

# STATUTS

## Association Syndicale Libre de Propriétaires Les Cottages de Franconville «Le Jules César »

### TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 1 – Membres de l'ASL

Article 2 – Objet de l'ASL

Article 3 – Dénomination de l'ASL

Article 4 – Siège de l'ASL

Article 5 – Durée de l'ASL

### TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

Article 7 – Pouvoirs

Article 8 – Convocations

Article 9 – Voix

Article 10 – Majorité

Article 11 – Tenue des assemblées

Article 12 – Ordre du jour

Article 13 – Délibérations

Article 14 – Notification

### TITRE III – ADMINISTRATION

Article 15 – Principe

Article 16 – Composition

Article 17 – Nomination

Article 18 – Réunions du conseil – Pouvoirs

Article 19 – Nomination du président

Article 20 – Pouvoirs et attributions du président – Délégation

### TITRE IV – CHARGES

Article 21 – Définition des charges

Article 22 – Répartition des charges

Article 23 – Paiement des charges

### TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 24 – Budget – Provisions

Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses

Article 26 – Exercice de gestion

### TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 – Carence de l'ASL

Article 28 – Transformation

Article 29 – Modification – Dissolution

Article 30 – Pouvoirs pour la constitution définitive

Article 31 – Élection de domicile

Article 32 – Frais

# **STATUTS**

## **Association Syndicale Libre de Propriétaires Les Cottages de Franconville « Le Jules César »**

### **A. S. L. des propriétaires du lotissement « Les Cottages de Franconville »**

Les modifications des statuts originaux sont effectuées suite à l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux ASL de propriétaires et à son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006.

### **TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit « les Cottages de Franconville », situé à Franconville, rue de Picardie et de Gascogne, cadastré section AB, numéro 410, « pour 10313 M<sup>2</sup> soit 1ha 03 ca 13 a » sont les membres de cette Association.

Cet ensemble immobilier comprend :

- 125 lots bâtis

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL n'est plus susceptible d'extension, les 125 lots originellement prévus ayant été acquis, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

#### **Article 1 – Membres de l'ASL**

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

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

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. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'un syndicat de copropriétaires sur tout lot, c'est chaque copropriétaire qui sera membre de l'ASL. Chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si l'adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées (article 25.4 *infra*). Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

1.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

1.3. Le président de l'ASL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et 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.

1.4. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL, doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

## Article 2 – Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- la garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux après désignés ;
- leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu ;
- le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'ASL ou de partie de ce patrimoine ;
- la fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- la représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers ;
- la police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression.

D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définissent notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

### Biens communs ou équipements collectifs

- 1 jardinière non bâtie à l'entrée de la résidence sur le lot n°AB 585
- 1 antenne collective sur le lot n°AB 585
- 1 jardinière non bâtie à l'entrée de la résidence sur le lot n°AB 589
- 1 transformateur EDF sur le lot n°AB 587
- les sections :
  - AB 585 (21a - 13ca), rue de Picardie
  - AB 586 (11a - 62ca), rue de Picardie
  - AB 587 (01a - 98ca), rue de Picardie
  - AB 588 (11a - 04ca), rue de Picardie
  - AB 589 (19a - 62ca), rue de Picardie

(telles que définies sur le plan cadastral annexé et comprenant des voies extérieures, des espaces verts, des dispositifs d'amenées d'eau, des réseaux souterrains d'assainissement, des canalisations, des câbles électriques, des câbles de téléphonie et des câbles télévisuels)

Biens, espaces et autres éléments dont l'utilisation sera commune à usage privatif sur certains lots, bien que situés en totalité ou en partie sur le sol de l'une ou l'autre des résidences.

La surface du sol de la partie commune comprise sur toute la longueur de l'accès individuel aux lots et sur toute la largeur ou partie de la façade desdits lots, entre la voie et le nu de la façade entrée de la maison construite sur chacun desdits lots, est grevée de l'interdiction de passage public et est réservée à la jouissance privative exclusive de chacun desdits lots.

Peuvent toutefois pénétrer sur ces parties communes à jouissance privative sans l'autorisation des propriétaires desdits lots et y effectuer toutes les interventions ou travaux nécessaire au bien commun :

- les pompiers ;
- les représentants des PTT, d'Electricité de France et de Gaz de France ;
- les représentants des sociétés concessionnaires des réseaux d'eau et de télédistribution ;
- les représentants dûment mandatés par l'Association Syndicale Libre ;
- les propriétaires desdits lots sont grevés d'une servitude perpétuelle de bon entretien desdites parties communes à jouissance privative et d'interdiction de les clôturer à leur profit.

## Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL de copropriétaires prend la dénomination de « Le Jules César ».

## Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de copropriétaires est fixé dans l'enceinte des Cottages de Franconville, par défaut au domicile du président, ou transféré chez l'un des membres du conseil d'administration, par simple décision de celui-ci.

## Article 5 – Durée de l'ASL

La durée de l'ASL est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 29-2.

## TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts. Si un syndicat de copropriétaires fait partie du périmètre de l'ASL, c'est le syndic qui représentera l'ensemble des copropriétaires composant ce syndicat, sans avoir à justifier d'un mandat spécial de représentation.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'ASL.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandants.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

D'autres intervenants, non membres de l'ASL, peuvent participer avec voix consultative aux assemblées générales. Leur intervention s'exécutera dans un ordre du jour ou hors d'un ordre du jour et ne sera qu'à titre de consultant. Cette intervention pourra être à titre onéreux ou gratuit.

Si le nombre de mandants est supérieur au nombre de présents, l'ensemble des pouvoirs est annulé.

### Article 7 – Pouvoirs

L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, de l'ordonnance précitée du 1<sup>er</sup> juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'ASL.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

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

### Article 8 – Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil d'administration le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou en mains propres contre récépissé ou par envoi Internet contre AR électronique, sont envoyées ou remises ou adressées à chaque membre de l'ASL, au moins vingt-et-un jours calendaires avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président, au nom du conseil.

## Article 9 – Voix

9.1. Les droits de vote appartiennent aux propriétaires de lots en proportion du nombre de lots possédés. Aucun propriétaire ne pourra détenir plus de cinquante pour cent des voix.

En conséquence, les voix seront réparties comme suit :

**Un lot égale une voix.**

9.2. Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges (article 22 *infra*), les membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

## Article 10 – Majorité

10.1. L'assemblée générale délibère, sauf pour les exceptions ci-après énoncées, valablement sans condition de quorum. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

10.2. L'assemblée générale ordinaire délibère à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés valablement sur :

- la révocation et la nomination d'un administrateur ;
- un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ;
- la suppression d'un équipement ou service existant ;
- l'engagement d'une action en exécution forcée.

Lorsque cette condition de quorum n'est pas remplie, l'assemblée est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour dans des délais qui ne peuvent être inférieurs à vingt et un jours. L'assemblée délibère alors valablement sans condition de quorum et les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés.

En cas de partage égal, la voix du président est prépondérante.

10.3. L'assemblée générale extraordinaire délibère sur la modification des statuts de l'ASL ou sur toute règle d'intérêt relative à l'ensemble immobilier dit « Les Cottages de Franconville ».

Les décisions sont prises aux trois-quarts des voix plus une du total des membres présents ou représentés de l'ASL.

## Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un membre du conseil d'administration de l'ASL, assisté éventuellement d'un ou deux scrutateurs, tous deux élus, et d'un secrétaire de séance désigné par le président de l'administration. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

## Article 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour d'une AG ordinaire est arrêté par le conseil d'administration ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Tout copropriétaire souhaitant inscrire une question à l'ordre du jour doit la faire parvenir à un ou plusieurs membres du Conseil sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou en mains propres contre récépissé ou par envoi Internet contre AR électronique dans un délai de huit jours au moins avant l'assemblée générale.

L'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire est arrêté par le conseil d'administration ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Seules les questions expressément mentionnées sur les convocations pourront être débattues.

### Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletin secret toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

### Article 14 – Notification

Les décisions sont notifiées aux membres de l'ASL présents et représentés par courrier simple.

Les décisions sont notifiées aux membres de l'ASL non présents ou non représentés au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal remis en mains propres contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou par envoi Internet contre AR électronique .

Le délai de notification est fixé à deux mois maximum suivant la date d'assemblée générale.

## TITRE III – ADMINISTRATION

### Article 15 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un conseil d'administration composé de membres élus parmi les membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Pour éviter toute confusion avec les syndicats de copropriétaires membres actuels et futurs de l'ASL, le syndicat administrateur de l'ASL prend le nom et la forme d'un conseil d'administration.

Ce conseil est composé d'administrateurs désignés dans les conditions des articles 7 et 10 des présents statuts.

### Article 16 – Composition

Le nombre d'administrateurs est au minimum de 3 et au maximum de 8.

Tant que l'ASL ne comprendra que deux membres, ceux-ci seront administrateurs de plein droit.

### Article 17 – Nomination

Les membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale pour une période d'un an reconductible à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés (décision ordinaire).  
Ils sont rééligibles.

### Article 18 – Réunions du conseil – Pouvoirs

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

Un membre ne peut représenter qu'un autre membre.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, 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 conseil règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

Le conseil représenté par son président convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les dates et lieu de la réunion de cette assemblée.

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

#### Article 19 – Nomination du président

Le conseil d'administration désigne le président parmi ses membres.

#### Article 20 – Pouvoirs et attributions du président - Délégation

20.1. Le président est le représentant officiel et exclusif de l'ASL de copropriétaires.

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 conseil.

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 et le plan parcellaire ;
- il procède à l'appel auprès des propriétaires 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 Conseil d'administration.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

20.2. Le conseil peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs qui viennent d'être définis à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

Le conseil fixe alors la durée des fonctions du mandataire qui prendra le titre de directeur et sa rémunération.

Si la délégation est susceptible de concerner l'ensemble des pouvoirs ci-dessus définis (article 20.1) ainsi que ceux relatifs aux charges (articles 21 et suivants ci-après), elle ne pourra pas porter sur la responsabilité de la tenue de la liste des membres de l'ASL, laquelle selon l'ordonnance du 1er juillet 2004, relève du seul président, ni sur les pouvoirs de celui-ci pour la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

De même, la délégation ne peut porter sur les pouvoirs attribués aux termes des présents statuts à l'assemblée générale (article 7) ou au conseil d'administration par l'article 18.2.

20.3. Dans le cas du mandat qui vient d'être défini, comme dans celui où le président représente le conseil et exerce les pouvoirs de celui-ci, le conseil d'administration a la fonction de conseil de surveillance.

#### **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 à l'article 2 des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, 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.

##### **Article 22 – Répartition des charges**

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association de la manière suivante :

- dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose au sein de ladite Association, soit une voix par lot.

##### **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 conseil d'administration 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 conseil, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au conseil de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

#### Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses

25.1. Le conseil, représenté par son président ou, par délégation, son trésorier, sont chargés de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses.

Le conseil, représenté par son président, procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

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 à compter de la mise en demeure adressée par le conseil d'administration au propriétaire défaillant. Ils sont fixés à une fois le taux d'intérêt légal en matière civile de l'année en cours.

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

25.4. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, 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 26 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de l'année civile.

### 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 judiciaire peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un propriétaire.

#### 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 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.

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. Elles doivent être portées à la connaissance de la Préfecture ou de la Sous-préfecture et publiées au Journal officiel dans les trois mois suivant cette décision.

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 au Journal officiel et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques compétent, si nécessaire.

#### Article 31 – Élection de domicile

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

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de grande instance de Pontoise

#### Article 32 – Frais

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

Fait à Franconville,  
Le 3 Juin 2009,  
En quatre exemplaires.