexes :

- Plan parcellaire