

PROJET

L'Hay- Les- Roses

**PROJET DE
STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

PROJET

TITRE I – FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE, ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire

1 - FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 modifiée, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 et les présents statuts.

Cette Association existera entre les propriétaires des biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier à créer par la **SCCV** L'Hay-Les-Roses, ci-après désigné "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**", sis sur la commune de L'Hay-Les-Roses et ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées section :

- A numéros Section I N° 13, 15, 19, 21 à 26, 28, 39, 44, 45' 56, 58 & 59.

dont le périmètre est défini sur le plan masse joint à la demande de permis de construire à présenter dans les conditions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, sous réserve des modifications pouvant résulter des dispositions pouvant être édictées à cet égard par le permis de construire, la contenance, les limites et les désignations de chaque parcelle privative, dénommée dans le corps des présents statuts « lot », devant être déterminées ultérieurement en fonction des prescriptions dudit permis et suivant les tracés des documents d'arpentage à établir.

Cette Association sera définitivement constituée dès lors que les biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, deviendront la propriété d'au moins deux personnes différentes.

La présente Association sera dotée de la personne morale par suite de l'accomplissement des formalités de publicité légale.

2- MEMBRES

1 - Seront membres de l'Association syndicale tout propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2 - L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente Association et établissement de ses statuts ;
- Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des biens et droits immobiliers visés ci-avant intervenant entre les propriétaires visés ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3 - Tout acquéreur, coacquéreur, ou ayants-droit pour quelque titre que ce soit, de l'un des biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** deviendra par le seul fait de son acquisition ou de la mutation, de plein droit et obligatoirement membre de la présente Association Syndicale.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de

PROJET

l'Association Syndicale.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite Association entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans l'état descriptif et dans les présents statuts.

Cette adhésion entraîne également soumission à la réglementation de la vie de l'Association et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite Association.

4 - Sauf décision unanime des membres, aucun membre de l'Association ne pourra s'en retirer.

3- OBJET

Cette Association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des espaces et équipements d'intérêt collectif à tous les propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou certain d'entre eux et compris dans son périmètre, notamment sans que cette liste soit limitative, voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc. ;

- la création éventuelle de tous éléments d'équipements collectifs nouveaux,

- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'Association,

- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des biens et droits immobiliers dépendant dudit **ENSEMBLE IMMOBILIER**, et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'Association et le paiement des dépenses de ladite Association;

- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'Association ;

- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public;

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'Association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;

Et notamment la souscription éventuelle de toute police d'assurance relative à des biens communs en propriété ou en jouissance nécessaires ou utiles à l'ensemble des propriétaires ou certains d'entre eux;

PROJET

- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais;

- la répartition des dépenses liées au fonctionnement de l'Association et à l'exécution de son objet entre ses membres et leur recouvrement ;

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

4 - DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé "**Syndicat de l'ensemble immobilier L'Hay-Les-Roses**"

5 - DUREE - DISSOLUTION

La durée de la présente Association est illimitée.

La dissolution de l'Association ne peut être prononcée que par une délibération prise 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 :

- a) Disparition totale de l'objet défini à l'article **OBJET** ci-dessous ;
- b) Approbation par l'Association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

6 - TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Association est irrévocablement engagée à recevoir, à titre gratuit ou moyennant l'Euro symbolique, en une ou plusieurs fois, la propriété et/ou la gestion de l'ensemble des biens destinés à l'usage collectif de tout ou partie de ses membres, dont la réalisation incombe à l'aménageur, ainsi que, le cas échéant, des biens destinés à être remis par la suite à la collectivité publique.

Le transfert de propriété et/ou la prise en charge de la gestion et de la police des équipements, ouvrages, aménagements et terrains communs interviendra au fur et à mesure de leur réception à son profit.

A cet effet, l'Association sera informée, en la personne de son représentant désigné par le syndicat, ou, à défaut, en la personne de son directeur, de la date retenue pour réceptionner tels travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par l'aménageur au moins quinze jours avant la date prévue pour la réception. Il sera remis, à cette occasion, au représentant de l'Association un original du procès-verbal de réception. L'établissement du procès-verbal, que des réserves y aient été ou non émises, sauf si elles ont pour effet de constater que le bien n'est pas en état d'être utilisé conformément à sa destination, emportera, à l'égard de l'Association, transfert des risques et prise en charge de la gestion des équipements, ouvrages, aménagements et terrains communs réceptionnés avec, pour elle, l'obligation de réaliser tous les actes y relatifs, notamment la souscription de toutes polices d'assurances, ainsi que celle d'en supporter les charges.

PROJET

Toutefois, l'Association ne sera pas conviée à la réception des travaux ayant porté sur des terrains, ouvrages, aménagements et équipements communs pris en charge directement par une personne morale de droit public.

En cas de défaillance de l'Association, pour quelque cause que ce soit, la réception aura lieu à une nouvelle date, fixée par l'aménageur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant le respect d'un préavis de dix jours. Si, à cette nouvelle date, l'Association syndicale n'était pas toujours représentée, le président du Tribunal de Grande Instance de Céans, saisi d'urgence par l'aménageur par voie de référé, procédera à la désignation d'un homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom et pour le compte de l'Association. Le ou les procès-verbaux de réception seront alors établis avec cet homme de l'art.

A partir de la date du procès-verbal de réception sans réserves rédhibitoires ou du dernier de ceux constatant la levée desdites réserves, commencera à courir le délai de trois mois imparti à l'Association pour acquérir la propriété des terrains et équipements communs ayant fait l'objet de ce ou ces procès-verbaux.

Si, à l'expiration de ce délai, l'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit de l'Association n'a pas été signé, sommation sera délivrée par l'aménageur à l'Association d'avoir à comparaître à tel jour et heure, chez tel notaire, en vue de signer l'acte authentique. A défaut, il sera dressé contre elle un procès-verbal de carence, et il appartiendra alors à l'aménageur de saisir le tribunal compétent, aux fins de faire constater judiciairement la mutation intervenue au profit de l'Association ; tous les frais de poursuite et de procédure étant à la charge de cette dernière.

L'Association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au transfert à son profit de la propriété et/ou de la gestion d'un ou plusieurs éléments d'intérêts collectif pour tous ses membres ou pour certains d'entre eux seulement, si, au jour de la réception, ces éléments peuvent être utilisés conformément à leur destination. L'acte de dévolution de la propriété de ces équipements, ouvrages, aménagements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de la levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'Association.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'Association entamera toute négociation avec l'autorité compétente, en vue du classement dans le domaine public des biens par elle acquis, qui ont vocation à être remis à la collectivité publique.

L'objet de l'Association ne s'exercera que sur les biens à usage collectif dont la propriété ou dont la gestion lui auront été transférées par l'aménageur.

L'Association ne pourra exercer aucune de ses prérogatives sur les terrains non encore aménagés, ceux en cours d'aménagement, ainsi que ceux dont la réception à son profit ne serait pas encore intervenue.

Elle ne pourra en aucun cas s'immiscer dans le choix et la réalisation des biens à usage collectif, qui sont de la seule compétence de l'aménageur. Si elle décide de créer de nouveaux éléments à usage collectif, elle devra seule en supporter le coût.

7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association dans les conditions ci-après prévues, l'Association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par la **SCCV** L'Hay-Les-Roses directement, maître d'ouvrage de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Celui-ci agira au nom de l'Association jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration.

PROJET

8 - SIEGE

Le siège de l'Association est fixée à L'Hay-Les-Roses.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui l'a représentée à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

A l'égard de l'Association syndicale, des 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.

Dans le cas de nue-propiété et usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'Association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'Association.

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.

10 - POUVOIRS

1 – L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions 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 se prononce sur la modification des statuts de l'Association.

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

11 - CONVOCATION

- Première convocation :

La présente Association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par **la SCCV** L'Hay-Les-Roses, en qualité de président provisoire qui est habilitée à convoquer cette première assemblée.

PROJET

La réunion de la première assemblée générale sera provoquée pour la première fois **au cours de l'année 2026** et aura pour objet de substituer à l'organe d'administration provisoire, initialement mis en place, les organes désignés par cette assemblée.

Jusqu'à cette assemblée, le président provisoire est investi de l'ensemble des pouvoirs appartenant au président.

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

- Convocations ultérieures :

L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire.

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 la moitié des voix de ladite assemblée.

2 – Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant l'assemblée. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3 – Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, 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.

12 - VOIX

1 – La propriété d'un lot confère une voix. La propriété de plusieurs lots confère un nombre de voix correspondant à leur addition.

2 – Le président de l'Association établit chaque année, au 1^{er} janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1^{er} janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

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

13 - MAJORITE

1 – Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2 – Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble, de la majorité absolue, comme au cas où, lors de

PROJET

cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue ne soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3 – Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

14 – TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

15 – 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 au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

16 – DELIBERATIONS

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

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

TITRE III – ADMINISTRATION

17 – PRINCIPE

L'Association est administrée par un syndicat de 27 membres désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

18 – DESIGNATION

Les syndics sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et

PROJET

pour une durée de 3 ans.

Ils sont rééligibles.

19 – REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

1 – Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndicats seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2 – 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.

20 – 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 limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'ensemble immobilier 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 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'éléments d'équipements ; à 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 et équipements. Corrélativement, il conclut, le cas échéant, toute cession gratuite à la commune des voies et équipements communs transmissibles. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations avec les services postaux, reçoit tous plis recommandés, lettres changées, 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 ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de

PROJET

l'Association ; il recouvre les fonds ;

- il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense ;
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

21 – LE PRESIDENT

Le président, et en cas d'empêchement le vice président, représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

22 - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment 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, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

23 - REPARTITION DES CHARGES

1 – Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, au prorata du nombre de voix dont ils disposent en assemblée générale, tel que précisé à l'article 12 ci-dessus.

2 – Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectués, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

24 - PAIEMENT DES CHARGES

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

Ces appels sont faits aux époques déterminées par l'Assemblée, ou à défaut par le président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

PROJET

En application de l'article 6 alinéa 1^{er} de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les créances de toute nature de l'Association syndicale à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** de ce membre compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

En application de l'article 3 de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et en cas de mutation à titre onéreux de biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, l'Association pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues audit article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

25 - BUDGET - PROVISION

Le Président doit faire approuver par l'assemblée en réunion, le projet de budget de l'année en cours dans les 3 mois suivants la clôture de l'exercice précédent.

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

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

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ou le directeur s'il est nommé ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

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

26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le président 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.

30 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. 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 de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge

PROJET

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

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

27 - 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 Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

28 - MODIFICATION, DISSOLUTION

1 – Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2 – La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majoration 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 défini à l'article 3 ci-dessus ;

2° Approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal Officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

29 - POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal Officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 dispose :

« Art. 8 – La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement ou l'Association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Dans les mêmes conditions, l'Association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'Association ».

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.

PROJET

A L'Hay Les Roses

Le 22-12-2022