

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE MAUPERTHUIS

**Enregistrés à la Sous Préfecture de TORCY
Sous le numéro 85/12
Parution au Journal Officiel du Samedi 14.07.2012
Page 3201 N° 2138**

PREAMBULE

L'usage et la mise en œuvre servitudes et règles d'intérêts général établies par le cahier des charges figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre 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.

Les statuts de la dite Association Syndicale Libre sont établis ci après.

TITRE 1

CHAPITRE I

DISPOSITION LEGALES - FORMATION – MEMBRE DE L'ASSOCIATION – PERIMETRE- OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS LEGALES

L'Association Syndicale Libre est une personne morale de droit privé, régie 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.

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.

Pour le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et une déclaration de chaque adhérent, spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, se référer au Cahier des Charges.

ARTICLE 2 : FORMATION

- La présente Association Syndicale Libre existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'Ensemble immobilier << MAUPERTHUIS >> ayants droits de la société << KAUFMAN and BROAD >>

- Le consentement exigé à l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente Association Syndicale Libre résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de la propriété pouvant porter notamment, tant sur un droit de nue propriété ou d'usufruit.

ARTICLE 3 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1-Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'Ensemble immobilier << MAUPERTHUIS >> seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.

2- Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'Association Syndicale Libre.

3- Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'Ensemble immobilier << MAUPERTHUIS >> devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 4 : PERIMETRE

Le syndicat de copropriétaire des terrains, bâtis ou non, compris dans cet ensemble immobilier situé ZAC de MAUPERTHUIS - LA CLOSERIE cadastré comme indiqué dans le cahier des charges, constituent les membres de cette Association Syndicale Libre.

Cet ensemble immobilier comprend les lots mentionnés sur la liste jointe en annexe

ARTICLE 5 : OBJET

La présente Association Syndicale Libre a pour objet ;

- La propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de cession à titre gratuit, de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.
- La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.
- La possibilité de promouvoir et développer la convivialité entre les membres de l'association
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit à la Ville de CLAYE-SOUILLY de la voirie , des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes , ainsi que des réseaux d'eau pluviales, et de façon plus générale , les cessions, échanges et autres mutations visées à l'article 19 du Cahier des Charges.

La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale Libre, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

ARTICLE 6 : DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre prend la dénomination de :

« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE MAUPERTHUIS ». Soit A.S.L.M.

ARTICLE 7 : SIEGE

Le siège de L'Association Syndicale Libre est fixé à CLAYE-SOUILLY (Seine et Marne).

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 9 ci après.

ARTICLE 8 : DUREE

La durée de la présente Association Syndicale Libre 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 par les présents statuts.

TITRE II

ADMINISTRATION

COMITE SYNDICAL – DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL – REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES – INCOMPATIBILITE - REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS- POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT- PRESIDENT – VICE PRESIDENT - TRESORIER- SECRETAIRE – SECRETAIRE ADJOINT

ARTICLE 9 : COMITE SYNDICAL

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

En l'espèce, le Comité Syndical vient en lieu et place du syndicat et le remplace dans toutes ses attributions.

L'Association Syndicale Libre est administrée par un Comité Syndical composé au maximum de dix syndicataires choisis parmi les membres de l'Association Syndicale Libre, et élus par l'Assemblée Générale à la majorité simple, des présents statuts.

Il sera désigné deux autres membres suppléants, pour remplacer les membres titulaires, en cas d'incapacité temporaires ou définitive de ces derniers.

Le Comité Syndical est présidé par le Président de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 10 : DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL

Les membres du Comité Syndical sont élus à la majorité simple par l'Assemblée Générale pour une durée de trois années.

Les membres du Comité Syndical sont rééligibles ; leurs fonctions sont bénévoles.

ARTICLE 11 : REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL.

Le mandat des membres du Comité Syndical peut, cependant, prendre fin par anticipation.

- par suite de décès,
- par suite d'interdiction prononcée par le Président et confirmée, après examen des éventuelles observations du membre concerné, par L'Assemblée Générale à la majorité simple
- par démission volontaire,
- par suite de révocation (après examen des éventuelles observations du membre concerné)

prononcée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

Le Comité Syndical peut procéder, sans délai, au remplacement des membres décédés ou démissionnaires d'office du comité syndical par cooptation, sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale, étant précisé que la durée des fonctions des nouveaux membres du Comité Syndical ne pourra excéder celle des membres remplacés.

ARTICLE 12 : INCOMPATIBILITE

La fonction de membre du Comité Syndical est incompatible avec un mandat de Conseiller Municipal de la Ville de CLAYE SOUILLY.

Un délai maximum de trente jours francs, à compter de la désignation effective, est laissé pour opter pour l'une ou l'autre fonction.

Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué par courrier simple et / ou courriel, le membre en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

Tous les membres du comité syndical s'interdisent d'avoir un intérêt, une participation financière, un lien de subordination direct ou indirect avec un ou plusieurs fournisseurs de l'ASLM

ARTICLE 13 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS

A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des membres du Comité, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d'un an, et à la majorité simple, un(e) Président(e), un (e) Vice Président (e), un(e) Trésorier(e), un(e) Secrétaire.et un (e) Secrétaire Adjoint.

Chacun de ceux-ci, outre les fonctions de gestion courante énoncées ci après, sera responsable de l'animation de l'une des commissions formées immédiatement après cette élection.

Une commission des finances est prévue obligatoirement

Le Président est membre de droit de toutes les commissions.

Chaque commission est composée d'au moins trois membres du Comité Syndical.

Elle pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'Association Syndicale Libre, ou venant de l'extérieur.

Le Comité Syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Comité Syndical constituent des dépenses courantes d'administration.

Elles sont supportées par l'ensemble des syndicaux, et réglées par le Trésorier.

Le Comité Syndical est convoqué par courrier simple ou courriel par son Président au moins une fois par trimestre.

Il doit en outre être réuni toutes les fois que la convocation est demandée par au moins cinq de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de l'Association l'exige, soit au Siège de l'Association, soit en tout autre endroit.

La réunion se tiendra au lieu et à l'heure désignée par le Président.

L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Tout membre du Conseil Syndical peut donner pouvoir à l'un de ses collègues et le représenter à une séance du Comité Syndical, mais chaque membre du Conseil Syndical ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère dès que la majorité des membres le composant est réuni.

Les délibérations du Comité Syndical sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

ARTICLE 14 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical exécute les décisions de l'Assemblée Générale

Le Comité syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet de budget couvrant l'exercice à venir.

Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale Libre et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

Il peut notamment :

- Demander la convocation de l'Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.
- Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association Syndicale libre
- Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale libre, et notamment sur les questions portées à l'ordre du jour des Assemblées de l'Association Syndicale Générale, conférer les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer, pour délibérer au sein de ces Assemblées et y voter
- Nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,

- Dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet, toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,
- Réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale libre, ayant un caractère ordinaire et jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale.
- Faire, de même, exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale, jusqu'à concurrence d'un montant fixé par cette Assemblée
- Le Comité Syndical peut également faire exécuter, sans en référer aux syndicaux, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

Les membres de l'Association Syndicale Libre ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Comité Syndical en application et dans les limites des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

- Procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale Libre, et pour le respect des dispositions du Cahier des charges, à charge d'en référer.

Le Comité Syndical doit déléguer au Président, tous les pouvoirs nécessaires pour l'exécution de ses décisions.

ARTICLE 15 : LE PRESIDENT

Le Président est l'agent officiel de l'Association Syndicale Libre.

Il assure l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale Libre vis-à-vis des tiers et des administrations, ainsi que pour les actes juridiques en général.

Il est nommé par le Comité Syndical, par un vote à la majorité simple, pour une durée de un an.

Il est rééligible sans limitation et révocable (pour juste motif) par un vote à la même majorité.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions ; Dans cette situation, il doit avertir les syndicaux, par courrier simple ou courriel, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins à l'avance.

En cas de vacance de ses fonctions, l'intérim est assuré par le Vice Président ou le Trésorier selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical

Le Comité Syndical doit déléguer au Président, tous les pouvoirs nécessaires pour l'exécution de ses décisions.

Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager, après consultation préalable du Comité Syndical et au nom de l'Association Syndicale Libre toute personne de son choix et notamment un administrateur de bien professionnel

Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux.

Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- 1) Faire respecter le cahier des charges
- 2) Passer et signer toute acte de cession gratuite à la commune de CLAYE - SOUILLY des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au Cahier des Charges et par les présents statuts.
- 4) Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre dans les cas prévus aux présents statuts.
- 5) Convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus aux présents statuts
- 6) Déléguer, pour un temps déterminé, une partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres du Comité Syndical.
- 7) Consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistement et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, action résolutoire et autres droits quelconques.
- 8) Poursuivre contre tout membre de l'Association Syndicale Libre qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,
- 9) Exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.
- 10) Le Président peut déléguer tout ou partie de ses attributions, au Trésorier,

ARTICLE 16 : LE VICE PRESIDENT

Le Vice Président est désigné, rééligible, révocable, et remplaçable, suivant les mêmes conditions que le Président, et peut effectuer tout ou partie de ses attributions (sans approbation préalable du Comité Syndical) en cas d'indisponibilité ou d'incapacité temporaire, de ce dernier.

En cas de vacance de l'emploi du Vice Président, ses fonctions sont assurées par le Trésorier ou le Secrétaire.

ARTICLE 17 : LE TRESORIER

Le Trésorier est élu, à la majorité simple, par le Comité Syndical pour une durée d'une une année.

Il est rééligible sans limitation et révocable (pour juste motif) à la même majorité.

Le Trésorier a la faculté de se démettre de leurs fonctions ; Dans cette situation, il doit avertir les membres du Comité Syndical par courrier simple ou courriel, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins, à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi du Trésorier, ses fonctions sont assurées par le Vice Président ou le Secrétaire, selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical

Il en est de même si le Trésorier est amené à assurer, par intérim, les fonctions de Président en application de l'article ci-dessus.

Le Trésorier peut être aidé par le Secrétaire.

Pouvoirs et attributions

1. Le Trésorier détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président., et procède au recouvrement des charges.
2. Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'Association Syndicale Libre.
3. Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.
4. Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale Libre dont il assure la conservation.

ARTICLE 18 : LE SECRETAIRE

Le Comité Syndical désigne le Secrétaire à la majorité simple, et pour une durée de un an renouvelable, sans limitation.

Il peut le révoquer (pour juste motif) à la même majorité.

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

Le Secrétaire tient la feuille de présence et est responsable de la correspondance ; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du comité syndical et établit les convocations.

Le Secrétaire rédige les procès verbaux des réunions du Comité Syndical et de l'Assemblée Générale, les porte sur les registres des délibérations, et transmet les PV par lettre simple ou dépôt dans les boîtes aux lettres des syndicaux, et par lettre recommandée avec AR, aux syndicaux opposants.

Il assure la conservation de ces registres, ainsi que leur communication ou la délivrance d'extraits aux membres de l'association.

En cas d'indisponibilité ou d'incapacité du Secrétaire, celui-ci est remplacé par le Secrétaire Adjoint, pour tout ou partie de ses fonctions.

ARTICLE 19 : LE SECRETAIRE ADJOINT

Le Secrétaire Adjoint est désigné, rééligible, révocable, et remplaçable, suivant les mêmes conditions que le Secrétaire, et peut effectuer tout ou partie de ses attributions (sans approbation préalable du Comité Syndical) en cas d'indisponibilité ou d'incapacité temporaire, de ce dernier.

TITRE III

ASSEMBLEE GENERALE

**COMPOSITION- REPRESENTATION- MANDATS ET LIMITATION DES MANDATS-
CONVOCATIONS -QUORUM - VOIX- MAJORITE- BUREAU DE L'ASSEMBLEE- FEUILLE
DE PRESENCE -ORDRE DU JOUR – POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE - VOTE DES DECISIONS-
RECOURS CONTRE LES DECISIONS -DELIBERATIONS -PROCES VERBAL**

ARTICLE 20 : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achevés de l'ensemble immobilier soumis au Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

ARTICLE 21 : REPRESENTATION

Les membres de l'Association Syndicale Libre peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier, soit par un mandataire extérieur.

L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire,

Au 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.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

ARTICLE 22 : MANDATS ET LIMITATIONS DES MANDATS

Les mandats se donnent par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.

ARTICLE 23 : CONVOCATIONS

1. L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu et heure indiquées par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné ci après.

2. L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.
3. Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'Association Syndicale Libre représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des syndicaux.
4. Les convocations sont adressées par la voie recommandée avec AR quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux syndicaux contre émargement d'un état.
5. Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée avec AR adressée à l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 24 : QUORUM

Pour le fonctionnement de l'Assemblée générale

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix dans le cas d'une Assemblée Générale Ordinaire, et aux trois-quarts de la totalité des voix dans le cas d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum, au plus tard le trentième jour de la tenue de la première, ou dans le prolongement immédiat de cette dernière.

ARTICLE 25 : VOIX

Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale Libre disposent, au titre de l'ensemble des lots de l'ensemble immobilier, d'une voix sous la réserve précisée à l'article 11 du Cahier des Charges.

ARTICLE 26 : MAJORITE

Majorité simple

Les décisions ne portant pas modification aux statuts de l'Association Syndicale Libre, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacrées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Majorité des trois quarts

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau nécessaire ou utile à l'ensemble immobilier, ces décisions sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale Libre ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier, sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des trois quarts, n'a pas réunie des syndicataires disposant ensemble de la majorité des trois quarts, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, à la suite, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité simple prévue ci-dessus.

ARTICLE 27 : BUREAU DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale Libre qui est assisté du Secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs-sont remplies par deux membres de l'Association Syndicale Libre, représentants, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

En cas d'égalité de voix, les membres les plus âgés seront désignés.

ARTICLE 28 : FEUILLE DE PRESENCE.

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

Elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

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

Elle peut être tenue sous forme électronique dans des conditions qui garantissent son intégrité.

ARTICLE 29 : ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Président.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

Lors de l'Assemblée Générale, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres à l'Association Syndicale Libre par lettre simple ou courriel adressé au moins une semaine avant la tenue de l'Assemblée Générale

ARTICLE 30 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale Libre statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de

l'Association Syndicale Libre.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'assemblée Générale délibère notamment ;

- Sur l'élection des membres du Comité Syndical
- sur les propositions de modification des Statuts,
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres, et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que de la situation financière, et présenter le budget de l'exercice en cours.

Au cours de la seconde réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice.

- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale Libre.
- sur tous les travaux extraordinaires à exécuter,
- sur les emprunts à contracter et les dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre fixé, ce chiffre étant révisable, chaque année, par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il a été défini, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

ARTICLE 31 : VOTE

Le vote a lieu au bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents ou représentés.

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

ARTICLE 32 : DELIBERATION

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

ARTICLE 33 : PROCES VERBAL

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des syndicaux ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des syndicaux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

La notification du procès verbal d'assemblée Générale est opérée, par courrier simple, ou par dépôt dans les boîtes à lettres des syndicaux, et par courrier recommandé avec AR aux syndicaux opposants; et ce dans un délai de un mois au plus à compter de la tenue de l'assemblée concernée.

En cas de vote à bulletin secret, les dispositions nominatives de cet article ne s'appliquent pas.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

DEFINITION- REPARTITION DES CHARGES- PAIEMENT DES CHARGES- - PRESENTATION COMPTABLE- GARANTIE LEGALE- PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

ARTICLE 34 : DEFINITION

1. Les frais et charges de l'Association Syndicale Libre 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.
Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale Libre, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle ci est légalement responsable.
1. Les frais de justice, de procédures judiciaires et autres débours menées par l'Association Syndicale Libre à l'encontre des syndicaux contrevenants, devront figurer au compte de charges de l'Association, et feront l'objet d'une mise en recouvrement par tout moyen que le comité syndical jugera nécessaire.

ARTICLE 35 : REPARTITION DES CHARGES

Les frais et charges de l'Association Syndicale Libre sont répartis entre les syndicaux dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, et telle qu'elle figure en tête des présentes, à l'article 8 du Cahier des Charges.

MODIFICATIF AUX STATUTS DE L'ASLM DU 14/07/2012.

Conformément à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 mai 2021, après l'article 33 (titre III Assemblée Générale) des statuts de l'Association Syndicale Libre de Mauperthuis, il est inséré l'article 33 bis suivant :

ARTICLE 33 BIS : RECOURS CONTRE LES DECISIONS

Le délai de contestation d'une décision prise en Assemblée Générale est fixé à deux mois à compter de la notification du procès-verbal de cette même assemblée.

ARTICLE 36 : PAIEMENT DES CHARGES

Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale Libre sont recouvrées par Trésorier, éventuellement aidé par le Secrétaire.

Les charges définies à l'article 35 ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds adressés par le Trésorier à chaque membre de l'Association.

ARTICLE 37 : GARANTIE LEGALE

Les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans de l'Association Syndicale Libre à l'encontre d'un syndicaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce syndicaire 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.

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 syndicaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; 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 syndicaire 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.

Les présents frais seront à la charge des syndicaire défaillants.

ARTICLE 38 : PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Trésorier (ou l'organe ayant reçu délégation en cas d'indisponibilité ou d'incapacité de ce dernier) est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues par ses membres à l'Association Syndicale Libre.

Huit jours après une mise en demeure adressées par lettre recommandée, le syndicaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale Libre, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal, majoré de moitié.

PROCEDURE de MAUVAIS PAYEURS

La procédure dite « Mauvais Payeurs » se décompose des phases successives suivantes :

Phases	PROCEDURE MAUVAIS PAYEUR	période
	Appel individuel et personnalisé (appel normal et hors procédure)	Jour J.
	<u>En cas de non-paiement</u>	
1)	Publication des noms (bulletin de l'Association + affichage lors des A.G.O.)	
2)	Lettre recommandée avec A.R. incluant : a)- les frais de recommandé et d'A.R. b)- une injonction de payer sous 15 jours	J. + 30 jours
3)	<u>Action de recouvrement par Huissier, incluant :</u> a)- les frais de recommandé et d'A.R. b)- les frais d'huissier à charge du débiteur. c)- pénalité de retard égale à 100% des charges dues	J. + 45 jours
4)	<u>Procédure incluant le paiement des arriérés :</u> a)- demande de saisie accompagnée de tous les frais compris dans la procédure « Huissier » et, en sus, demande de dommages et intérêts jusqu'à trois fois les sommes dues. b)- pénalité de retard égale à 50% des charges dues par année de retard.	J + 90 jours

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 Libre, 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 syndicat,
- soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout attributaire ou syndicat est responsable tant de sa propre cotisation que de celle et 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 des auteurs.

TITRE V

MUTATION

MUTATION - DROIT D'ACCES DES SYNDICATAIRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES

ARTICLE 39 : MUTATION

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une Association Syndicale de propriétaires, doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion, et de l'existence éventuelle de servitudes.

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à informer ses acquéreurs de l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître à l'ASLM, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat de l'ASLM 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 à L'ASLM 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, l'ASLM 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. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable à l'ASLM ayant régulièrement fait opposition.

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

Concernant l'imputation des charges, entre vendeur et acquéreur, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ;

- le paiement de la provision exigible (c'est-à-dire d'une créance dont le paiement peut être immédiat) du budget prévisionnel, incombe au vendeur.

Toute convention contraire (devant Notaire) à ces dispositions, n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 40 : DROIT D'ACCES DES SYNDICAIRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES.

Chaque syndicaire aura le droit de consulter personnellement auprès du Secrétaire les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de l'Association Syndicale Libre seront mises à la disposition des syndicaire par le Secrétaire pour consultation durant 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.

Ces pièces comptables sont consultables dans les locaux de l'association.

TITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE 41 : ASSURANCES

L'Association Syndicale Libre sera 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....)

Les polices seront signées par le Président en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Trésorier, à charge par ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

TRANSFORMATION DE L'ASL - MODIFICATION – DISSOLUTION

ARTICLE 42 : TRANSFORMATION DE L'ASL

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 syndicaire 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 Association Syndicale Autorisée.

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

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 43 : MODIFICATION – DISSOLUTION

Modification :

Les statuts ne peuvent être modifiés que sur proposition du Comité Syndical et après un vote de l'Assemblée Générale à la majorité des trois quart des membres présents ou représentés.

Dissolution :

La dissolution de l'association Syndicale Libre ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quart des voix de tous les membres constituant l'Association Syndicale Libre.

La dissolution de l'Association 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.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci après :

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 5.
- 2° Approbation par l'Association Syndicale Libre d'un autre mode de gestion légalement constitué.

L'Assemblée Générale sera convoquée suite à cette rétrocession afin de procéder à la dissolution de l'Association Syndicale Libre.

Les conditions dans lesquelles l'Association Syndicale Libre est dissoute, ainsi que la dévolution du passif et de l'actif, sont déterminées, soit par le Comité syndical ou son représentant, soit, à défaut, par un liquidateur désigné par le tribunal compétent.

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

Les syndicaux, membres de l'Association Syndicale Libre, sont redevables des dettes de l'Association jusqu'à leur extinction totale.

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

TITRE VIII

POUVOIRS POUR PUBLIER

PUBLICITE- ELECTION DE DOMICILE- FRAIS

ARTICLE 44 : PUBLICITE

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 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

ARTICLE 45 : ELECTION DE DOMICILE

Tout membre de l'Association Syndicale Libre est de droit domicilié soit à la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en un tout autre lieu qu'il aura fait connaître par lettre recommandée, à l'Association Syndicale Libre.

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de la ville de l'arrondissement de MEAUX.

ARTICLE 46 : FRAIS

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'Association Syndicale Libre ou remboursés par elle au syndicataire qui en fait l'avance sur justificatif, au titre de frais de premier établissement.