L'ASL de propriétaires est administrée par un syndicat composé de membres, les syndics, élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-dessus pour les assemblées générales, conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Article 16 – Composition

Si l'ASL ne comprend que deux membres, ceux-ci sont syndics de plein droit.

Article 17 – Nomination

Les membres du syndicat ou syndics sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés (décision ordinaire).

ARRIVEE LE :
06 MAR. 2019
Mairie de FLIN

Ils sont rééligibles.

Le syndicat désigne son président.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui devra se réunir dans le délai de six mois de la souscription de la déclaration administrative d'achèvement des travaux du dernier immeuble construit, la gestion de l'ASL de propriétaires sera assurée par la SFHE.

Article 18 – Réunions du syndicat – Pouvoirs

18.1. Le syndicat administrateur se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Un syndic ne peut représenter qu'un autre syndic.

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

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

18.2. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

Le syndicat administrateur a les pouvoirs définis à l'article 20 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le président.

Le syndicat convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les date et lieu de la réunion de cette assemblée.

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

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le syndicat présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le syndicat reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'Association.

Article 19 – Nomination du président – Gestion par un directeur

Le syndicat administrateur désigne le président parmi ses membres syndics. Ce président assure la gestion effective de l'ASL de propriétaires, sous le contrôle du syndicat.

Toutefois, le syndicat peut confier la gestion de l'ASL à un directeur salarié, professionnel de l'immobilier, lequel disposera alors des pouvoirs définis à l'article 20. Dans ce dernier cas, le syndicat fixe la rémunération du directeur et la durée de ses fonctions ; il met fin aux mêmes fonctions.

Au cas de gestion par un directeur, il conviendra alors de lire aux présents statuts l'indication de « directeur » à la place de celle de « président », sans que cette substitution concerne les délibérations du syndicat (article 18, *supra*).

ARRIVEE LE :
06 MAR. 2019
Mairie de FLEURIAU

Article 20 – Pouvoirs et attributions du président

A PRESENTER POUR ETRE ANNEXE
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Le président - ou le directeur, le cas échéant - du syndicat est le représentant officiel et exclusif de l'ASL de propriétaires.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au syndicat.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, 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 et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres de l'ASL et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. 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 en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non, de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat.

En cas de décès ou d'incapacité du président (ou du directeur), les membres du syndicat devront se réunir sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau dirigeant. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres de ce syndicat.

TITRE IV – CHARGES

Article 21 – Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'ASL, dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment de la copropriété, restent à la charge personnelle des copropriétaires de ce bâtiment.

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

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Article 22 – Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association ainsi qu'il est prévu au Cahier des Charges et tel que défini à l'article 3152a du Code de l'Urbanisme.

ARRIVÉE LE :
06 MAR. 2018
Mairie de NOVEAU

Article 23 – Paiement des charges

Les charges évoquées à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 24 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

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

TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 24 – Budget – Provisions

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, le projet de budget de l'année en cours.

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

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

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

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du syndicat, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses

25.1. Le syndicat, représenté par son président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le représentant du syndicat procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent (1%) par mois, tout mois commencé étant compté entier.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le syndicat représenté par son président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un ou plusieurs immeubles serait soumis au statut de la copropriété, les charges de l'ASL devront être inscrites au règlement de copropriété ; elles seront recouvrées sur le syndicat de copropriété concerné. L'association syndicale pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, soit en pratiquant une saisie-attribution entre les mains du syndic de la copropriété défaillante, soit par tout moyen que la loi et les règlements mettraient à sa disposition.

25.2. Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

25.3. Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE 06 JOUR

Article 26 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de la constitution définitive de l'ASL de propriétaires et le 31 décembre de l'année suivante.

ARRIVÉE LE :
06 MAR. 2018
Mairie de FUVEAU
13710

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 – Carence de l'ASL

En cas de carence de l'Association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance à la requête d'un copropriétaire.

Article 28 – Transformation

Selon l'ordonnance précitée, les associations syndicales libres pourront, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le 2e alinéa de l'article 8 de l'ordon-

nance du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

La mise en œuvre de cette possibilité est conditionnée par la publication du décret d'application de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, 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 29 – Modification – Dissolution

29.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

29.2. La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :
a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 30 – Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

Article 31 – Élection de domicile

Les membres de l'ASL de propriétaires élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Article 32 – Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'ASL de propriétaires à titre de frais de premier établissement.

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

ARRIVÉE LE :
06 MAR. 2019
Mairie de FUVEAU
13710