

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE RESIDENCE LA CHEVAUCHEE

Siège social : 1ter, rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU

Boîte Postale 40308 - 91163 LONGJUMEAU Cedex

☎ 09 69 10 86 16 (répondeur)

E-mail : asl-lachevauchee@orange.fr

Site Internet : <http://asl-la-chevauchee.ovh>

STATUTS

**Mis à jour à l'Assemblée Générale Extraordinaire
du 24/11/2017**



EXPOSE

MISE EN CONFORMITE ET MODIFICATION DES STATUTS DE L'ASL

Le présent modificatif des statuts de l'« Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée » (ASL Résidence La Chevauchée) déposés à la sous-Préfecture de Palaiseau le 15/11/2013, est rédigé sous seing privé en conformité avec l'ensemble des dispositions applicables au statut des Associations Syndicales Libres, plus précisément celles contenues dans l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de propriétaires, du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée, des articles concernés de la loi 2016-366 du 24 mars 2014, mais également de la jurisprudence rendue antérieurement.

Le présent modificatif des statuts, reprend l'ensemble des chapitres et articles, en réécrit certains devenus obsolètes, en modifie ou en supprime.

Le présent modificatif a fait l'objet d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des membres de l'ASL en date du 24 novembre 2017, qui a approuvé les adaptations aux évolutions législatives et réglementaires depuis son établissement, ainsi que la modification des statuts qui en a résulté.

TITRE I

DISPOSITIONS LEGALES - FORMATION – MEMBRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE - PERIMETRE- OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE-- DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS LEGALES

L'Association Syndicale Libre est une personne morale de droit privé, régie par les dispositions des titres I et II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et de l'article 3 du décret du 3 mai 2006, les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut, ainsi que de sa dissolution.

Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre, et précisent ses modalités de financement, et le mode de recouvrement des cotisations.

ARTICLE 2 – FORMATION

Historique :

Le 26 octobre 1966, Mr DUSSINE Henri, agissant en qualité de gérant de la Société Civile immobilière « La Chevauchée » dont le siège était à Paris 14^{ème} arrondissement , 5 rue Rouvier , a déposé au range des minutes de Maître René MALTERRE , notaire à LONGJUMEAU , le cahier des charges du lotissement dénommé « La Chevauchée » situé à BALIZY, commune de LONGJUMEAU (91160) et comprenant 170 lots constructibles, diverses pièces constitutives de ce lotissement, et notamment les statuts de l'Association Syndicale Libre, créée en application des lois de 1860, 1888, le décret de 1926 et les textes subséquents en vigueur à l'époque.

Suite à la dissolution légale de la SCI le 8 Mai 1981, les parcelles dépendant du groupe d'habitations créé par la SCI, sont alors devenues la propriété de personnes différentes, et l'Association Syndicale Libre (ASL) a été définitivement constituée. Les copropriétaires de l'ensemble immobilier « La Chevauchée » se sont réunis le 2 mars 1984 en Association Syndicale libre de la Chevauchée, publication faite le 22 mai 1986 par l'office Notarial de Maîtres HEUEL et Associés, successeur de maître René MALTERRE, Notaires à LONGJUMEAU (91160), 10 place de Bretten.

Ainsi, les membres de l'ASL sont propriétaires individuels de leur maison ainsi que de leur jardin privatif qui l'entoure. Seules les parties communes sont indivises et comprennent les espaces verts, et le bâtiment syndical (la liste est jointe en annexe).

Une refonte des statuts de l'ASL Résidence La Chevauchée a été déposée le 13 novembre 2013 à la sous-préfecture de Palaiseau.

ARTICLE 3 – MEMBRES DE L'ASL

Tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit, et à quelque titre que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera membre de plein droit de la présente ASL.

Tout propriétaire, personne physique ou morale d'un lot bâti individuel ou de copropriété de la Chevauchée est de plein droit et obligatoirement membre de l'Association Syndicale Libre Résidence

La Chevauchée, et de ce fait accepte les présents statuts de l'Association, le règlement de copropriété, et le Cahier des Charges de la Résidence La Chevauchée.

Chaque acquéreur à titre particulier d'un lot sera de plein droit, au jour de la vente et par l'acceptation du règlement de copropriété, du cahier des charges ainsi que des présents statuts qui y sont annexés, membre de l'ASL.

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

L'adhésion à l'ASL et le consentement écrit dont font état l'article 7 alinéa 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, résultent :

- Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente ASL et établissement de ses statuts.
- Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés ci avant du lotissement immobilier sus dénommé, intervenant entre les propriétaires et tout acquéreur ou bénéficiaires d'apport.
- Soit de tout acte de mutation à titre gratuit desdits lots visés ci avant.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite ASL entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans le règlement de copropriété, le cahier des charges, et les présents statuts.

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

Au terme de l'article 3, alinéa 2 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, 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'ASL, et des décisions prises par elle.

Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier, sous réserve d'en informer préalablement l'ASL, que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association, et l'informer des décisions prises par celle-ci.

ARTICLE 4 – PERIMETRE

Les propriétaires (ou usufruitier désigné) des lots compris dans cet ensemble immobilier, situé au lieu-dit « La Chevauchée », constituent les membres l'Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée.

Cet ensemble comprend les 170 lots mentionnés sur la liste jointe en annexe, accompagnée de la liste des parties communes indivises cadastrées.

ARTICLE 5 – OBJET DE L'ASL

De façon générale, l'association a pour objet : l'administration, la gestion, l'entretien des diverses parties communes ainsi que l'application du cahier des charges concernant les espaces verts, l'établissement, la gestion et l'entretien de tous travaux destinés à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties placées sous le régime de l'indivision forcée, la répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale, le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

La présente Association a principalement pour objet :

- la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et biens immobiliers collectifs (indivis),
- leur amélioration, et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêts collectifs, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans ledit périmètre de la Chevauchée,
- le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine total ou partiel de l'Association,
- la fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement des cotisations de charges et la gestion des paiements de ces dépenses en fonction du budget,
- de représenter les intérêts collectifs des copropriétaires concernant l'usage et la valeur des biens immobiliers communs,
- de veiller à l'application du Cahier des Charges, et de statuer sur les éventuelles modifications sur ceux-ci.

ARTICLE 6 – DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre a pour dénomination Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée (Sigle : ASL Résidence La Chevauchée).

ARTICLE 7 – SIEGE DE L'ASL

Son siège est fixé à LONGJUMEAU (91160) 1 ter rue Lavoisier.

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la commune, par simple décision du Président et du Conseil Syndical et approuvée ensuite en Assemblée Générale, à la majorité simple prévue par les statuts.

ARTICLE 8 – DUREE DE L'ASL

La durée de la présente ASL est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore d'une décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

COMPOSITION - REPRESENTATION- MANDATS ET LIMITATION DES MANDATS - POUVOIRS - QUORUM – CONVOCATION - MODALITES DE NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE - VOIX – MAJORITE - TENUE DES ASSEMBLEES - BUREAU DE L'ASSEMBLEE - FEUILLE DE PRESENCE - ORDRE DU JOUR - VOTE DES DECISIONS - PROCES VERBAL - DELIBERATIONS - RECOURS CONTRE LES DECISIONS

ARTICLE 9 – COMPOSITION

Les membres de l'ASL se réunissent pour délibérer en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale se compose de plein droit et obligatoirement, de toutes les personnes définies sous l'article 3 intitulé « Membres de l'Association Syndicale Libre ».

Dans le cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

ARTICLE 10 – REPRESENTATION

Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre ou par le pouvoir joint à la convocation de l'AG, et qui doit lui-même être membre de l'ASL.

Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune d'elles, ou toute autre personne membre de l'ASL justifiant de ses pouvoirs, assure leur représentation lors des Assemblées.

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'ASL.

ARTICLE 11 – MANDATS ET LIMITATION DES MANDATS

Les mandats (pouvoirs lors des votes) sont obligatoirement donnés par écrit.

En cas de mandats non renseignés (absence de nom du mandataire), ils seront répartis entre les différents conseillers syndicaux ou ventilés sur d'autres membres de l'ASL présents aux débats.

Le mandat portant le même nom de mandataire et de mandant sera considéré comme non renseigné.

Tout mandataire ne peut détenir, à lui seul, un nombre de mandats au plus égal à 8, cependant les mandats personnalisés en nombre supérieur à ce quota seront validés.

ARTICLE 12 – POUVOIRS (suite de l'ancien article VIII-2 précisé)

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévue, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'ASL.

L'Assemblée Générale délibère notamment à l'effet :

- d'approuver les comptes annuels et le budget du prochain exercice
- de décider des travaux à effectuer
- de décider les activités proposées aux propriétaires
- d'acquérir, vendre, louer tout immeuble, réaliser tout échange immobilier, dans la limite de l'objet de l'ASL
- d'approuver les modifications des statuts, du Cahier des Charges, et du règlement de copropriété, dans les conditions de quorum, de nombre de voix, et de majorités définies ci-après
- de nommer ou révoquer le Président et les conseillers syndicaux de l'ASL

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont été présents ou représentés à l'Assemblée Générale, sous réserve qu'elles soient notifiées par le compte rendu.

L'ASL dispose de tous les pouvoirs énoncés à l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, à savoir agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer, sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 de la même ordonnance.

Les décisions, à ces fins, sont prises par l'Assemblée Générale.

Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'ASL.

ARTICLE 13 – QUORUM

L'Assemblée ne peut valablement délibérer que lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix (86/170) ou de la moitié de la totalité des parts (66 101/132 200), selon le tableau de répartition fourni en annexe du cahier des charges.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde Assemblée Générale est convoquée par le Président, pour se tenir immédiatement à la suite, avec le même ordre du jour, mais avec un quorum d'un tiers de la totalité des voix (57/170) ou des parts (44 067/132 200).

Elle délibère alors immédiatement, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Cette possibilité de seconde Assemblée Générale doit être mentionnée sur les convocations.

ARTICLE 14 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit, à l'initiative du Président, au moins une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le Président, un Vice-Président ou le Trésorier, le juge nécessaire. Elle doit être convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association Syndicale Libre, représentant au moins un tiers de l'ensemble des voix (57/170) ou des parts (44 067/132 200).

Les convocations sont signées par le Président, et adressées par lui (ou un Vice-Président, ou le Trésorier, en cas d'empêchement) par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise contre émargement d'un état, à tous les membres de l'Association Syndicale Libre ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, au moins trois semaines avant la réunion ; sauf en cas de tenue d'une seconde assemblée nécessaire pour tenir le quorum ci avant énoncé.

Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour de la réunion.

Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant au moins un tiers de l'ensemble des voix de l'Association Syndicale Libre (57/170) ou des parts (44 067/132 200), ces membres indiquent au Président par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée générale, les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour, et formulent les projets de résolutions.

Dans ce cas, le Président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et projets de résolutions, et les présenter distinctement.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires, ne peuvent délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur l'ordre du jour des convocations.

ARTICLE 15 – MODALITES DE NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE

Le Président et/ou le Trésorier, peut valablement envoyer, par voie électronique :

- la convocation aux assemblées générales,
- le procès-verbal des assemblées générales pour les opposants à une décision ou ceux qui ont été absents ou non représentés,
- la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire.

Pour pouvoir adresser des notifications et des mises en demeure par voie électronique, le Président doit préalablement avoir obtenu l'accord écrit des membres, soit :

- au cours d'une assemblée générale, avec la consignation de l'autorisation dans le procès-verbal,
- soit à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique (LRE).

Les notifications et les mises en demeure par voie électronique sont effectuées par LRE, selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire, et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire (article 1369-8 du Code Civil).

L'information par courrier électronique de l'envoi d'une lettre LRE, doit être faite par un tiers qui informe le destinataire, par courrier électronique, qu'une LRE va lui être envoyée, et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.

Le destinataire n'est pas informé de l'identité de l'expéditeur de la LRE.

Dès acceptation, par le destinataire, de recevoir la LRE, le tiers chargé de son acheminement envoie la LRE à destination de l'adresse électronique qui lui a été transmises par l'expéditeur.

Le courrier électronique est réputé avoir été reçu à compter du lendemain de l'envoi au destinataire du courrier électronique, par le tiers chargé de son acheminement.

Le membre de l'ASL peut à tout moment notifier au Président, à un Vice-Président, ou au Trésorier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par LRE, sa décision de ne plus être destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique.

Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le Président, et/ou un Vice-Président ou le Trésorier, et ce dernier doit en faire mention sur le registre des procès-verbaux d'assemblée.

L'adresse électronique des membres de l'ASL figure sur une liste des membres de l'ASL établie et mise à jour par le Président, et/ou un Vice-Président ou le Trésorier, l'autorisation des membres de l'ASL est inscrite au registre des procès-verbaux d'assemblée.

Cet article sera applicable et mis en œuvre en fonction du coût des opérateurs lorsque au moins 50% des membres de l'ASL accepteront et posséderont une adresse électronique.

ARTICLE 16 – VOIX

La propriété d'un lot individuel ou en copropriété confère une voix.

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots, à la date de l'assemblée.

En cas d'égalité de voix lors des votes, il est tenu compte des quantités, selon le tableau de répartition des quantités.

ARTICLE 17 – MAJORITE

Majorité simple

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés, sans prise en compte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

Majorité des deux tiers

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer :

- sur un projet de modification des présents statuts de l'Association Syndicale Libre,
- ou modification du cahier des charges,
- ou modification du règlement de copropriété relativement aux parties communes indivises,
- pour la modification d'actualisation de l'objet de l'Association Syndicale ou de son périmètre,
- sur la construction d'ouvrages nouveaux à réaliser, sur les parties à usage commun,
- pour la modification des propriétés et les décisions relatives à l'acquisition ou la cession de tout ou partie des biens immobiliers communs, sauf nécessité de sécurité, de salubrité, ou d'urgence.

Ces décisions sont valablement prises par la majorité des deux tiers des voix (114/170) ou de parts (88 134/132 200) de la totalité des membres de l'Association Syndicale Libre, qu'ils soient présents, représentés ou absents.

Unanimité

L'unanimité des voix de la totalité des membres de l'Association Syndicale Libre, qu'ils soient présents, représentés ou absents, est requise :

- pour la dissolution de l'Association Syndicale Libre,
- pour la distraction (retrait) d'un lot du périmètre de l'Association Syndicale Libre, énoncée à l'article 3 du décret du 3 mai 2006.

ARTICLE 18 – TENUE DES ASSEMBLEES - BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Lieu du déroulement de l'Assemblée

L'Assemblée Générale se tient au local syndical ou au lieu indiqué dans la convocation.
Ce lieu doit se trouver impérativement dans la ville où siège l'ASL.

Bureau de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou à défaut par un Vice-Président, assisté d'un scrutateur, choisi par elle parmi les membres du Conseil Syndical, à la majorité simple.

Elle nomme, parmi les membres du Conseil syndical, un ou plusieurs secrétaires de séance, suivant les mêmes modalités précitées.

Attributions

Le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 19 – FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu par le Secrétaire de l'ASL, une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés (par un pouvoir), ainsi que les numéros de lots.

Cette feuille est certifiée par le Président de l'ASL, ainsi que par le ou les secrétaire(s) de séance.

Elle doit être présentée à tous les membres de l'ASL, le requérant.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal de l'AG avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique (ou papier) dans des conditions qui garantissent son intégrité.

ARTICLE 20 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Président de l'ASL, et figure sur la convocation.

Lors de l'AG (Assemblée Générale), la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées au Président par un ou plusieurs membres, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant la séance.

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

ARTICLE 21 – VOTE DES DECISIONS D'AG

Les votes ont lieu à main levée.

Lorsqu'une personne part en cours d'Assemblée Générale et ne signale pas son départ au bureau de l'Assemblée, elle est toujours considérée comme présente, et est censée avoir voté en faveur des résolutions soumises au vote après son départ.

Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres de l'ASL, mêmes pour ceux qui ont voté contre les décisions ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 22 – PROCES-VERBAL (CR d'AG)

Les délibérations font l'objet d'un procès-verbal (Compte rendu d'Assemblée Générale).

Le procès-verbal (compte rendu d'AG) comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les lots ou les noms des membres de l'association syndicale qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

ARTICLE 23 – DELIBERATIONS D'AG

Les procès-verbaux d'AG contenant les délibérations sont conservés dans un classeur électronique (ou papier) garantissant son intégrité par le Secrétaire de l'Association Syndicale Libre.

En tout état de cause, le Secrétaire conservera un classeur des procès-verbaux d'AG signés au format papier.

Les décisions d'AG sont notifiées par le Président aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal de l'AG certifié par le Président, (le secrétaire ou le Trésorier) et adressée sous pli simple aux membres de l'ASL ayant participé, par eux-mêmes, ou par un mandataire, aux travaux de l'assemblée, et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal de l'AG certifiée est adressée, par le Président sous pli recommandé avec avis de réception ou remis aux membres contre émargement d'un état, aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée.

La notification du procès-verbal d'Assemblée Générale est effectuée aux membres de l'ASL opposants ou défaillants (par courrier recommandé avec AR, ou remise contre émargement d'une feuille établie à cet effet) dans un délai d'un mois au plus à compter de la tenue de l'assemblée concernée.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le Président de l'ASL.

ARTICLE 24 – RECOURS CONTRE LES DECISIONS PRISES EN AG

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les membres de l'ASL opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois au plus à compter de la notification de ladite décision qui leur est faite par le Président

TITRE III

ADMINISTRATION

CONSEIL SYNDICAL – DESIGNATION – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL - DELIBERATIONS - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL - PRESIDENT – POUVOIR ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT - VICE-PRESIDENTS – TRESORIER – CONTROLEURS DE TRESORERIE - SECRETAIRE - LES CONSEILLERS

ARTICLE 25 – LE CONSEIL SYNDICAL

Aux termes de l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et dans les conditions fixées par les statuts, l'Association Syndicale Libre est administrée par un Conseil Syndical composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants.

Le terme Conseil syndical dans les présents statuts se substitue au terme Syndicat de l'ordonnance précitée.

Le Conseil syndical est constitué d'au moins de cinq conseillers syndicaux (pouvant aller jusqu'à dix selon les besoins) élus par l'Assemblée Générale, à la majorité simple.

L'Assemblée Générale désigne parmi eux, à la majorité simple :

- un Président
- un ou deux Vice-Présidents
- un Trésorier
- un Secrétaire
- des Conseillers

L'avis du Président est recueilli par l'Assemblée Générale, avant la désignation du Vice-Président, du Trésorier, du Secrétaire et des autres conseillers, en général.

Les membres du Conseil Syndical sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans, sauf décision contraire, à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. Ils sont rééligibles, sans limitation.

Leur mandat peut prendre fin avant expiration de son terme par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation (pour juste motif) prononcée par l'Assemblée Générale.

Tous les membres du Conseil syndical sont bénévoles et sont défrayés des dépenses qu'ils sont amenés à engager au titre de l'Association Syndicale Libre, sur présentation de justificatifs et/ou de fiches de remboursement de frais ou de fiches certifiées sur l'honneur.

Seule la fonction de Trésorier peut donner lieu à indemnité.

ARTICLE 26 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL, DELIBERATIONS.

Le Conseil Syndical se réunit, à la diligence du Président, au lieu, au jour, et à l'heure indiqués par lui, dans une convocation énonçant l'ordre du jour, adressée par courrier simple ou courriel à tous les membres du Conseil Syndical, au moins une semaine à l'avance, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Il se réunira toutefois obligatoirement au moins une fois par trimestre au siège social ou au lieu désigné par le Président.

Le Conseil Syndical délibère valablement si la majorité de ses membres, comportant obligatoirement le Président, **et/ou** un Vice-Président, sont présents, ou représentés, par un pouvoir écrit.

Il devra, en outre, également se réunir obligatoirement lorsque cette réunion est demandée par au moins deux de ses membres.

Les délibérations du Conseil Syndical sont prises à la majorité simple des voix de chaque membre du Conseil syndical présent ou représenté.

Un membre du Conseil Syndical ne peut représenter plus d'un autre membre en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, dans un classeur dédié à cet effet, et signés par tous les membres présents à la séance ; il est conservé par le Président.

À chaque réunion, une feuille d'émargement est signée par tous les membres présents ou représentés, à la séance ; elle est classée dans le même classeur des délibérations.

Tous les membres de l'Association Syndicale Libre ont le droit de prendre communication du classeur spécifique.

Les délibérations du Conseil Syndical et toutes copies à produire en justice, sont signées et certifiées par le Président, et sont disponibles lors de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 27 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical, en la personne de son Président, est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter l'ASL, et la gérer en son nom, dans la limite de son objet et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

Du fait de cette délégation générale, le Conseil Syndical contrôle la gestion du Président et du Trésorier. 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 élabore, avec le Président et le Trésorier, le budget prévisionnel soumis à l'Assemblée Générale ; il en suit l'exécution.

Globalement, le Conseil Syndical assiste le Président dans l'accomplissement de sa mission. En outre, il présente, chaque année à l'Assemblée Générale, un rapport sur ses activités de l'exercice écoulé, et rend compte de l'exécution des missions et délégations, que le Président et l'Assemblée Générale, lui ont confiées.

Le Conseil Syndical a accès à tous les documents concernant l'ASL, et il peut convoquer l'assemblée Générale.

Les comptes de l'ASL sont contrôlés par deux Contrôleurs de Trésorerie désignés parmi les membres de l'ASL, l'un du Conseil Syndical, l'autre peut être un membre de l'ASL désigné par l'AG.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Conseil Syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par l'Association Syndicale Libre et réglées par le Président ou le Trésorier.

ARTICLE 28 – LE PRESIDENT

L'Assemblée Générale désigne, parmi ses membres candidats, le Président, à la majorité simple, et ce pour une durée de trois ans.

L'Assemblée Générale peut le révoquer à tout moment (pour juste motif), à la même majorité.

Le Président est rééligible aux mêmes conditions, sans limitation.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit alors en avertir le Conseil Syndical trois mois à l'avance, par courrier simple ou courriel.

Le Président de l'ASL tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire.

À 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.

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Il en est de même pour la dissolution de l'association ; dans ce cas, le délai court à compter de la constatation par le Président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts ont été remplies.

En cas de carence volontaire du Président à exercer les droits et actions de l'ASL, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice, après assignation du Président par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance d'Évry, statuant en matière de référé.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Président et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

En cas d'incapacité ou d'indisponibilité, le Président peut déléguer, avec l'accord du Conseil Syndical, tout ou partie de ses attributions à un Vice-Président ou au Trésorier, jusqu'à ce que son remplaçant soit désigné lors de la prochaine AG.

ARTICLE 29 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président est le représentant officiel de l'ASL. Tous les pouvoirs lui sont conférés pour l'exécution de ses attributions. Il peut déléguer et donner des pouvoirs à tout membre du Conseil Syndical.

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

Il administre, conserve et entretient tous les biens communs, espaces et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de l'objet de l'Association Syndicale Libre, en conformité avec l'article 5 des statuts.

Il fait effectuer 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 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.

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements, et requiert toute publicité.

Il reçoit, au nom de l'ASL, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements, et oblige l'ASL à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation des biens et équipements.

Il ouvre tous comptes en Banque, au nom de l'ASL, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ; il a la signature pour retirer ou déposer les fonds, émettre et acquitter les chèques

Il fait toutes opérations avec les services Postaux, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne décharge de signature au nom de l'ASL.

Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements, et passe tous baux au nom de l'Association Syndicale Libre.

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.

Il procède à l'appel, et recouvre auprès des propriétaires, en liaison avec le Trésorier, les cotisations destinés à couvrir les dépenses de l'ASL. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.

Il représente l'Association Syndicale Libre en justice, tant en demande qu'en défense même au besoin contre certains membres de l'ASL ; il transige, compromet, acquiesce, et se désiste sur toutes actions avec l'approbation préalable de l'Assemblée Générale.

Il convoque et préside les réunions de l'Assemblée Générale, et du Conseil Syndical, détermine les ordres du jour, ainsi que les dates et lieux de réunions.

Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale. Il fait un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'ASL.

Il prépare les budgets en liaison avec le Trésorier.

Il statue sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale Libre.

Il dresse et arrête tous plans, devis et marchés, et il remplit, à cet effet, toutes formalités administratives, et demande tous permis de bâtir.

Il réalise les travaux d'entretien ou de réparation, et les constructions entrant dans l'objet de l'ASL ayant un caractère ordinaire et n'excédant pas un montant qui sera fixé, et éventuellement modifié, lors de chaque Assemblée Générale.

Il ordonne tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.

Il fait exécuter tous travaux décidés par les Assemblées Générales.

Il prend toutes mesures conservatoires et urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale Libre, et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à sa charge d'en référer à l'Assemblée Générale suivante.

Il tient à jour les comptes de chaque membre de l'Association Syndicale Libre.

Il assure la conservation des classeurs et procès-verbaux d'AG.

Avec les sommes qu'il reçoit des membres de l'Association Syndicale Libre, il assure le paiement des cotisations aux assurances contractées, des impôts, d'entretien des ouvrages communs, des frais des activités diverses et d'une façon générale, toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'Association Syndicale Libre.

Le Président représente l'Association Syndicale Libre vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer tous pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés, par délégation écrite

Il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale, après approbation par l'Assemblée Générale.

Il accepte toutes servitudes, après approbation par l'Assemblée Générale.

Il contracte tous emprunts avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale

Il doit soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, une fois par an, en liaison avec le Trésorier, les comptes de l'exercice clos.

En cas de vacance de l'emploi, un Vice-Président (ou le Trésorier) assure l'intérim de ses fonctions.

Il peut se faire assister par tout technicien avec l'accord du Conseil Syndical.

En cas de décès ou d'incapacité du Président, un Vice-Président, en liaison avec le Trésorier, exerce ses pouvoirs, jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

ARTICLE 30 – LES VICE-PRESIDENTS

L'Assemblée Générale désigne, parmi ses membres, et pour une durée de trois ans, sauf décision contraire, les Vice-Présidents, à la majorité simple.

Elle peut le révoquer à tout moment (pour juste motif), à la même majorité.

Les Vice-Présidents sont rééligibles, dans les mêmes conditions, sans limitation.

Les Vice-Présidents ont la faculté de se démettre de leurs fonctions, ils doivent alors en avertir le Conseil syndical trois mois à l'avance, par courrier simple ou courriel.

En cas de vacance de son emploi, sa fonction est assurée par le Trésorier de l'ASL.

Les Vice-Présidents peuvent, par délégation écrite du Président, assurer certaines fonctions de celui-ci.

Par délégation écrite, ils ont la signature (en liaison avec le Trésorier) pour retirer ou déposer les fonds, émettre et endosser les chèques.

Ils assistent le Président dans l'administration courante de l'Association, et l'un d'eux le remplace (en liaison avec le Trésorier) en cas d'absence ou d'incapacité temporaire de ce dernier, jusqu'à la désignation de son successeur, lors d'un vote de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 31 – LE TRESORIER

L'Assemblée Générale désigne parmi les membres de l'ASL le Trésorier, à la majorité simple, et ce pour une durée de trois ans, sauf décision contraire.

Elle peut le révoquer à tout moment (pour juste motif) à la même majorité.

Le Trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit alors en avertir le Conseil syndical trois mois à l'avance, par courrier simple ou courriel

Le Trésorier est rééligible, aux mêmes conditions, sans limitation.

Le Trésorier peut, en cas de besoin, convoquer l'Assemblée Générale, et assiste le Président lors des assemblées.

Le Trésorier gère, et contrôle, notamment, en liaison avec le Président, les comptes et les différents classeurs, de l'Association Syndicale Libre.

Il appelle et perçoit (en liaison éventuellement avec le Président) les cotisations, et procède au recouvrement des impayés, au besoin devant les tribunaux, mais avec l'accord (dans ce cas précis) de l'Assemblée Générale, en cas de représentation par avocat.

Il peut se faire assister à cet effet par tout technicien, avec l'accord du Conseil Syndical (éventuellement dans les limites d'un budget voté).

Il tient les comptes et les différents classeurs comptables de l'Association dont il assure la conservation ; il peut en délivrer copie et extraits aux membres de l'ASL qui en font la demande.

Le Trésorier peut, avec l'accord du Conseil Syndical, remplacer le Président, en cas d'indisponibilité ou d'incapacité de ce dernier, pour tout ou partie de ses fonctions, jusqu'à la désignation de son remplaçant.

ARTICLE 32 – LES CONTROLEURS DE TRESORERIE

Les Contrôleurs de Trésorerie sont désignés par des membres de l'ASL, l'un du Conseil syndical, l'autre peut être un membre de l'ASL désigné par l'AG pour une durée de trois ans sauf décision contraire ; ils sont rééligibles.

Ils ont la faculté de se démettre de leurs fonctions, ils doivent en avertir le Conseil Syndical trois mois à l'avance. Ils sont révocables par le Conseil Syndical.

En cas de vacance de l'emploi, leurs fonctions sont assurées par le Secrétaire.

Les Contrôleurs de Trésorerie vérifient les comptes et les différents classeurs de l'ASL.

ARTICLE 33 – LE SECRETAIRE

L'Assemblée Générale désigne, parmi ses membres, et pour une durée de trois ans, sauf décision contraire, le Secrétaire, à la majorité simple.

Elle peut le révoquer à tout moment (pour juste motif) à la même majorité.

Le Secrétaire à la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit alors en avertir le Conseil Syndical trois mois à l'avance, par courrier simple ou courriel

Le Secrétaire est rééligible, dans les mêmes conditions, sans limitation.

Le Secrétaire assiste le Président et/ou le Trésorier lors des assemblées.

Le Secrétaire tient la feuille de présence et est responsable de la correspondance.

Le Secrétaire (ou le Trésorier) rédige les procès-verbaux des réunions du Conseil syndical et de l'Assemblée Générale, et les inclus dans les classeurs des délibérations.

Il adresse (en liaison avec le Président) les CR d'assemblée générale, aux membres de l'ASL.

Il assure la conservation de ces classeurs, ainsi que leur communication ou la délivrance de copies aux membres de l'ASL.

ARTICLE 34 – LES CONSEILLERS

L'Assemblée Générale désigne, parmi ses membres, et pour une durée de trois ans, sauf décision contraire, les Conseillers, à la majorité simple.

Elle peut les révoquer à tout moment (pour juste motif) à la même majorité.

Ils ont la faculté de se démettre de leurs fonctions, ils doivent alors en avertir le Conseil Syndical trois mois à l'avance, par courrier simple ou courriel.

Ils sont rééligibles, dans les mêmes conditions, sans limitation.

Les conseillers apportent leur concours lors des différentes réunions du Conseil syndical et de l'Assemblée Générale, et interviennent dans le cadre de missions suivies ou ponctuelles, qui leur sont confiées par le Président ou le Conseil Syndical.

TITRE IV

FRAIS ET DEPENSES

DEFINITION - PARTICIPATION AUX DEPENSES - PAIEMENT DES COTISATIONS - BUDGET - GARANTIE LEGALE - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES COTISATIONS.

ARTICLE 35 – DEFINITION

Seront supportés par l'ASL tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier et des différentes activités.

Les frais et charges de l'ASL, comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par l'Assemblée Générale, soit par le Président, soit par le Conseil Syndical, et les dépenses de toute nature, imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'ASL, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit, de l'un des membres de l'Association Syndicale Libre, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Toute aggravation de charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

Cette disposition s'applique, notamment, aux dégradations des parties communes consécutives à l'exécution des livraisons ou travaux de tout ordre, et aux charrois que cette exécution rend nécessaire.

ARTICLE 36 – PARTICIPATION AUX DEPENSES

Les frais et dépenses font l'objet d'un budget prévisionnel pour les dépenses programmées, les travaux de réparation et d'entretien, etc. Ce budget est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Pour faire face aux frais et dépenses de l'ASL, chaque membre est tenu au paiement d'une cotisation annuelle, fixée par l'Assemblée Générale.

Cette cotisation est proportionnelle au nombre de parts (quantièmes) lié à chaque lot, tel qu'il figure dans le cahier des charges, et rappelé dans le tableau, en annexe. Le montant des cotisations par part (quantièmes) est fixé par l'Assemblée Générale.

L'ensemble des 132 200 parts (quantièmes) est réparti selon les lots, comme indiqué dans le tableau des quantièmes, annexé au présent document.

La proportionnalité des cotisations ne peut être modifiée que par un vote à l'unanimité de l'ensemble des propriétaires, réunis en assemblée.

ARTICLE 37 – PAIEMENT DES COTISATIONS

Les cotisations périodiques sont payables d'avance (termes à échoir) auprès du Président (ou du Trésorier) sans appel préalable, le premier jour de la période de règlement retenue par chaque membre (mois, trimestre, semestre, ou année). Le mode de paiement (chèque ou prélèvement automatique) est choisi par chacun, sauf pour les règlements mensuels qui donne obligatoirement lieu à un prélèvement automatique. Le prélèvement automatique est fortement conseillé pour tous.

De deux à quatre fois par an, une situation individuelle du compte de chaque lot, est établie par le Président (ou le Trésorier) et remise au titulaire du lot.

En cas de mutation, incombent au vendeur les cotisations antérieures à la vente, et incombent à l'acquéreur, celles postérieures à la vente. Tout terme commencé est dû par le vendeur, le terme suivant par l'acheteur.

ARTICLE 38 – BUDGET

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de la même année.

Le Conseil Syndical doit faire approuver par l'Assemblée Générale le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget est inclus dans la convocation à l'Assemblée Générale adressée aux membres de l'ASL.

En cas d'urgence, le Président (ou le Trésorier) peut, après consultation de deux membres au moins du Conseil syndical, prendre les mesures indispensables. Mesures qui seront présentées lors de la plus proche AG Ordinaire ou AG Extraordinaire qui sera convoquée dans les meilleurs délais.

Les dépenses exceptionnelles non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- Aux travaux de conservation ou d'entretien de la résidence, autres que ceux de maintenance,
- Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux,
- Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de la résidence,
- Aux travaux de maintenance d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de la résidence ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun comprenant :
 - les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs.
 - les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

ARTICLE 39 – GARANTIE LEGALE

Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre de l'un de ses membres, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles 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 n° 65- 557 du 10 juillet 1965, modifié par ordonnance 2006 - 346 du 23 mars 2006 et consolidée le 22 décembre 2007.

Ainsi, l'hypothèque peut être inscrite, soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le propriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Président (ou le Trésorier) a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'ASL ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le propriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du tribunal de grande Instance statuant comme en matière de référé.

ARTICLE 40 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES COTISATIONS

Tout attributaire ou propriétaire est responsable, tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre, par ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

Les membres de l'ASL qui se trouveraient provisoirement en situation financière difficile, doivent, sans délai, prendre contact avec le Président (ou le Trésorier) afin d'étudier les possibilités de différé ou d'étalement des paiements.

Il en est de même pour les membres de bonne foi, ayant accumulé des arriérés ; un plan de remboursement avec reprise des règlements réguliers est envisageable, cette situation étant largement plus favorable pour les intéressés et l'ASL, que le déclenchement d'action judiciaire.

Les retards de paiement excédant un terme à échoir, donnent lieu à un simple rappel. Si la situation n'est pas régularisée dans le mois qui suit le rappel, une lettre de mise en demeure sous forme de pli recommandé avec accusé de réception est adressée à l'intéressé par le Président (ou le Trésorier).

En cas de non-paiement dans le délai prescrit (à l'issue de 15 jours) une dernière lettre de mise en demeure sous la même forme que la précédente, et précisant qu'une procédure judiciaire de recouvrement sera déclenchée en cas de non régularisation dans un délai de 15 jours.

Après ce délai, les poursuites judiciaires habituelles de recouvrement (huissier, tribunal, saisi sur salaire, assignation, etc.) sont mises en œuvre, étant précisé que dans ces conditions, des intérêts au taux légal majoré de 2 points, sont appliqués aux sommes dues, en sus des frais de procédure judiciaire.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le Conseil Syndical, représenté par son Président (ou un vice-président ou le Trésorier), si celui-ci le juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de cet article.

TITRE V

MUTATION

MUTATION - DROIT D'ACCES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES DEPENSES

ARTICLE 41 – MUTATION

Le propriétaire d'un immeuble inclus 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.

Ainsi, chaque copropriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'ASL.

Il est tenu de faire connaître au Président (ou au Trésorier) quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, ou de donation en pleine propriété, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASL.

Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Par ailleurs, préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, les présents statuts et le cahier des charges qui s'applique, devront être portés à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires.

Principe

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, au Président (ou au Trésorier), par le propriétaire, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Président (ou du Trésorier) ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'Association Syndicale Libre, avis de la mutation doit être donné par le notaire (dans les formes prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965) au Président (ou au Trésorier) par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Président (ou le Trésorier) peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Le Notaire libère les fonds dès l'accord entre le Président (ou le Trésorier) et le vendeur sur les sommes restants dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le Président (ou le Trésorier) de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues à l'ASL, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Président (ou au Trésorier) ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit de l'ASL mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Modalités d'application

Le Président (ou le Trésorier), avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au Notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du membre de l'ASL qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté (Certificat de l'Article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

Le Président (ou le Trésorier) indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, à l'Association Syndicale libre par le membre de l'ASL cédant, au titre :

- des cotisations exigibles de l'année
- des cotisations impayées sur les exercices antérieurs ;

Ces indications sont communiquées par le Président (ou le Trésorier) au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

Répartition du paiement des cotisations à l'occasion de la mutation d'un lot

Le paiement des cotisations exigibles incombe au vendeur.

Toute convention contraire aux dispositions du présent item n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 42 – DROIT D'ACCES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES DEPENSES.

Chaque membre de l'ASL aura le droit de consulter personnellement, sur rendez-vous, auprès du Président (ou du Trésorier) les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des dépenses de l'Association Syndicale Libre seront mises à la disposition des membres de l'ASL par le Président (ou le Trésorier) sur une durée totale équivalente à au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, et la tenue de celle-ci.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ASSURANCE DE L'ASL - CARENCE DE L'ASL - TRANSFORMATION DE L'ASL - MODALITES DE DISTRACTION (RETRAIT) D'UN LOT MODIFICATION – DISSOLUTION

ARTICLE 43 – ASSURANCE DE L'ASL

L'ASL est assurée par une police d'assurance comprenant un volet de garantie dommages aux biens et un volet de garantie responsabilité civile (dommages causés aux tiers et aux avoisinants, par l'ensemble immobilier résultant notamment de défauts de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc.).

Chaque propriétaire membre de l'ASL doit souscrire une assurance propre relative à ses biens propres (maison et jardin privatifs).

L'Assemblée pourra toujours décider à la majorité simple, toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser l'ASL.

ARTICLE 44 – CARENCE DE L'ASL

En cas de carence de l'ASL pour l'un quelconque de ses objets, un mandataire judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Conseil Syndical et des autres organes représentatifs, sans limitation.

Le Conseil Syndical conserve cependant son pouvoir d'assistance et de contrôle, durant la durée de son mandat.

À défaut de désignation d'un mandataire judiciaire après l'écoulement d'une période d'un an l'ASL sera dissoute, après un vote de l'Assemblée.

ARTICLE 45 – TRANSFORMATION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'Association Syndicale Libre pourra, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le second alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance précitée, demander à l'autorité administrative compétente dans le département ou elle a son siège, à être transformée en associations syndicales autorisées.

Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12,13 et 15 de l'ordonnance précitée.

En cas d'autorisation, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit, et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

ARTICLE 46 – MODALITES DE DISTRACTION (RETRAIT) D'UN LOT

Un retrait du périmètre de l'Association Syndicale Libre ne peut s'opérer qu'aux conditions :

- que sur le plan technique, le lot concerné n'ait plus accès, ni ne bénéficie ou puisse bénéficier, d'aucun élément ou équipement commun géré par l'Association Syndicale Libre.

- que les statuts aient prévu les modalités de ce retrait suivant les termes de l'article 3 du décret du 3 mai 2006.
- et que l'assemblée de cette dernière l'entérine par un vote, à une majorité définie par les statuts.

Le membre de l'ASL devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l'assemblée Générale, sollicitant le retrait de son fonds de l'Association Syndicale Libre.

Le lot concerné devra présenter impérativement les conditions techniques ci-avant précitées, et le propriétaire intéressé devra s'engager, dans sa demande de résolution, à prendre en charge, parallèlement, les frais de modification des statuts (portant sur la liste des syndicaux, la modification de la répartition des charges, la nouvelle délimitation du champ périmétral, et de la publicité des statuts modifiés, notamment) en résultant.

Le membre de l'ASL devra être au jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, au jour du vote, d'aucune dette vis-à-vis de l'Association Syndicale Libre.

Le vote du retrait s'opère suivant les dispositions énoncées à l'article 17 des présents statuts.

ARTICLE 47 – MODIFICATION – DISSOLUTION

Modification

Les modifications des présents statuts sont votées par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires (114/170) ou de parts (88 134/132 200), de l'article 17 des présents statuts.

Dissolution

La dissolution de l'ASL ne peut être prononcée que par un vote à l'unanimité de tous les copropriétaires constituant l'ASL.

La dissolution de l'ASL ne peut être prononcée qu'autant qu'il aura été pourvu, par décision de l'Assemblée Générale, à la gestion et à l'entretien des ouvrages et équipements communs, ainsi qu'à la dévolution de son patrimoine.

Cette dissolution ne peut intervenir que dans la disparition totale de l'objet défini à l'article 5.

L'Assemblée Générale sera convoquée par le Président (ou le Trésorier) afin de procéder à la dissolution de l'ASL.

Après solde de toutes contributions, sommes et frais dus, les avoirs et les dettes restant sur le compte de l'ASL, seront répartis entre les membres de l'ASL présents au moment de la dissolution, en fonction du nombre de parts détenues.

Ces conditions doivent tenir compte du droit des tiers, et être mentionnées dans l'acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires, membres de l'ASL, sont redevables des dettes de l'Association jusqu'à leur extinction totale.

L'acte de dissolution est apporté en Préfecture, par le Président ou son mandataire, aux fins de publication au Journal Officiel de la République Française.

Tout membre de l'ASL peut se pourvoir contre tout manquement à ces obligations devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

TITRE VII

POUVOIRS POUR PUBLIER PUBLICITE- ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 48 – PUBLICITE

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'ASL dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Ainsi, la déclaration des modifications apportées aux statuts de l'ASL est faite (dans les trois mois de sa réalisation) à la Préfecture du département ou à la Sous-Préfecture de l'arrondissement où l'Association Syndicale libre a son siège.

Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration et il est donné, par les services Préfectoraux, 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 délivrance du récépissé par les services Préfectoraux, être publié, par ces derniers, au Journal Officiel.

Dans les mêmes conditions, l'ASL 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'ASL.

Pour faire publier les présentes, et remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au tribunal de Grande Instance d'Évry.

ARTICLE 49 – ELECTION DE DOMICILE

Tout membre de l'ASL est de droit domicilié, soit à la maison individuelle, soit au lot de copropriété acquis par lui dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception

En tant que de besoin, les membres de l'ASL demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance d'Évry.

Statuts adoptés à l'unanimité des voix exprimées des propriétaires, membres de l'ASL, présents ou représentés (145/170), à la double majorité de l'article 26, à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/11/2017 à Longjumeau.

Le Président :
Daniel PALLESCO

Les Vice-Présidents :
Jacques MARQUET

Michel DUFFAU

Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée

Siège social : 1 ter rue Lavoisier – BALIZY
BP 40308 – 91163 LONGJUMEAU CEDEX

ANNEXE 1

Tableau de Répartition des Quantièmes (Nombre de parts par lot)

Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts	Lot n°	N°	Rue	Nombre de Parts
1	83	Lavoisier	778	44	50	Lavoisier	760	87	13	Lavoisier	958	130	60	Voltaire	756
2	81	Lavoisier	707	45	48	Lavoisier	828	88	11	Lavoisier	958	131	58	Voltaire	756
3	79	Lavoisier	706	46	40	Pascal	808	89	28	Lavoisier	877	132	56	Voltaire	756
4	77	Lavoisier	705	47	38	Pascal	760	90	26	Lavoisier	814	133	54	Voltaire	756
5	75	Lavoisier	704	48	36	Pascal	760	91	24	Lavoisier	814	134	52	Voltaire	756
6	73	Lavoisier	703	49	34	Pascal	760	92	22	Lavoisier	814	135	50	Voltaire	804
7	71	Lavoisier	702	50	32	Pascal	760	93	20	Lavoisier	814	136	7	Voltaire	983
8	69	Lavoisier	701	51	30	Pascal	760	94	18	Lavoisier	814	137	5	Voltaire	965
9	67	Lavoisier	700	52	28	Pascal	827	95	16	Lavoisier	878	138	3	Voltaire	964
10	65	Lavoisier	699	53	26	Pascal	825	96	9	Lavoisier	960	139	1	Voltaire	970
11	63	Lavoisier	698	54	24	Pascal	758	97	7	Lavoisier	956	140	48	Voltaire	737
12	61	Lavoisier	697	55	22	Pascal	758	98	5	Lavoisier	958	141	46	Voltaire	689
13	59	Lavoisier	763	56	20	Pascal	758	99	3	Lavoisier	980	142	44	Voltaire	689
14	90	Lavoisier	832	57	18	Pascal	757	100	92	Voltaire	747	143	42	Voltaire	689
15	88	Lavoisier	768	58	16	Pascal	757	101	90	Voltaire	688	144	40	Voltaire	754
16	86	Lavoisier	768	59	14	Pascal	818	102	88	Voltaire	690	145	38	Voltaire	754
17	84	Lavoisier	768	60	12	Pascal	749	103	86	Voltaire	691	146	36	Voltaire	688
18	82	Lavoisier	768	61	10	Pascal	687	104	84	Voltaire	691	147	34	Voltaire	688
19	80	Lavoisier	768	62	8	Pascal	687	105	82	Voltaire	691	148	32	Voltaire	688
20	78	Lavoisier	768	63	6	Pascal	687	106	80	Voltaire	758	149	30	Voltaire	689
21	76	Lavoisier	768	64	4	Pascal	687	107	78	Voltaire	825	150	28	Voltaire	689
22	74	Lavoisier	814	65	2	Pascal	734	108	76	Voltaire	757	151	26	Voltaire	689
23	57	Lavoisier	960	66	37	Lavoisier	744	109	74	Voltaire	757	152	24	Voltaire	689
24	55	Lavoisier	983	67	35	Lavoisier	697	110	72	Voltaire	757	153	22	Voltaire	756
25	72	Lavoisier	994	68	33	Lavoisier	697	111	70	Voltaire	757	154	20	Voltaire	756
26	70	Lavoisier	963	69	31	Lavoisier	745	112	68	Voltaire	822	155	18	Voltaire	689
27	53	Lavoisier	970	70	29	Lavoisier	746	113	35	Voltaire	737	156	16	Voltaire	689
28	51	Lavoisier	960	71	27	Lavoisier	698	114	33	Voltaire	690	157	14	Voltaire	689
29	68	Lavoisier	963	72	25	Lavoisier	698	115	31	Voltaire	690	158	12	Voltaire	689
30	66	Lavoisier	963	73	23	Lavoisier	698	116	29	Voltaire	691	159	10	Voltaire	689
31	49	Lavoisier	959	74	21	Lavoisier	698	117	27	Voltaire	691	160	8	Voltaire	689
32	47	Lavoisier	958	75	19	Lavoisier	761	118	25	Voltaire	692	161	6	Voltaire	689
33	64	Lavoisier	963	76	46	Lavoisier	737	119	23	Voltaire	692	162	4	Voltaire	689
34	62	Lavoisier	968	77	44	Lavoisier	689	120	21	Voltaire	693	163	2	Voltaire	737
35	45	Lavoisier	958	78	42	Lavoisier	689	121	19	Voltaire	741	164	2ter	Lavoisier	806
36	43	Lavoisier	959	79	40	Lavoisier	689	122	17	Voltaire	739	165	4	Lavoisier	759
37	41	Lavoisier	961	80	38	Lavoisier	689	123	15	Voltaire	691	166	6	Lavoisier	759
38	39	Lavoisier	970	81	36	Lavoisier	688	124	13	Voltaire	690	167	8	Lavoisier	823
39	60	Lavoisier	808	82	34	Lavoisier	688	125	11	Voltaire	689	168	10	Lavoisier	882
40	58	Lavoisier	760	83	32	Lavoisier	688	126	9	Voltaire	748	169	12	Lavoisier	817
41	56	Lavoisier	760	84	30	Lavoisier	747	127	66	Voltaire	821	170	14	Lavoisier	882
42	54	Lavoisier	760	85	17	Lavoisier	960	128	64	Voltaire	756				
43	52	Lavoisier	760	86	15	Lavoisier	964	129	62	Voltaire	756				
												Nombre total de parts :		132 200	

ANNEXE 2
TABEAU DES PARTIES COMMUNES INDIVISES

AK	m²	Parties communes
414	17	Terrain Transformateur électrique
463	730	Terrain contenant le local syndical
464	9 182	Voirie : rues Lavoisier, Pascal et Voltaire
594	9 855	EV le long du Rouillon
595	156	PK P1 parking à côté du local syndical
632	2 522	EV contenant l'aire de jeux
633	125	PK P2 parking face au 14 rue Pascal
634	339	PK P3 parking face au 20-30 rue Pascal
742	17	Dégagement autour du Transformateur
743	3 080	EV face du 2 au 40 rue Voltaire
744	216	EV chemin entre rues Pascal et Voltaire
745	900	EV entre rue Pascal et rue Voltaire
746	394	EV face au 74 rue Voltaire
747	621	EV face au petit bois rue Voltaire
831	184	EV à côté du petit bois 90 rue Voltaire
832	305	EV au-dessus du parking face aux 3-5 rue Voltaire
833	655	EV contenant le terrain de pétanque à côté du 2 rue Voltaire
834	90	PK P4 parking face au 3-5 rue Voltaire

EV=Espaces Verts PK=parking

ANNEXE 3 - PLAN CADASTRAL DE LA CHEVAUCHEE

