

PC 33.2.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« ASL Le Hameau de Marguerite »

- PROJET STATUTS -

- TABLE DES MATIERES -

article 1 : PERIMETRE DE L'ASL	p
article 2 : MEMBRES DE L'ASL	p
article 3 : FORMATION JURIDIQUE DE L'ASL	p
article 4 : OBJET DE L'ASL	p
article 5 : DENOMINATION DE L'ASL	p
article 6 : SIEGE DE L'ASL	p
article 7 : DUREE DE L'ASL	p
article 8 : ADMINISTRATION DE L'ASL	p
8.1. Le syndicat	p
8.2. Le président	p
8.3. Le trésorier	p
8.4. Le secrétaire.....	p
8.5. L'assemblée générale	p
8.6. L'administration provisoire.....	p
article 9 : CHARGES	p
article 10 : REPARTITION DES CHARGES	p
article 11 : PAIEMENT DES CHARGES	p
article 12 : RECOUVREMENT DES CHARGES	p
article 13 : MUTATIONS	p
article 14 : CARENCE DE L'ASL	p
article 15 : MODIFICATIONS - DISSOLUTION	p
article 16 : PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE	p

L'Association Syndicale Libre « **ASL LE HAMEAU DE MARGUERITE** » est régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 01/07/2004, du décret n° 2006-504 du 03/05/2006 et de tous autres textes qui viendraient compléter ou remplacer les textes en vigueur.

Article 1 : PERIMETRE DE L'ASL.

1.1. Le périmètre de l'ensemble immobilier régi par les statuts et auquel s'applique les dispositions du cahier des charges est défini comme suit :

- sur la commune de **VOUNEUIL SOUS BIARD**
- parcelles référencées au cadastre sous les N^{os}

Références cadastrales provisoires	Superficie	N°lot	Destination	Type
Section : BE N° : 47p	4748	1	Copropriété logements collectifs	
Section : BE N° : 47p	4545	2	Copropriété logements collectifs	
Section : BE N° : 47p	1083	3	Voirie centrale et espace récréatif	
Section : BE N° : 47p	20	4	Air de présentation des OM	

- et toute parcelle qui pourrait être créée par la division d'une des parcelles référencées ci-dessus.

1.2. La **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334** se réserve le droit d'apporter des évolutions au projet immobilier initial (ex : modifications du nombre et du type de logements, adaptation du plan masse, octroi de servitudes).

Le périmètre de l'ensemble immobilier pourra donc être réduit ou étendu jusqu'à la date fixée pour la tenue de la 1^{ère} assemblée générale, par simple décision de la **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334**, sans qu'il soit nécessaire de solliciter l'accord des propriétaires ou réservataires.

Le périmètre de l'ensemble immobilier pourra être réduit ou étendu, ultérieurement à la date fixée pour la tenue de la 1^{ère} assemblée générale, sur décision de celle-ci statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les modifications statutaires.

Article 2 : MEMBRES DE L'ASL.

2.1. Le consentement écrit exigé pour adhérer à l'ASL (article 7 de l'ordonnance du 01/07/2004) résulte exclusivement de la signature, par toute personne physique ou morale, d'un acte d'acquisition de toute fraction de la propriété immobilière pouvant porter tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

2.2. Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires d'un droit de propriété (ou d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur un lot situé dans le périmètre de l'ASL deviennent de plein droit et obligatoirement membres de l'ASL ; la qualité de membre de l'ASL emporte l'engagement de respecter strictement l'ensemble des dispositions des statuts de l'ASL et du cahier des charges de l'ensemble immobilier.

- 2.3. Tous les titulaires successifs d'un droit de propriété (ou d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur un lot situé dans le périmètre de l'ASL seront de plein droit et obligatoirement membres de l'ASL ; ils devront respecter strictement l'ensemble des dispositions des statuts de l'ASL et du cahier des charges de l'ensemble immobilier.
 - 2.4. Pour les immeubles placés sous le régime de la copropriété, chaque copropriétaire est de plein droit membre de l'ASL ; en aucun cas le syndicat des copropriétaires ne peut être membre de l'ASL.
 - 2.5. En cas de démembrement du droit de propriété, le nu-propriétaire est seul membre de l'ASL, sauf pour ce dernier à désigner l'usufruitier par convention dont l'opposabilité est subordonnée à sa notification par lettre recommandée avec accusé réception au président du syndicat.
 - 2.6. Si une personne morale est propriétaire, sa représentation au sein de l'ASL est assurée par ses organes de direction ou tout mandataire régulièrement désigné.
 - 2.7. La **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334** est de plein droit membre de l'ASL pour les lots invendus, bâtis ou non bâtis.
 - 2.8. Les concessionnaires de services publics, propriétaires de locaux techniques, de réseaux ou encore de droits immobiliers se rapportant à ces locaux ou réseaux, ne sont pas membres de l'ASL au titre de ces biens.
-

Article 3 : FORMATION JURIDIQUE DE L'ASL.

- 3.1. L'ASL existera juridiquement à compter du jour où il y aura deux propriétaires, à savoir le jour de la signature du 1er acte de vente d'un lot situé dans le périmètre de l'ASL.
 - 3.2. Le notaire rédacteur établira une attestation de cette 1^{ère} vente ; cette attestation justifiera de la formation juridique de l'ASL ; elle constituera une des pièces du dossier qui sera déposé auprès des services préfectoraux en vue de la déclaration de la création de l'ASL.
-

Article 4 : OBJET DE L'ASL.

L'ASL a pour objet :

- 4.1. la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif à l'usage de tous ou partie des habitants de l'ensemble immobilier (à l'exception de ceux qui auraient été cédés à la commune de **VOUNEUIL SOUS BIARD** (ou à d'autres personnes ou services publics), leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements, équipements et services communs ;
- 4.2. la cession à la commune de **VOUNEUIL SOUS BIARD** (ou à d'autres personnes ou services publics), en tout ou partie, desdits terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif,
- 4.3. le contrôle du respect, par chaque membre de l'ASL, des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions visées au cahier des charges de l'ensemble immobilier et la mise en œuvre de toutes actions adaptées pour assurer cette mission,
- 4.4. le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle,

- 4.5. le paiement des dépenses (qu'elles soient particulières à l'ensemble immobilier ou communes avec d'autres ensembles immobiliers), leur répartition entre les membres de l'ASL ainsi que le recouvrement des appels de fonds mis à la charge de ces derniers,
- 4.6. toutes actions visant à faciliter les relations entre les membres de l'ASL,
- 4.7. et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à la réalisation de l'objet de l'ASL.

L'ASL prendra en charge, dès le jour de sa formation (jour de la signature du 1er acte de vente d'un lot situé dans le périmètre de l'ASL), l'ensemble des dépenses liées à la gestion administrative, comptable, financière et juridique de l'ASL, ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des terrains, ouvrages et équipements collectifs et aux services communs mis en place.

Article 5 : DENOMINATION DE L'ASL.

L'ASL prend la dénomination de : **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « ASL LE HAMEAU DE MARGUERITE »**.

Article 6 : SIEGE DE L'ASL.

Le siège de l'ASL est fixé à l'adresse du domicile du président du syndicat, à compter du jour de la désignation de ce dernier lors de la 1ère assemblée générale.

Les changements d'adresse du siège de l'ASL n'auront pas à être ratifiés par une décision prise en assemblée générale extraordinaire et ne feront donc pas l'objet d'une modification de la rédaction de l'article 6 des statuts.

Les services préfectoraux seront informés des changements d'adresse du siège de l'ASL par le président du syndicat (ou tout mandataire régulièrement désigné) qui sollicitera systématiquement une publication au Journal Officiel afin de porter cette information à la connaissance des tiers.

Durant la période d'administration provisoire, Le siège de l'ASL est fixé : **EUROPEAN HOMES 334 – 1 rue Gugliélmo Marconi – 44800 SAINT HERBLAIN**

L'adresse du siège pourra être transférée sur décision de la société TERBOIS à toute autre adresse jusqu'à la tenue de la 1ère assemblée générale.

Article 7 : DUREE DE L'ASL.

La durée de l'ASL est illimitée.

Article 8 : ADMINISTRATION DE L'ASL.

8.1. LE SYNDICAT.

8.1.1. Composition du syndicat.

L'ASL est administrée par un syndicat composé de personnes, appelées syndics, choisies parmi les membres de l'ASL (ou leurs représentants) et désignées lors de la 1ère assemblée générale.

Un copropriétaire peut être désigné comme membre du syndicat.

Le nombre de membres composant le syndicat est fonction de la taille du programme immobilier et défini au tableau ci-dessous.

Dans le calcul du nombre de lots, pour une copropriété, le nombre de lots principaux est retenu.

NB DE LOTS	NB DE SYNDICS
de 1 à 60 lots	3
de 61 à 100 lots	5
> 100 lots	7

Les fonctions de syndic sont gratuites.

Les syndics peuvent se faire rembourser, sur justificatifs, les frais réglés sur leurs fonds personnels pour le compte de l'ASL.

8.1.2. Durée des fonctions de syndic.

Les syndics sont élus pour une durée ne pouvant excéder 3 ans ; ils sont rééligibles.

Leur mandat peut prendre fin par anticipation suite à la perte de la qualité de membre de l'ASL, décès, démission et révocation prononcée par l'assemblée générale.

Dans ces cas, le syndicat doit procéder, par voie de cooptation, à la désignation d'un successeur ; cette désignation est faite pour la durée restant à courir du mandat du syndic à remplacer et doit faire l'objet d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale.

8.1.3. Bureau du syndicat.

Le syndicat, au cours d'une réunion qui doit se tenir au plus tard 15 jours après la réunion de la 1^{ère} assemblée générale, choisit parmi ses membres, pour une durée d'1 an, un président, un trésorier et un secrétaire.

8.1.4. Réunions du syndicat.

Le syndicat, sur convocation de son président, se réunit toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.

Le syndicat doit être réuni chaque fois que sa convocation est demandée par la majorité en nombre des syndics.

8.1.5. Décisions du syndicat.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité en nombre des syndics.

Les décisions du syndicat sont signées par tous les syndics y ayant participé ; elles sont transcrites et conservées, par ordre chronologique, dans un dossier tenu par le secrétaire du syndicat.

Tout membre de l'ASL a le droit de consulter le dossier des décisions du syndicat.

Les décisions du syndicat et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le président.

8.1.6. Obligations du syndicat.

Le syndicat doit :

- convoquer l'assemblée générale, au moins 1 fois par an, au plus tard dans les 6 mois de la clôture de l'exercice comptable,
- convoquer l'assemblée générale chaque fois que la majorité en nombre des syndics le décide,
- convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par des membres de l'ASL représentant au moins 1/3 des voix,
 - chaque année, arrêter les comptes et un projet de budget, tant de dépenses que de recettes, et les soumettre pour approbation à l'assemblée générale,
 - chaque année, faire à l'assemblée générale un rapport moral et financier sur les comptes et la situation de l'ASL,
- statuer sur les intérêts de toute nature qui relèvent de l'administration de l'ASL et notamment veiller au strict respect, par chacun des membres de l'ASL, de l'ensemble des dispositions des statuts de l'ASL et du cahier des charges de l'ensemble immobilier,
- exécuter les décisions prises par l'assemblée générale,
- prendre toutes les mesures urgentes qui s'imposeraient dans l'intérêt de l'ASL, et notamment ordonner l'exécution de tous travaux conservatoires, à charge d'en rendre compte ultérieurement à l'assemblée générale.

8.1.7. Pouvoirs du syndicat.

Le syndicat est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'ASL, dans la limite de son objet et sous la réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée générale.

Le syndicat peut, notamment :

- commander, faire réaliser et réceptionner tous travaux ou souscrire tout contrat, d'assurances, d'entretien ou de conseil, qui, conformes à l'objet et aux intérêts de l'ASL, n'excèdent pas un montant unitaire de **1000 € TTC** ; la modification de ce montant plafond, à la hausse comme à la baisse, relève d'une décision de l'assemblée générale,
- conférer pouvoirs, par mandat spécial écrit, sans faculté de substitution, et pour un objet déterminé, à toute personne qualifiée de son choix,
- nommer et révoquer tous employés et fixer leurs missions et rémunérations,
- déléguer, tout ou partie de ses missions, à tout conseil ou prestataire, et notamment à un administrateur de biens professionnel.

8.2. LE PRESIDENT.

8.2.1. Missions générales du président.

Le président :

- représente l'ASL vis à vis de la commune de **VOUNEUIL SOUS BIARD**, de la **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334**, des tiers et des administrations,
- exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'ASL et sur les travaux,
- préside les assemblées générales et les réunions du syndicat,
- fait exécuter les décisions du syndicat.

8.2.2. Pouvoirs du président.

Le président a les pouvoirs de :

- recevoir de la **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334**, pour le compte de l'ASL, les terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif,
- passer et signer tout acte de cession avec la commune de **VOUNEUIL SOUS BIARD** (ou avec d'autres personnes ou services publics) concernant les terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif,
- convoquer l'assemblée générale et le syndicat,
- déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs syndics,
- consentir, avec l'accord express du trésorier, tous désistements et mainlevées de tous privilèges, hypothèques,
- poursuivre contre tout membre de l'ASL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges, et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,
- exercer, pour le compte de l'ASL, toute action judiciaire, en demande et en défense,
- certifier toutes copies des décisions de l'assemblée générale et du syndicat, tous extraits des statuts et tous autres documents concernant la vie sociale de l'ASL.

8.3. LE TRESORIER.

Le trésorier :

- fait ouvrir tout compte, bancaire ou postal, au nom de l'ASL,
- enregistre les encaissements et effectue les paiements,
- a la signature, conjointement avec le président, pour déposer et retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques,
- établit et tient les comptes de l'ASL dont il assure la conservation,
- prépare les comptes annuels et le projet de budget soumis, chaque année, à l'assemblée générale,
- assure les appels de fonds auprès des membres de l'ASL et leur recouvrement.

8.4. LE SECRETAIRE.

Le secrétaire :

- gère le courrier
- prépare les réunions de l'assemblée générale et du syndicat (convocations, ordres du jour, textes des résolutions, feuilles d'émargement et de présence)
- rédige les procès verbaux des réunions de l'assemblée générale et du syndicat dont il assure la diffusion et la conservation.

8.5. L'ASSEMBLEE GENERALE.

8.5.1. Dispositions Communes

8.5.1.1. Composition

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que :

- le nu-propriétaire représente l'usufruitier, sauf convention contraire,
- en cas d'indivision, celle-ci est valablement représentée par toute personne désignée, par écrit, par les indivisaires,
- le représentant légal, ou tout mandataire régulièrement désigné, représente valablement la personne morale propriétaire,
- en cas d'immeubles placés sous le régime de la copropriété, les copropriétaires, membres de l'ASL, sont de droit représenté par le syndicat des copropriétaires pris en la personne de leur syndic, sans que ce dernier ait à produire une décision de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires ou un pouvoir spécial.

8.5.1.2. Nombre de voix

Chaque membre de l'ASL dispose :

- d'1 voix par lot principal dont il est propriétaire, achevé ou non (maison, appartement)
- de 0.25 voix par emplacement de stationnement, aérien ou en sous-sol, dont il est propriétaire

En cas d'immeubles placés sous le régime de la copropriété, le syndic dispose d'un nombre de voix correspondant à la totalité des voix de tous les copropriétaires.

Le vote du syndic est indivisible et considéré comme exprimant la volonté de tous les copropriétaires.

8.5.1.3. Mandats de représentation

Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter soit :

- par leur conjoint (mariage, union libre, pacs),
- par un ascendant,
- par un descendant,
- par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier, membre de l'ASL,
- par un administrateur de biens professionnel dûment mandaté,

Les mandats se donnent par écrit.

Le nombre de mandats que peut détenir un mandataire est limité à 6.

8.5.1.4. Réunions

L'assemblée générale se réunit au moins 1 fois par an, au plus tard dans les 6 mois de la clôture de l'exercice comptable.

L'assemblée générale doit être convoquée lorsque la majorité en nombre des syndics le demande.

L'assemblée générale doit être convoquée lorsque des membres de l'ASL, représentant au moins 1/3 des voix, le demandent par voie écrite sous forme d'un courrier recommandé avec avis de réception adressé au président du syndicat ; à cette demande doivent être annexés un exposé des motifs, les points de l'ordre du jour de la réunion ainsi que les projets de résolutions à soumettre au vote des membres de l'ASL.

8.5.1.5. Convocations

Les convocations sont adressées, par le président (ou par tout prestataire régulièrement mandaté), par courrier recommandé, 10 jours avant la date de la réunion.

Les convocations peuvent également être remises aux membres de l'ASL, dans le même délai de 10 jours, contre émargement d'un état nominatif.

Les convocations contiennent le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi qu'un ordre du jour.

8.5.1.6. Tenue des réunions

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat ou par toute autre personne, membre de l'ASL, désignée par l'assemblée générale.

Le président est assisté d'un secrétaire, choisi parmi les membres de l'ASL ou en dehors d'eux.

Le président et le secrétaire constituent le bureau de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence signée, en début de réunion, par les membres de l'ASL et leurs mandataires ; la feuille de présence est certifiée, au terme de la réunion, par les membres du bureau de l'assemblée générale.

8.5.1.7. Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASL.

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions inscrites à son ordre du jour, joint à la convocation, et qui entrent dans son objet.

L'assemblée générale ne peut porter atteinte au droit de propriété des membres de l'ASL ou aux servitudes leur profitant, ni modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, sauf avec l'accord express des membres concernés.

L'assemblée générale ne peut apporter aucune modification au programme immobilier, sauf si celle-ci est demandée par la **SOCIETE EUROPEAN HOMES 334**.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les membres de l'ASL, même ceux qui se sont opposés ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

8.5.1.8. Procès-verbal

Chaque réunion d'assemblée générale fait l'objet d'un procès-verbal établi par le secrétaire de séance et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal est notifié à tous les membres de l'ASL par courrier simple uniquement ou par voie d'émargement.

Les procès-verbaux sont conservés, par ordre chronologique, dans un dossier tenu par le secrétaire du syndicat.

Les décisions de l'assemblée générale et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le président du syndicat.

8.5.2. Assemblée générale ordinaire

Les décisions ne portant pas modification ni des statuts de l'ASL ni du cahier des charges de l'ensemble immobilier sont prises en assemblée générale ordinaire.

8.5.2.1. Quorum

L'assemblée générale ordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix de l'ASL.

Si le quorum n'est pas atteint lors d'une première réunion, une seconde réunion doit être convoquée, sur le même ordre du jour et sous un délai de 30 jours à dater de la 1^{ère} assemblée ; aucun quorum ne sera exigé.

8.5.2.2. Majorité

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents et représentés.

8.5.2.3. Nature des décisions

L'assemblée générale ordinaire délibère notamment sur :

- la détermination des dates de début et de clôture de l'exercice comptable,
- l'approbation des comptes annuels et du budget prévisionnel de chaque exercice,
- le montant et la périodicité de versement des appels de fonds,
- la désignation et la révocation des syndics,
- les travaux à exécuter,
- la gestion du syndicat et la situation financière de l'ASL.

8.5.3. Assemblée générale extraordinaire

Les décisions portant modification des statuts de l'ASL et du cahier des charges de l'ensemble immobilier sont prises en assemblée générale extraordinaire.

8.5.3.1. Quorum

L'assemblée générale extraordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur aux 3/4 de la totalité des voix de l'ASL.

Si le quorum n'est pas atteint lors d'une première réunion, une seconde réunion doit être convoquée, sur le même ordre du jour sous un délai de 30 jours à dater de la 1^{ère} assemblée ; aucun quorum ne sera exigé.

8.5.3.2. Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des 2/3 de la totalité des voix de l'ASL.

8.5.3.3. Nature des décisions

L'assemblée générale extraordinaire délibère sur les modifications à apporter aux statuts de l'ASL et au cahier des charges de l'ensemble immobilier.

Le président du syndicat, dans le délai de 3 mois à compter de la date de la décision, doit procéder à la déclaration des modifications auprès des services préfectoraux et solliciter, si nécessaire, leur publication au Journal Officiel ; ces modifications doivent également être publiées au service de la publicité foncière.

8.6. L'ADMINISTRATION PROVISOIRE.

8.6.1. L'Administrateur provisoire

La **SOCIÉTÉ TERBOIS** assurera la présidence et l'administration provisoires l'ASL jusqu'au jour fixé pour la tenue de la réunion de la 1^{ère} assemblée générale ; elle aura, en conséquence, et pour toute la durée de cette période intérimaire, sans aucune limitation, tous les pouvoirs, prérogatives et obligations du syndicat, du président, du trésorier et du secrétaire du syndicat.

Les fonctions de la **SOCIÉTÉ TERBOIS** cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de la 1^{ère} assemblée générale.

La **SOCIÉTÉ TERBOIS** pourra engager, au nom de l'ASL, toute personne de son choix, et notamment un administrateur de biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat de telle sorte que,

lors de sa désignation, le syndicat puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer la gestion de l'ASL.

La **SOCIÉTÉ TERBOIS** pourra également recourir aux services de tout conseil extérieur pour l'assister, en tout ou partie, dans ses missions d'administration provisoire.

Ces intervenants extérieurs auront droit à une rémunération (honoraires et remboursements de frais) déterminée contractuellement et comptabilisée en dépense de l'administration provisoire.

8.6.2. Dépenses de la période d'administration provisoire - Participations financières - Appels de fonds complémentaires

Chaque membre de l'ASL acquittera, le jour de la signature de son acte notarié d'acquisition, une participation financière forfaitaire, unique et définitive de **500 EUROS PAR LOT** destinée à couvrir les frais, de toute nature, engagés par la **SOCIÉTÉ TERBOIS** pendant la période d'administration provisoire.

Au cas où le montant de la participation financière par lot demandée à un bailleur social serait inférieur au montant ci-dessus, il faut insérer l'alinéa suivant :

Pour les membres propriétaires de plus de 10 lots, la participation financière par lot est fixée à 350 EUROS (chiffres fournis par le responsable en charge du programme).

S'agissant d'une participation financière (et non d'une provision sur charges) à caractère définitif, il ne sera procédé à aucune régularisation, tant en débit qu'en crédit, ni à aucun calcul prorata temporis.

En conséquence, les comptes de l'administration provisoire ne seront pas annualisés et n'auront pas à être présentés ni soumis à l'approbation des membres de l'ASL lors de la 1ère assemblée générale.

Dans l'hypothèse où, pendant la période d'administration provisoire, il était constaté que le montant des dépenses engagées était supérieur à celui des participations financières reçues, et afin de pouvoir poursuivre ses missions, la **SOCIÉTÉ TERBOIS** se réserve la possibilité de quittancer un ou plusieurs appels de fonds auprès des propriétaires ; les règlements devront être faits par chèque à l'ordre de la **SOCIÉTÉ TERBOIS** et transmis à celle-ci dans un délai de 20 jours.

Les propriétaires des lots dont l'acte de vente sera signé postérieurement à la tenue de la 1ère assemblée générale n'auront pas à verser ni cette participation financière, ni le ou les appels de fonds éventuellement quittancés.

La **SOCIÉTÉ EUROPEAN HOMES 334** n'aura pas à verser, pour les lots invendus, bâtis ou non bâtis, ni cette participation financière ni le ou les appels de fonds éventuellement quittancés.

8.6.3. 1ère assemblée générale

La 1ère assemblée générale aura lieu à l'initiative et sur la convocation de la **SOCIÉTÉ TERBOIS** (ou par tout prestataire régulièrement mandaté).

L'ordre du jour de cette réunion sera strictement limité :

- au constat pur et simple, sans délibération, de la cessation des fonctions de la **SOCIÉTÉ TERBOIS** au titre de la présidence et de l'administration provisoires de l'ASL,
- à la désignation des syndics,
- à la détermination des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable,
- au pouvoir à conférer au syndicat pour arrêter, appeler et recouvrer le montant d'un 1er appel de fonds permettant à l'ASL de faire face à ses dépenses de fonctionnement.

Aucun autre point ne pourra figurer à l'ordre du jour de cette réunion.

Cette assemblée générale, par dérogation aux dispositions de l'article 8.5.2.1.alinéa 1, sera régulièrement constituée et pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de membres présents et représentés.

Cette assemblée générale sera présidée par un représentant de la **SOCIÉTÉ TERBOIS** (ou par tout prestataire régulièrement mandaté).

Article 9 : CHARGES.

Les charges de l'ASL comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique ; ces frais et charges comprennent principalement toutes les dépenses relatives à la gestion de l'ASL, l'entretien, la réparation et le remplacement des terrains, aménagements et équipements communs.

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

Article 10 : REPARTITION DES CHARGES.

Les participations financières versées pour couvrir les dépenses pendant la période de l'administration provisoire ne feront l'objet d'aucune répartition et d'aucune régularisation.

Le ou les éventuels appels de fonds quittancés pendant la période d'administration provisoire feront l'objet d'une répartition et d'une régularisation dans le délai de 30 jours à compter de la tenue de la 1ère assemblée générale.

Les dépenses de l'ASL engagées postérieurement à la date fixée pour la tenue de la 1ère assemblée générale seront réparties entre ses membres en proportion du nombre de voix qu'ils détiennent dans l'ASL et prorata temporis (durée pendant laquelle ils ont la qualité de propriétaire).

La **SOCIÉTÉ EUROPEAN HOMES 334** ne participe pas aux charges de l'ASL pour les lots invendus, bâtis ou non bâtis, celles-ci étant liées à la qualité d'acquéreur, à l'usage et à la jouissance des terrains et ouvrages communs.

Article 11 : PAIEMENT DES CHARGES.

Les charges définies à l'article 9 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le trésorier à chaque membre de l'ASL.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par l'assemblée générale et sur la base d'une prévision budgétaire.

En cas de lots placés sous le régime de la copropriété, les appels de fonds sont adressés au syndic pour un montant global calculé sur la base des voix de tous les copropriétaires ; le syndic a la charge de répercuter ces appels de fonds à chacun des copropriétaires sur la base du nombre de voix dont il dispose (et non sur la base des tantièmes définis dans le règlement de copropriété) ; cette procédure nécessite que le syndic ait été dûment mandaté par les copropriétaires.

Article 12 : RECOUVREMENT DES CHARGES.

Le trésorier procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Les appels de fonds sont à régler dans le délai maximum de 20 jours à compter de leur quittancement.

Si dans ce délai, les appels de fonds ne sont pas réglés, le trésorier adresse au propriétaire défaillant, par courrier recommandé avec avis de réception, une mise en demeure d'avoir à régulariser sous 8 jours.

A défaut de règlement dans ce délai de 8 jours, le trésorier engage une procédure contentieuse. Compétence est donnée au président du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Des intérêts, au taux légal, sont dus sur toutes les sommes payées hors délai.

Tout propriétaire est responsable de ses propres appels de fonds (provisions et régularisations annuelles) mais aussi de ceux dus 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 arriérés dus par ces derniers.

Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles du membre débiteur compris dans le périmètre de l'ASL. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 6 de l'ordonnance du 01/07/2004, renvoyant à l'article 19 de la loi du 10/07/1965.

Article 13 : MUTATIONS.

Chaque propriétaire est tenu de faire connaître au président du syndicat, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété ; à défaut, il restera personnellement engagé envers l'ASL.

En cas de mutation d'un bien situé dans le périmètre de l'ASL, un avis de mutation doit être donné dans les conditions visées à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965 ; l'ASL peut faire opposition, dans les conditions prévues à cet article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur du bien.

En cas de vente d'un lot, le vendeur et l'acquéreur feront leur affaire personnelle de la répartition des charges entre eux ; il ne sera établi par le trésorier aucun compte prorata.

Article 14 : CARENCE DE L'ASL.

En cas de carence de l'ASL pour l'un quelconque de ses objets, tout membre de l'ASL pourra solliciter la désignation d'un administrateur judiciaire auprès du président du tribunal de grande Instance compétent.

Article 15 : MODIFICATIONS – DISSOLUTION.

15.1. L'assemblée générale pourra apporter, dans le respect des conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 8.5.3.1. et 8.5.3.2., des modifications aux présents statuts.

15.2. L'assemblée générale pourra décider la dissolution de l'ASL par une délibération prise dans le respect des conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 8.5.3.1. et 8.5.3.2. et dans le seul cas de disparition totale de son objet ; il reviendra à l'assemblée générale, sur propositions du syndicat, de fixer les règles relatives à la répartition de l'actif et du passif.

Article 16 : PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE.

- 16.1.** La constitution de l'ASL fera l'objet des formalités prévues à l'article 8 de l'ordonnance du 01/07/2004 et à l'article 4 du décret du 05/05/2006.

La présente ASL a été constituée en application de l'article R 315-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, et en application de l'article 3 du décret susvisé, l'annexion aux statuts de la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage n'est pas requise.

SOCIETE EUROPEAN HOMES 334, en sa qualité de propriétaire de lots, pourra déléguer à tout conseil extérieur la mission de procéder aux formalités relatives à la déclaration de création de l'ASL aux services préfectoraux.

Une copie authentique des présents statuts sera publiée au service de la publicité foncière.

Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés à Maître **CHAUVEAU**, notaire aux SABLES D'OLONNE **ou** à tout porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En cours de vie de l'ASL, le président du syndicat, dans le délai de 3 mois à compter de la date des décisions, fait connaître et publie toute modification apportée aux statuts.

- 16.2.** Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux compétents.
- 16.3.** Tout membre de l'ASL est de droit domicilié dans les lieux dont il est propriétaire ou nu-propriétaire. Toutefois, il peut faire élection de domicile en tout autre lieu à condition d'en prévenir le président de l'ASL par lettre recommandée avec avis de réception.
-

Route de la Torchaise

5681

13610

13251

- Limite de l'opération
- Espace publics
- Espaces privés



ANNEXE 1 - Statuts ASL