DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de LA HEUNIERE

# " Le Domaine du Heurre "

## Permis d'Aménager

# Statuts de l'Association Syndicale Libre

| | | |
|---|---|---|
| **URBAPAC**<br>Aménageur Concepteur<br>13 rue des Carrières<br>78520 LIMAY<br>Tel: 01.30.92.93.00 | Date : 02/07/09 | **ABC Alignements**<br>Bureau d'études<br>28 Rue des Gains<br>78930 Auffreville-Brasseuil<br>Tel: 06.22.65.18.97 |
| Modifications | | Numéro d'opération |
| a / b / c / d | e / f / g / h | 2019 |

URBAPAC
Tél. 01.30.92.93.00
18, Rue des Carrières
78520 LIMAY

**DEPARTEMENT de l'EURE**
**Commune de LA HEUNIERE**
**Lotissement « Le Domaine du Heurre »**

# STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

## TITRE I - FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE, ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

### Article 1 - **Formation**

1.1 Il est formé une Association Syndicale Libre, (A.S.L) régie par le décret pris pour son application, n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme, par les présents statuts, et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Cette Association Syndicale Libre existera entre propriétaires des terrains dépendant du lotissement « Le Domaine du Heurre » à créer par la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** sur un terrain lui appartenant sis Commune de LA HEUNIERE (27) où il est actuellement cadastré **AB n° 40, 129, 131, 146 et 147** pour une surface d'environ **48 500 m² environ,** dont le périmètre est celui défini par les permis d'aménager et tout arrêté à prendre ultérieurement à titre de complément.

La contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Les références cadastrales sont précisées sur la copie du document d'arpentage et plan joints en annexe dressés par :

**Le cabinet LE GUILLOU, Géomètre-Expert,**
**9, Rue du Point du Jour**
**27202 VERNON**
**BP 217.**

1.2 Liste des immeubles compris dans son périmètre

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, il est ici fixé notamment la liste des immeubles compris dans son périmètre.

| LOTS | SURFACES | DESTINATIONS |
|---|---|---|
| 1 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 2 | 1 509 m² | Habitat individuel |
| 3 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 4 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 5 | 1 677 m² | Habitat individuel |
| 6 | 1 542 m² | Habitat individuel |
| 7 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 8 | 1 500 m² | Habitat individuel |
| 9 | 1 510 m² | Habitat individuel |
| 10 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 11 | 1 505 m² | Habitat individuel |
| 12 | 1 501 m² | Habitat individuel |
| 13 | 1 501 m² | Habitat individuel |
| 14 | 1 506 m² | Habitat individuel |
| 15 | 1 503 m² | Habitat individuel |
| 16 | 1 501 m² | Habitat individuel |
| 17 | 1 506 m² | Habitat individuel |
| 18 | 1 502 m² | Habitat individuel |
| 19 | 1 505 m² | Habitat individuel |
| 20 | 1 518 m² | Habitat individuel |
| 21 | 870 m² | Bassin |
| 22 | 5 457 m² | Talus |
| 23 | 5 640 m² | Voirie/trottoirs/accès aux lots |
| 24 | 1 740 m² | Espace vert |
| 25 | 1 535 m² | Habitat individuel |
| 26 | 1 573 m² | Habitat individuel |
| 27 | 1 519 m² | Habitat individuel |

Article 2 - **Membres de l'Association**

2.1 Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis du lotissement visé à l'article 1er.

Tout titulaire d'un PASS-FONCIER ou d'un crédit bail immobilier après avoir obtenu l'accord du CREDIT BAILLEUR.

2.2 L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés ci-dessus.

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

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts,

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunération des terrains visés en 2.1 ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs et bénéficiaires d'apport.

Article 3 - **Objet**

Cette Association Syndicale Libre a pour objet :

- L'acquisition des biens communs, la gestion, l'entretien des terrains, des installations et équipements ouvrages et biens mobiliers et immobiliers communs à tous les propriétaires du lotissement compris dans son périmètre, notamment voies, éclairage public, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc...

- L'amélioration et la création de tous éléments d'équipements nouveaux et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre ou par exception à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.

- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public,

- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement,

- L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements. La police desdits biens communs et équipements collectifs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.

- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement, le lotisseur et les membres de l'association participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

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

Article 4 - **Dénomination**

L'ASL prend la dénomination : **Association Syndicale Libre des Propriétaires du lotissement : "Le Domaine du Heurre ".**

Article 5 - **Siège**

Le siège du syndicat est fixé à la Mairie de **LA HEUNIERE**
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par délibération de l'Assemblée Générale de l'Association prise à la majorité simple.

Article 6 - **Durée**

La durée de la présente Association Syndicale Libre est illimitée, sauf dissolution suite à une décision administrative, judiciaire ou encore à une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts sous l'article 27.

Article 7 - **Transfert de propriété**

Le transfert de propriété de l'assiette foncière à l'Association Syndicale des équipements réalisés ou prévus et des terrains communs interviendra, par acte notarié, dès la constitution de l'association avec le 1er acquéreur. Les frais de cet acte seront supportés par l'Association Syndicale Libre.

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'Association Syndicale Libre, dès que les travaux d'équipements communs auront fait l'objet de la déclaration en Mairie, attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement (article L 462-1 du Code de l'Urbanisme).

L'Association Syndicale Libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux par lettre recommandée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'Association Syndicale Libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises à l'égard de l'Association Syndicale Libre, la prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relative aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Le lotisseur s'oblige à remettre à l'Association Syndicale des procès-verbaux de levée de réserves au cas où des réserves auraient été émises à l'encontre des concessionnaires.

Toutefois, l'Association Syndicale Libre pourra ne pas être conviée à la réception des travaux pour les terrains et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si pour quelque cause que ce soit l'Association Syndicale Libre ne pouvait être représentée, un procès-verbal de réception serait établi et lui serait transmis par lettre recommandée avec accusé de réception. Il en serait de même pour les éventuels procès-verbaux de levée de réserves.

Dès la prise en charge des équipements communs l'Association Syndicale Libre pourra entamer toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

Article 8 - **Organe d'administration provisoire**

8.1 - Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'Association Syndicale Libre sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, ou tout occupant à l'exclusion de toute personne morale de droit privé. Il dispose des pouvoirs du syndicat.

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III pré cité.
En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

8.2 - Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du permis d'aménager, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

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

## TITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES

### Article 9 - **Composition**

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

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

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le président de l'association syndicale tient à jour l'état nominatif des syndicats des copropriétaires et des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'association par le notaire qui en fait le constat.

La liste est déposée pendant quinze jours au siège de l'association. L'annonce de ce dépôt est affichée dans la commune où s'étend le périmètre de l'opération.

Le président rectifie la liste à la demande de tout nouveau propriétaire qui viendrait à se faire connaître postérieurement à son établissement et justifierai de son droit à siéger à l'assemblée des propriétaires.

Article 10 - **Pouvoirs**

- L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

- Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que des documents du lotissement. Elle peut également modifier le cahier des charges du lotissement dans les conditions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

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

Article 11 - **Convocation**

11.1 - L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au président par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

11.2 - Les convocations sont faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception adressées à chaque membre de l'assemblée ou à son représentant notifié, **au moins vingt et un jours** avant la réunion. Les convocations énoncent, le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président.

11.3 - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres de l'association représentant la moitié aux moins des voix de l'ensemble; ces membres indiquent au président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

11.4 - Si le président, mis en demeure de procéder à la convocation sur un ordre du jour déterminé, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le tiers des membres du syndicat ou par la moitié des membres de l'association n'obtempère pas dans le mois, l'un quelconque des membres peut obtenir, par simple requête au président du tribunal de grande instance, une ordonnance l'autorisant à convoquer l'assemblée.

Article 12 - **Voix**

La propriété d'un lot divis confère une voix. Les membres de l'assemblée, et ce compris le lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

Article 13 - **Majorité**

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

A cette majorité, l'assemblée générale délibère sur toute décision relevant de la gestion ordinaire, et notamment :

- Sur l'élection des syndics,
- Sur le montant de la cotisation due par chacun des membres et sur les dates de début et clôture de l'exercice budgétaire,
- Sur l'approbation des comptes,
- Sur le quitus,

13.2 – S'il s'agit de délibérer sur :

- Les acquisitions de biens utiles à la réalisation de l'objet de l'association,
- Les emprunts à contracter et dépenses nouvelles à engager,
- Les travaux d'amélioration à faire réaliser,
- Sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges).

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voies appartenant à tous les propriétaires et syndicats de copropriétaires membres de l'association.
Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des membres présents ou représentés

13.3 – Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité des propriétaires présents ou représentés, détenant ensemble au moins les deux tiers des voies. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Et si l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement autres que les présents statuts, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées par l'article L442-10 du Code de l'urbanisme et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote

13.4 – Les décisions régulièrement adoptées s'imposent à tous les membres de l'association syndicale, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion, dès lors qu'ils y avaient été régulièrement convoqués.

Article 14 - **Tenue des assemblées**

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

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquels chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 15 - **Ordre du jour**

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

Article 16 – **Procès Verbaux et registre des délibérations**

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

Les décisions sont notifiées, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées.

La copie du procès-verbal certifiée est notifiée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires qui n'étaient ni présents, ni représentés, sur la feuille de présence ou ceux ayant voté contre ou qui se sont abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'association.

## TITRE 3 - ADMINISTRATION

Article 17 - **Principe**

L'association syndicale est administrée par un syndicat de 4 membres au minimum élus par l'assemblée générale parmi ses membres à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Ces membres désignent le président, le vice-président, le trésorier et le secrétaire.

Article 18 - **Désignation**

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Leur mandat peut prendre fin par démission volontaire, révocation prononcée par l'assemblée générale ou en raison d'un empêchement caractérisé. Dans ce cas, le syndicat peut procéder à leur remplacement par cooptation pour la durée de l'exercice demeurant à courir jusqu'à la plus prochaine assemblée générale.

Article 19 - **Réunion du syndicat et délibérations**

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

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

Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 20 - **Pouvoirs et attribution du syndicat**

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.

- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes les déclarations et engagements et requiert toute publicité.

- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- il fait toutes opérations avec l'administration postale, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

- il établit chaque année au premier janvier, le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- il établit le budget des dépenses d'administration.
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association, il recouvre les fonds. Il peut exiger le versement de provisions par fractions n'excédant pas le quart du budget prévisionnel.

- il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions, en exécution des décisions de l'assemblées.

Article 21 – **Délégations - Habilitations**

21.1 Le syndicat peut consentir une délégation au président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

21.2 Le président pourra agir en justice au nom de l'association. Il pourra introduire une instance et y défendre ; il pourra relever appel et pourvoir l'association en cassation. L'assemblée générale doit être tenue informée de toute instance en cours, puis de son issue.

## TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

Article 22 - **Définition**

Constituent les charges du lotissement tous les frais, charges et dépenses relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et tous réseaux et d'autre part la construction d' ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, cette liste purement énonciative n'ayant aucun caractère limitatif.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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

Article 23 - **Répartition et paiement des charges**

23.1 - Les charges sont réparties entre tous les membres ainsi qu'il est prévu à l'article 5 du cahier des charges, soit à raison d'une part par lot du lotissement.

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

Ils donnent lieu à régularisation annuelle, après approbation des comptes par l'assemblée générale.

Article 24 - **Paiement et recouvrement des dépenses**

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l' immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que celle de 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 ses auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue à l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en œuvre après une mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 25 - **Mutation**

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. *(Article 3 Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004).*

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires doit en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion de l'ASL et de l'existence d'éventuelle servitude (s).

Il doit imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il doit informer les locataires et occupants de cet immeuble de cette inclusion et de l'existence de servitude (s).

Il est tenu de faire connaître au syndicat quinze jours au moins avant la signature de l'acte de vente, la mutation de la propriété, faute de quoi, il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations et dettes exigibles.

## TITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 - **Carence de l'association syndicale**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 27 - **Modification - Dissolution**

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

27.2 La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des ¾ des voix de tous les propriétaires. La dissolution doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal Officiel dans les mêmes conditions que pour la création dans un délai de trois mois à compter de la constatation par le président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les présents statuts sont remplies. Les Services de la Direction des Journaux Officiels ont établi un formulaire type.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus,

- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 28 - **Transformation**

Les Associations Syndicales Libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance précitée et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorités de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leurs sièges à être transformées en Associations Syndicales Autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 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- **Pouvoirs pour publier**

Pour faire publier les présentes à la Préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège, il doit être remis à Monsieur le Préfet :

1. L'imprimé de déclaration dûment complété.
2. Deux exemplaires des présents statuts.
3. Un plan parcellaire nominatif ainsi que la correspondance postale.
4. Copie du procès verbal de l'assemblée constitutive.
5. La feuille d'émargement.

Il est donné récépissé dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel.
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaitre dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

Pouvoirs sont donnés à la Société URBAPAC DEVELOPPEMENT ou toute Société qui se sera substituée ou à l'un des membres du bureau afin de procéder aux formalités.

En outre, pouvoir est donné au porteur des présentes ou au représentant de la Société URBAPAC DEVELOPPEMENT pour faire publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale libre est formée.

Article 30 - **Election de domicile**

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Article 31 – **Frais**

Les frais de constitution de l'ASL, ainsi que ceux de cession des éléments collectifs de l'ASL, les frais de publicité liés à la publication seront supportés par chaque acquéreur de lot membre de l'ASL à concurrence de la part devant lui incomber soit 1/23$^{e}$.