

STATUTS

PREAMBULE

Suite à la parution de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 se substituant à la loi du 21 juin 1865, et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, une mise à jour des statuts de l'Association Syndicale Libre des Copropriétaires de l'Ensemble Immobilier du Parc d'Entremont devait être conforme avec la nouvelle réglementation pour le 5 mai 2008.

Une décision de la Cour de cassation du 5 juillet 2011 a bouleversé la situation : l'arrêt sanctionne le défaut de mise en conformité des statuts par la perte de la capacité juridique de l'Association Syndicale. Cette position de la Cour Suprême a été confirmée par un nouvel Arrêt en date du 24 mars 2015.

TITRE 1 – DEFINITION, PERIMETRE ET CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION

Article 1 -Composition de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier dit « PARC D'ENTREMONT » est situé à RIXHEIM Haut Rhin. Le périmètre régi par l'Association Syndicale Libre comprend toutes les parcelles énumérées sous l'article 1 du Titre 1 du cahier des charges-Règlement Général de Copropriété, établi suivant acte reçu par Maître Roger PERRIN, notaire à Mulhouse,

Et dans l'avenir, toutes parcelles issues de leur division ou de leur réunion ultérieure, ou celles qui pourraient y être englobées.

Article 2 -Membres de l'ASL

Tous les copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale sont tous membres d'office, individuellement, de l'association syndicale libre des Copropriétaires de l'ensemble immobilier du Parc d'Entremont.

Tous titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou des droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs lots de l'ensemble immobilier.

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.

Les usufruitiers et les nus propriétaires doivent dénoncer à l'Association par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au représentant de l'Association, la convention désignant, le cas échéant, l'usufruitier comme membre de l'Association.

A défaut il peut être désigné, sur requête de l'un d'entre eux ou de l'Association, par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les titulaires de droits réels démembrés autres que les usufruitiers et nus propriétaires doivent faire connaître, dans le mois suivant la naissance de leurs droits, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au représentant de l'Association, le nom et l'adresse de leur représentant commun.

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. Tout acte de mutation d'un lot doit impérativement faire l'objet d'une adhésion aux statuts de l'ASL, c'est pourquoi il est

important que dans chaque mutation de propriétaires d'un lot les statuts de l'ASL doivent être présents lors de la signature de l'acquisition des biens.

Le propriétaire d'un Lot (appartement, commerce, garage) compris dans le périmètre de l'ASL doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également en informer le locataire de ce Lot (appartement, commerce, garage) de cette inclusion et de ces servitudes.

Le Président de l'ASL 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 droits immobiliers doit être notifiée au Président de l'Association dans les quinze jours de la date de la signature de l'acte authentique de vente. Conformément aux dispositions du paragraphe 1 de l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 la formalité incombe au notaire chargé de recevoir en la forme authentique l'acte de mutation. Le transfert de propriété sera porté à la connaissance du Président de l'Association dans les formes et conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 3 -Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- *La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier,*
- *Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu,*
- *La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses, de confier aux copropriétés mandat de collecter les cotisations de l'ASL auprès des copropriétaires,*
- *La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers,*
- *La recherche et conclusion de tout marché, contrat et convention nécessaires à la réalisation de son objet,*
- *La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression, d'une manière 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.

- Toutes modifications ou conclusions feront l'objet d'un vote en assemblée générale de chaque copropriété et retranscrit en Assemblée générale de l'ASL

Article 4 - Dénomination de l'ASL

L'ASL de propriétaires prend la dénomination :

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER DU PARC D'ENTREMONT.**

Article 5- Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de propriétaires est fixé actuellement au domicile de son Directeur délégué sis à RIEDISHEIM (68400), 9 rue du général de Gaulle.

Le siège de l'ASL pourra être déplacé à l'intérieur du département du HAUT RHIN soit en cas de désignation d'un nouveau Directeur délégué soit par décision de l'Assemblée générale statuant à la majorité de ses membres présents et représentés.

Article 6- Durée de l'ASL

L'ASL durera aussi longtemps que son objet demeurera à remplir

Sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE 2 – ADMINISTRATION

Article 7 – Syndicat

L'Association Syndicale Libre est administrée par un syndicat de vingt et un (21) syndics, élus par l'assemblée générale parmi ses membres à la majorité des voix des membres la composant présents et représentés conformément à l'article 9 de l'ordonnance précitée.

Les membres désignés dans les conditions de l'article 12 ci-après et représentants de chaque syndicat de copropriétaires à l'assemblée générale ne pourront présenter qu'un seul candidat.

Il est ici relaté qu'en application dudit article la dénomination « Syndicat » remplace celle de « Conseil Syndical » désormais obsolète.

Ces syndics désignent, parmi eux, à la majorité des présents et représentés, le Président qui préside tant les réunions de l'assemblée générale que celles du syndicat dont les pouvoirs sont plus généralement définis à l'article 11-2 des présents statuts.

Article 8 – Conditions d'éligibilité

Pour être éligible au syndicat précité il faut être membre de l'Association syndicale libre.

Article 9 – Mandature des syndics du syndicat de l'ASL

Les membres du syndicat sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois exercices.

Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Leur mandat peut prendre fin par démission volontaire, révocation prononcée par l'assemblée générale ou en raison d'un empêchement caractérisé. Dans ce cas, le syndicat peut procéder à leur remplacement par un membre suppléant désigné en assemblée générale de chaque syndicat de copropriétaires et ce, pour la durée de l'exercice restant à courir jusqu'à la prochaine assemblée.

Article 10 – Fonctionnement du syndicat :

Le syndicat se réunit, sous la présidence du Président à l'endroit indiqué par lui, soit toutes les fois qu'il le juge nécessaire, en dehors des dates déjà établies lors de l'Assemblée générale de l'ASL, soit chaque fois que sa convocation est demandée par au moins cinq (5) syndics. Ladite réunion est convoquée par lettre simple, sauf demande expresse d'un syndic.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des présents et représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. .

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le secrétaire du syndicat et signé par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'ASL ont le droit de prendre connaissance du registre des délibérations.

Article 11 – Pouvoirs

Article 11-1- Du Syndicat

Il a les pouvoirs nécessaires à l'exécution des décisions de l'assemblée.

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

Il élabore le budget prévisionnel qui sera soumis à un vote préalable en Assemblée Générale pour décider d'engager les dépenses liées aux questions relevant de ses pouvoirs; il en suit l'exécution.

Il contrôle la gestion du Président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis donnés au Président et sur les comptes de l'ASL de l'exercice écoulé.

Il peut recevoir délégation, par résolution de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de ses membres présents et représentés, de prendre certaines décisions n'entraînant pas un engagement supérieur à 5% du montant du budget prévisionnel annuel.

Afin d'en assurer le bon fonctionnement le syndicat se dotera d'un règlement intérieur élaboré par un comité rédactionnel désigné parmi les membres le composant assisté du Directeur de l'ASL et approuvé en réunion plénière.

Article 11 - 2- Du Président

Le Président, ou un vice-président élu parmi les syndics en cas de vacance, est le représentant officiel et exclusif de l'ASL. Il assure la direction générale de l'Association.

En référence au caractère collégial (syndicat) de la direction de l'ASL il a les pouvoirs, dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini, d'exécuter les décisions du syndicat et de l'assemblée générale.

Il n'est pas habilité sauf urgence à prendre seul les décisions.

En conséquence et après décision préalable soit du syndicat soit de l'assemblée générale prise à la majorité simple il a en particulier, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- *il administre, conserve, réglemente et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association,*
 - *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 exécuter tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires,*
 - *il fait exécuter, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements,*
 - *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 toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'Assemblée Générale,*
 - *aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités,*
 - *il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,*
 - *il établit et tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire.*
 - *il procède à l'appel auprès des syndicats des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association. Il recouvre les fonds,*
 - *il pourra agir en justice au nom de l'Association en introduisant ou en défendant dans toutes instances utiles aux intérêts de l'Association et pourra, si besoin est, exercer toutes voies de recours y compris l'introduction et le suivi des instances en appel et les pourvois en cassation,*
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions,*

L'Assemblée générale doit être informée de toute instance en cours, puis de son issue,

- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs,

- il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat,

- il propose à l'Assemblée générale l'ouverture de tous comptes bancaires, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, propose en AG le placement et le retrait de tous fonds en vue d'effectuer des travaux ou en cas de nécessité après en avoir informé le bureau et les syndics. Il souscrit tout emprunt suivant les consignes évoquées en Assemblée Générale,

- il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,

Le mandat du Président peut prendre fin par anticipation par suite de décès ou démission. Il est systématiquement remplacé par le vice-Président dès que l'empêchement est constaté. Un nouveau Président est alors élu à la prochaine Assemblée Générale.

ARTICLE 11-3- Délégation de pouvoirs :

Le Président a la possibilité de se faire assister d'un technicien ou d'un professionnel de l'immobilier.

Dans ce cas le syndicat par l'intermédiaire du président propose au vote de l'Assemblée Générale de donner délégation de tout ou partie des pouvoirs respectifs qui viennent d'être définis à un technicien ou à un professionnel de l'immobilier au moyen d'une convention de mandat mentionnant notamment sa durée et les modalités de rémunération due par l'ASL.

Ce mandataire prendra alors le titre de Directeur (trice) de l'Association. Il assistera aux assemblées générales qu'il ne pourra présider ; il pourra y intervenir pour informer les propriétaires ou leurs représentants notamment sur les actions en cours.

Dans le cas de nomination d'un mandataire, le Syndicat exerce la fonction de conseil de surveillance.

TITRE 3 – ASSEMBLEE GENERALE

Article 12 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose des membres mandatés par les copropriétaires réunis en assemblée générale de leur syndicat respectif. Chaque syndicat a droit à deux (2) membres. La durée de délégation ne peut excéder trois ans.

Leur domaine est limité. Ils votent au nom de tous les copropriétaires du syndicat qu'ils représentent sur les décisions dont l'adoption est soumise aux exigences de la majorité simple du 1^{er} alinéa de l'article 16 des présents statuts.

Ils ne peuvent voter au nom de tous les copropriétaires du syndicat qu'ils représentent sur les décisions dont l'adoption est soumise aux exigences de la majorité des trois quarts des voix visée au deuxième alinéa de l'article 16 des présents statuts que si une délibération préalable de l'assemblée générale dudit syndicat a recueilli la majorité requise par la loi.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par les représentants élus en assemblée générale de chaque copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que les représentants élus en assemblée générale représentent. Le compte rendu de l'assemblée générale de la copropriété qui en est le garant.

Le vote des représentants élus en assemblée générale est indivisible.

Les membres de l'assemblée peuvent donner, à une personne choisie parmi eux, mandat écrit de les représenter à une assemblée générale déterminée.

Pour ce qui concerne les prérogatives des Assemblées Générales celles-ci sont dotées de tous les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de leur objet, étant précisé toute fois qu'elles ne peuvent porter atteinte ni aux droits des copropriétaires ou propriétaires sur leurs lots, ni aux modalités de jouissance.

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

ARTICLE 13 : CONVOCATION

L'Assemblée Générale est convoquée au moins une fois par an dans les six mois au plus tard qui suivent l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé.

Cette assemblée générale doit être précédée par une Assemblée Générale de chaque copropriété qui statuera sur l'ordre du jour, donnera son avis par l'entremise des représentants élus les mandatant précisément sur les décisions exigeant la majorité qualifiée des trois quarts des voix.

Elle peut être convoquée extraordinairement, lorsque le Syndicat le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix de l'Association. L'ordre du jour et 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. Doivent être communiqués avec les convocations, les documents nécessaires à une information suffisante sur les éléments déterminants des décisions soumises à délibérations.

Elles sont adressées par lettre sous pli recommandé ou remises en main propre contre émargement aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

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

ARTICLE 14 : VOIX.

La propriété d'un lot confère les voix en rapport aux tantièmes que représente leur lot en assemblée générale de leur copropriété.

Les représentants élus de chaque copropriété sont mandatés par l'assemblée générale de la copropriété pour reproduire les votes comptabilisés des copropriétaires de chaque syndicat de copropriété pour les décisions requérant la majorité des trois quarts des voix relatée au deuxième alinéa de l'article 16 des présents statuts.

Les votes sont indivisibles et représentent la majorité des voix exprimées lors des Assemblées générales des copropriétés. Elles représenteront les tantièmes définis en annexe 1.

Le Président de l'Association établit chaque année, au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des copropriétés annexe 1, sauf, en cas de modification survenue après le premier janvier.

En cas de différend, le Syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque copropriété.

ARTICLE 15 : QUORUM.

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

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

ARTICLE 16 : MAJORITE.

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, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

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 la majorité des trois quarts des voix des membres de l'Association Syndicale présents ou représentés.

ARTICLE 17 : POUVOIRS.

L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- *Sur la désignation des membres (syndics) du Syndicat.*
- *Sur les propositions de modifications des statuts et des règles d'intérêt général du Cahier des Charges.*
- *Sur les budgets prévisionnels N et N+1 des recettes et dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.*
- *Sur la gestion du Syndicat qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours.*
- *Sur l'approbation des comptes de la gestion.*
- *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.*
- *Sur la distraction d'un immeuble.*
- *Sur tous travaux extraordinaires à exécuter.*

- Sur les emprunts à contracter et dépenses à engager. 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.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, ni aux servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges.

ARTICLE 18 : 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 questions posées par un ou plusieurs membres du Syndicat. Les questions doivent parvenir avant l'élaboration de cet ordre du jour (1 mois avant la première AG de copropriété). Tout copropriétaire peut faire la demande d'inscrire une question à l'ordre du jour il le fera par l'intermédiaire du conseil syndical de sa copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le conseil syndical se voit dans l'obligation de transmettre au syndicat par l'entremise de son syndic ou d'un de ses représentants élus la question avec son avis. Il doit être transmis avant l'élaboration de l'ordre du jour de l'Assemblée générale de l'ASL et au plus tard 10 (dix) jours avant la date d'envoi de la convocation.. Toutes demandes tardives seront traitées à l'Assemblée générale suivante.

L'ordre du jour tel qu'arrêté par l'auteur de la convocation fixe limitativement les seules questions sur lesquelles l'Assemblée peut valablement délibérer.

Sauf incident de séance faisant apparaître la nécessité de statuer en urgence sur un point déterminé, l'assemblée ne peut valablement prendre aucune décision sur une question qui n'avait pas été expressément inscrite à l'ordre du jour.

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

ARTICLE 19 : DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée aux membres de l'association qui le demandent et à leurs frais.

Une copie du procès-verbal est notifiée, par lettre recommandée avec avis de réception, aux membres de l'assemblée qui n'étaient ni présents, ni représentés, à ceux opposants et à leurs frais exclusifs.

Le délai de recours contentieux est ouvert aux membres précédemment cités dans un délai de deux mois à compter de la date de signification du procès-verbal ; il a pour point de départ l'envoi de la lettre recommandée, avec avis de réception de notification, du procès-verbal et est réputé respecté en cas de délivrance d'une assignation avant son expiration.

Toutefois une copie sera adressée aux syndic professionnels et aux représentants élus de chaque copropriété.

Sauf dans le cas où les décisions collectives sont constatées par un acte notarié, les copies ou extraits des procès verbaux ou actes comportant des délibérations de l'assemblée sont valablement certifiés conformes par le président de l'Association ou par chaque membre du Syndicat.

Toute décision votée en assemblée générale doit être exécutée dès la survenance du terme fixé pour le recours contentieux.

En cas de recours effectivement engagé, il sera sursis à exécution. Dans un tel cas, la majorité des voix des membres du syndicat pourra donner instruction d'exécuter immédiatement une ou plusieurs résolutions, sauf décision contraire de la juridiction compétente à savoir le Juge des référés.

TITRE 4 – FRAIS ET CHARGES.

Article 20 : DEFINITION.

Seront répartis entre les copropriétaires ou propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'Article 21, 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 voies intérieures, espaces verts, de déneigement, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage, télédistribution 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 appartement établie sur des lots et généralement tout ce qui est spécial à chaque appartement, restent à 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 21 : REPARTITION DES CHARGES.

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, dans la proportion de l'intérêt que présente chaque catégorie de dépenses pour le lot.

Article 22 : PAIEMENT des CHARGES.

Les charges définies en l'Article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque copropriété. Pour les copropriétés la répartition s'effectuera globalement au niveau des syndicats de copropriétaires qui en seront redevables au nom et pour le compte de leurs membres .

Ces appels de fonds sont faits en fonction du budget prévisionnel et aux époques fixés par un vote en Assemblée Générale.

Ils donnent lieu à régularisation annuelle, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Article 23 : RECOUVREMENT des DEPENSES.

Le Président est chargé de poursuivre l'encaissement des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétés de l'Association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicat de copropriétaires 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 d'intérêt légal à la date de la réception ou de la première présentation de la mise en demeure. Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un 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 de Copropriété de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale. Toutefois le Président, mandataire de l'Association Syndicale, ne pourra se prévaloir de cette clause de solidarité et d'indivisibilité qu'après avoir épuisé tous les moyens et voies de droit en pareille matière à l'encontre du copropriétaire débiteur et notamment la saisie de ses biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble compris dans le périmètre de l'Association en vue de la vente aux enchères publiques.

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 paiement définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur ses biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'Article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965.

TITRE 5 –DIVERS.

Article 24 : DISTRACTION D'UN IMMEUBLE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En référence aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 tout immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus d'intérêt de façon définitive, à être compris dans le périmètre d'intervention de l'Association Syndicale Libre peut en être distraint.

La distraction d'un immeuble de l'Association Syndicale Libre ne peut être prononcée que dans les conditions suivantes :

L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre peut en être distraint. La demande de distraction émane du propriétaire de l'immeuble ou du syndicat s'agissant d'une copropriété.

Le propriétaire de l'immeuble ou le syndicat ainsi distraint s'engage, par acte notarié, à respecter les servitudes imposées par le Cahier des Charges les présents statuts. Cet engagement constitue une servitude particulière attachée à l'immeuble distraint.

La distraction d'un immeuble bâti ne peut pas être demandée si cette distraction rend les parcelles non conformes aux prescriptions édictées par le Plan Local d'Urbanisme,

La proposition de distraction est soumise exclusivement à l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur un espace vert ou un parking, l'assemblée des propriétaires peut en décider à la majorité définie en l'article 16 des présents statuts. Pour toute autre réduction, l'assemblée des propriétaires peut en décider après un vote à l'unanimité de tous les propriétaires.. L'immeuble, objet du retrait, ou le syndicat de copropriété reste redevable des charges exigibles au jour dudit retrait.

Le propriétaire de l'immeuble ainsi distraint cesse, ainsi que ses ayant droits, d'avoir accès aux biens et aux services de l'Association Syndicale Libre tels que parkings, allées de circulation, locaux de stockage des conteneurs à déchets, antenne collective TV.... En contrepartie, il cesse, à la date de la décision de distraction de l'immeuble, d'être redevable des charges associées au fonctionnement de l'Association Syndicale Libre.

Article 25 : DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

La dissolution de l'Association syndicale ne peut intervenir que pour l'une des causes ci-après, à savoir :

- la disparition définitive de l'objet défini à l'article 3 des statuts pour cause, notamment, de classement dans le Domaine public de la totalité des parcelles et équipements communs,*
- le recours à un autre mode de gestion des installations, équipements et services évoqués à l'article 3, étant précisé que la dissolution doit être décidée en Assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix de ses membres.*

Article 26 : POUVOIRS POUR PUBLIER

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de l'article 4 du décret du 3 mai 2006, pouvoirs sont donnés au Directeur ou à son représentant désigné de déclarer à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'Association Syndicale a fixé son siège et de publier au Journal Officiel un extrait des statuts

Article 27 : ELECTION DE DOMICILE

Les membres de l'Association syndicale demeureront soumis par tous les effets des présents statuts à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.

ANNEXE 1

Les délibérations de l'Assemblée Générale résultent du vote de chaque copropriété représentée par leur syndic ou leur représentant élu.

En conséquence, les voix seront réparties selon les tantièmes suivant :

Désignation des lots	Répartition
ENTREMONT GH	4482
ENTREMONT IF	4948
ENTREMONT DB	6062
ENTREMONT EC	7091
ENTREMONT Z2Z3	5074
ENTREMONT Z1A	6668
ENTREMONT S	5349
ENTREMONT R	5296
ENTREMONT GARAGE RS	648
ENTREMONT R123	6336
ENTREMONT LP	6593
ENTREMONT KO	5441
CLAIRIERE	4088
HORIZON	4398
SAVINES I	2163
SAVINES II	2876
SAVINES III	1070
CENTRE COMMERCIAL	2057
HERMITAGE	4022
PANORAMA	2639
MAISONS INDIVIDUELLES	5047

Total tantièmes

92348

