

PROJET

STATUTS

DE

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

DENOMMEE

" Pavé Stratégique, Aménagement d'un Pôle Mixte "



SARL MAES et Associés
ARCHITECTES - URBANISTES
Cof. n° 223 000 000 - RCS Lille B 342 716 073
2, Place Genevières - 59000 LILLE
Tél. 03 20 09 11 00 - Fax 03 20 09 34 42
E-mail : contact@agence-maes.com

**FORMATION - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES -
TRANSFERT DE PROPRIETE - ORGANE D'ADMINISTRATION
PROVISOIRE.**

Article 1.- Formation.

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et par les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier à créer par la SCCV STRATEGE sur un terrain lui appartenant, sis Rue du Pavé Stratégique, Rue du Docteur Ducroquet, Allée des Olympiades, sur la commune de MARCQ EN BAROEUL (59700), qui vise à créer ~~XXXXXX~~ quotes-parts, à savoir :

- 2 bâtiments B1 et B2 à usage de bureaux
- 2 bâtiments L1 et L2 à usage d'activité commerciale de loisirs
- 10 zones de stationnements privées (total de 112 places) réservées aux bâtiments B1 et B2.

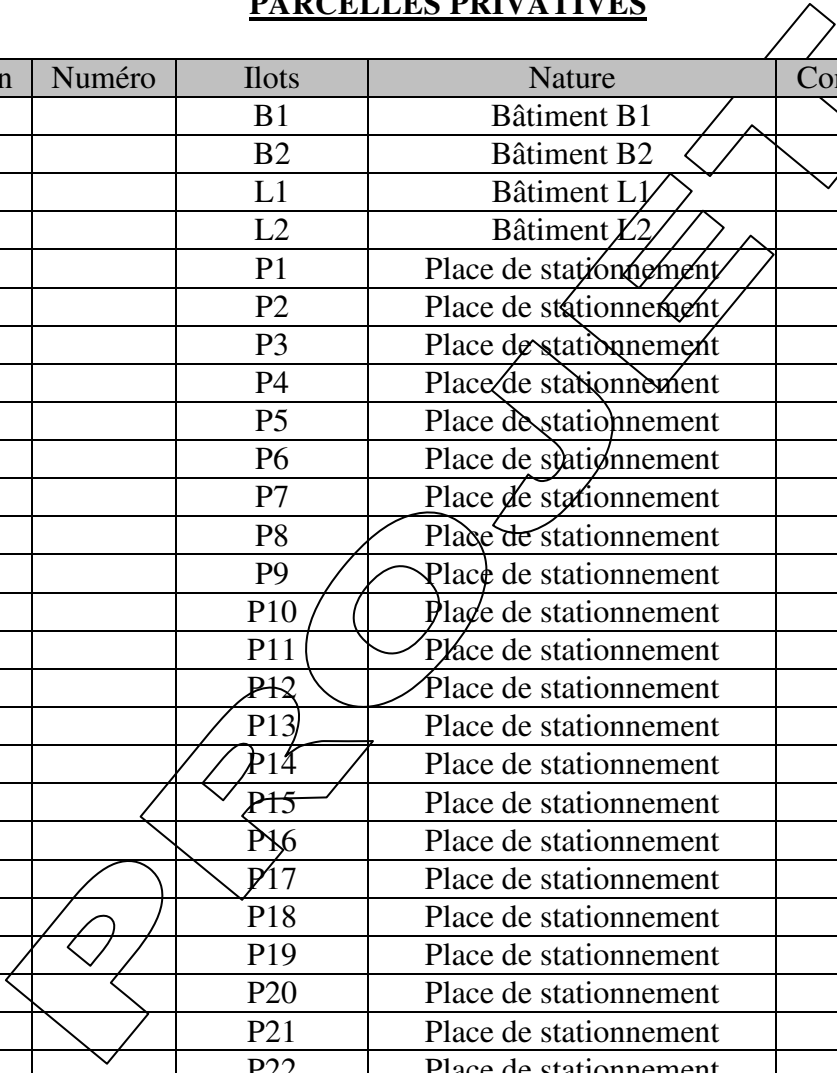
Les quotes-parts sont calculées dans la proportion de une part par m² de surface plancher, et une demi part par m² de stationnement.

Le surplus étant constitué par des voiries (aires de circulation, trottoirs ...), les espaces verts et les réseaux divers qui seront communs aux futurs utilisateurs, aires de présentation des poubelles, le parking clientèle de 295 places.

Cet ensemble immobilier est repris sous les références cadastrales 384-386-388-390-392-14-15-16-156-157-18 de la section AH.

Cet ensemble devant être identifié au cadastre sous les références suivantes :

PARCELLES PRIVATIVES



Section	Numéro	Ilots	Nature	Contenance
AH		B1	Bâtiment B1	1582m ²
AH		B2	Bâtiment B2	1596m ²
AH		L1	Bâtiment L1	3440m ²
AH		L2	Bâtiment L2	3551m ²
AH		P1	Place de stationnement	12 m ²
AH		P2	Place de stationnement	13 m ²
AH		P3	Place de stationnement	12 m ²
AH		P4	Place de stationnement	13 m ²
AH		P5	Place de stationnement	12 m ²
AH		P6	Place de stationnement	13 m ²
AH		P7	Place de stationnement	12 m ²
AH		P8	Place de stationnement	13 m ²
AH		P9	Place de stationnement	12 m ²
AH		P10	Place de stationnement	13 m ²
AH		P11	Place de stationnement	12 m ²
AH		P12	Place de stationnement	13 m ²
AH		P13	Place de stationnement	12 m ²
AH		P14	Place de stationnement	13 m ²
AH		P15	Place de stationnement	12 m ²
AH		P16	Place de stationnement	13 m ²
AH		P17	Place de stationnement	12 m ²
AH		P18	Place de stationnement	13 m ²
AH		P19	Place de stationnement	12 m ²
AH		P20	Place de stationnement	13 m ²
AH		P21	Place de stationnement	12 m ²
AH		P22	Place de stationnement	13 m ²
AH		P23	Place de stationnement	12 m ²
AH		P24	Place de stationnement	13 m ²
AH		P25	Place de stationnement	12 m ²
AH		P26	Place de stationnement	13 m ²
AH		P27	Place de stationnement	12 m ²
AH		P28	Place de stationnement	13 m ²
AH		P29	Place de stationnement	12 m ²
AH		P30	Place de stationnement	13 m ²
AH		P31	Place de stationnement	12 m ²
AH		P32	Place de stationnement	13 m ²
AH		P33	Place de stationnement	12 m ²
AH		P34	Place de stationnement	13 m ²
AH		P35	Place de stationnement	12 m ²
AH		P36	Place de stationnement	13 m ²
AH		P37	Place de stationnement	12 m ²

AH		P38	Place de stationnement	13 m ²
AH		P39	Place de stationnement	12 m ²
AH		P40	Place de stationnement	13 m ²
AH		P41	Place de stationnement	12 m ²
AH		P42	Place de stationnement	13 m ²
AH		P43	Place de stationnement	12 m ²
AH		P44	Place de stationnement	13 m ²
AH		P45	Place de stationnement	12 m ²
AH		P46	Place de stationnement	13 m ²
AH		P47	Place de stationnement	12 m ²
AH		P48	Place de stationnement	13 m ²
AH		P49	Place de stationnement	12 m ²
AH		P50	Place de stationnement	13 m ²
AH		P51	Place de stationnement	12 m ²
AH		P52	Place de stationnement	13 m ²
AH		P53	Place de stationnement	12 m ²
AH		P54	Place de stationnement	13 m ²
AH		P55	Place de stationnement	12 m ²
AH		P56	Place de stationnement	13 m ²
AH		P57	Place de stationnement	12 m ²
AH		P58	Place de stationnement	13 m ²
AH		P59	Place de stationnement PMR	16 m ²
AH		P60	Place de stationnement	12 m ²
AH		P61	Place de stationnement	13 m ²
AH		P62	Place de stationnement	12 m ²
AH		P63	Place de stationnement	13 m ²
AH		P64	Place de stationnement	12 m ²
AH		P65	Place de stationnement	13 m ²
AH		P66	Place de stationnement	12 m ²
AH		P67	Place de stationnement	13 m ²
AH		P68	Place de stationnement	12 m ²
AH		P69	Place de stationnement	13 m ²
AH		P70	Place de stationnement	12 m ²
AH		P71	Place de stationnement	13 m ²
AH		P72	Place de stationnement	12 m ²
AH		P73	Place de stationnement	13 m ²
AH		P74	Place de stationnement PMR	17 m ²
AH		P75	Place de stationnement	12 m ²
AH		P76	Place de stationnement	13 m ²
AH		P77	Place de stationnement	12 m ²
AH		P78	Place de stationnement	13 m ²
AH		P79	Place de stationnement	12 m ²
AH		P80	Place de stationnement	13 m ²
AH		P81	Place de stationnement	12 m ²
AH		P82	Place de stationnement	13 m ²
AH		P83	Place de stationnement	12 m ²

AH		P84	Place de stationnement	13 m ²
AH		P85	Place de stationnement	12 m ²
AH		P86	Place de stationnement	13 m ²
AH		P87	Place de stationnement	12 m ²
AH		P88	Place de stationnement	13 m ²
AH		P89	Place de stationnement	12 m ²
AH		P90	Place de stationnement	13 m ²
AH		P91	Place de stationnement	12 m ²
AH		P92	Place de stationnement	13 m ²
AH		P93	Place de stationnement	12 m ²
AH		P94	Place de stationnement	13 m ²
AH		P95	Place de stationnement	12 m ²
AH		P96	Place de stationnement	13 m ²
AH		P97	Place de stationnement	12 m ²
AH		P98	Place de stationnement PMR	17 m ²
AH		P99	Place de stationnement	13 m ²
AH		P100	Place de stationnement	12 m ²
AH		P101	Place de stationnement	13 m ²
AH		P102	Place de stationnement	12 m ²
AH		P103	Place de stationnement	13 m ²
AH		P104	Place de stationnement	12 m ²
AH		P105	Place de stationnement	13 m ²
AH		P106	Place de stationnement	12 m ²
AH		P107	Place de stationnement	13 m ²
AH		P108	Place de stationnement	12 m ²
AH		P109	Place de stationnement	13 m ²
AH		P110	Place de stationnement	12 m ²
AH		P111	Place de stationnement	13 m ²
AH		P112	Place de stationnement	12 m ²
Contenance totale :				11640 m ²

PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent des parcelles de terrain affectées aux accès, au sol de voirie, de parking et espace vert :

Section	Numéro	Ilot	Nature	Contenance
AH			voiries (aires de circulation, trottoirs ...), espaces verts, réseaux divers, aires de présentation des poubelles, le parking clientèle de 295 places.	XXXXXXm ²

Il est ici rappelé que l'Association Syndicale sera tenue de régulariser l'acte d'acquisition à titre gratuit ou à l'Euro symbolique des parcelles et des équipements communs de la Zone (sauf reprise éventuelle par une collectivité sans engagement, ni garantie sur cette reprise) dans les deux mois de la mise en demeure qui lui en sera faite par l'aménageur ou ses ayants cause, à peine d'une astreinte de Quinze Euros par jour de retard.

PROJET

Ce projet devant comprendre à son achèvement :

- 2 bâtiments B1 et B2 à usage de bureaux
- 2 bâtiments L1 et L2 à usage d'activité commerciale de loisirs
- 10 zones de stationnements privées (total de 112 places) réservées aux bâtiments B1 et B2
- les voies,
- des réseaux divers (eaux, électricité, éclairage, etc...),
- des espaces verts.
- aires de présentation des poubelles,
- le parking clientèle de 295 places.

Article 2.- Membres de l'association.

1.- Tout propriétaire pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier visé en l'article 1er.

2.- L'adhésion à l'association et le consentement écrit, dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, résultent :

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 rémunérateur des lots visés en 1 ci-avant, intervenant entre les propriétaires visés en a ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3.- L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des lots visés en 1 ci-dessus.

Article 3.- Objet.

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc...;

- La création de tous éléments d'équipements nouveaux;

- 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 de l'ensemble immobilier;

- L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements;

- La police desdits biens communs 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;

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

Il est ici rappelé que l'Association Syndicale sera tenue de régulariser l'acte

d'acquisition à titre gratuit ou à l'Euro symbolique des parcelles et des équipements communs (sauf reprise par une collectivité sans engagement ni garantie sur cette reprise) dans les deux mois de la mise en demeure qui lui en sera faite par l'aménageur ou ses ayants cause, à peine d'une astreinte de Quinze Euros par jour de retard.

Article 4.- Dénomination.

Le syndicat sera dénommé : "XXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Article 5.- Siège.

Son siège est fixé provisoirement à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du Président de l'association syndicale.

Article 6.- Durée.

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées.

Article 7.- Transfert de propriété.

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 seront achevés et réceptionnés.

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 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, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

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, selon les termes de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

Si pour quelque cause que ce soit, l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date, l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre. Un procès-verbal de réception sera établi. A partir de sa date, commencera à courir le délai de 3 mois imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans le délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception, sans réserve, des travaux ou de la signature des

procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves, seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera 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.

1.- Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée et administrée par la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- ayant son siège social à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En tout état de cause, les fonctions de la société XXXXXXXXXXXX cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de la première Assemblée Générale.

Celle-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 ci-après prévus.

2.- La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant la livraison de la moitié des lots ou, au plus tard dans les trois mois suivant la livraison du dernier 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.

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 numéro 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.

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.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 10.- Pouvoirs.

1.- 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.

2.- Elle peut modifier les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges.

3.- 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 lors de la réunion.

Article 11.- Convocation.

La première Assemblée Générale aura lieu à l'initiative et sur la convocation de la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ en sa qualité de syndic provisoire, dans le délai prévu à l'article 8.2.

Cette première Assemblée n'aura pour but que de donner quitus à la société ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ de sa gestion, de constater sa démission et de désigner le premier comité Syndical, aucun autre point ne pourra être ajouté à l'ordre du jour notifié aux propriétaires.

1.- L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2.- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

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

Article 12.- Voix.

Les membres de l'assemblée disposent d'un nombre de voix en proportion de leur quote-part dans la répartition des charges telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 23 des présents statuts.

Ces charges seront supportées par les propriétaires, dans la proportion de ce qui est indiqué dans l'article 1.

Article 13.- Majorité.

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.

2.- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer 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), ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions 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 se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1.- ci-dessus.

3.- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divises.

Article 14.- Tenue des assemblées.

L'assemblée générale est présidée par le directeur, ou, à son 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 domicile des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles 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.- Délibérations.

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires.

Une copie du procès-verbal certifiée par le Président est 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 ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée, sous pli recommandé avec avis de réception, aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

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

ADMINISTRATION

Article 17.- Principe.

L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne en son sein le président, le trésorier et le secrétaire.

ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président de l'Association syndicale est en même temps Président du syndicat. Les pouvoirs du Président nécessaires à l'exécution des décisions du syndicat doivent lui être conférés par ce dernier.

Il assure l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice ainsi que pour tous les actes juridiques et de la vie civile en général.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avvertir immédiatement les membres élus du syndicat. En cas de vacance, l'intérim est assuré par le secrétaire.

1° - Administration courante : Le Président assume la police de l'ensemble immobilier. Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'Association, il fait procéder au paiement de toutes les dépenses de l'Association et notamment des cotisations aux assurances contractées par le syndicat et l'entretien des ouvrages et parties communes.

2° - Représentation de l'Association Syndicale en Justice et pour les actes juridiques : Le Président représente l'Association syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations. Il la représente également en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains membres de l'Association. Toutefois et sauf en cas d'urgence ou à titre conservatoire, il ne peut intenter une action en justice sans y être spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale. Il exécute les décisions de celle-ci.

Le Président est investi en outre, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une décision de l'assemblée générale, de tous les pouvoirs à l'effet de passer et signer au nom de tous les propriétaires :

- tout acte de transfert de propriété par l'aménageur ou ses ayants cause au profit de l'Association des équipements et parties communes;
- tout acte de cession gratuite du sol, des voies, ouvrages et espaces communs desservant l'ensemble immobilier lors du classement de ces voies dans le domaine public ou privé des collectivités.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous les pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et utiliser à cet effet toutes les voies de recouvrement nécessaires

et notamment le recours à un huissier de justice pour procéder à un commandement de payer et à toute procédure de saisie ainsi qu'à un avocat pour engager toute procédure judiciaire de recouvrement de la créance du syndicat.

ATTRIBUTIONS DU SECRETAIRE

Le secrétaire est, en outre, chargé des différentes convocations et notamment de la rédaction des procès verbaux des réunions et assemblée générale. Il détient les différents registres, et en assure la conservation.

En cas de vacance, ses fonctions sont assurées par le secrétaire adjoint. Il en est de même si le secrétaire est amené à assurer par intérim les fonctions de Président dans les conditions qui ont été précisées ci-dessus.

ATTRIBUTIONS DU TRESORIER

Le trésorier détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux, au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour disposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques; il tient les comptes de l'Association Syndicale et établit chaque année à l'Assemblée générale un rapport sur les comptes de l'Association Syndicale et établit un budget prévisionnel.

Article 18.- Désignation.

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

Article 19.- Réunions 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. 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 attributions 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 généraux, 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 tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents

jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé, chaque année, par l'Assemblée générale; en ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le syndicat peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge par lui de convoquer immédiatement et au plus tard dans les 15 jours du commencement des travaux une assemblée générale pour statuer sur ceux-ci.

- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, le tout jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé, chaque année, par l'Assemblée générale;

- 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;

- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes 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 La Poste, 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 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 représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Article 21.- Délégations.

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

Il est ici rappelé que l'Association Syndicale sera tenue de régulariser l'acte d'acquisition à titre gratuit ou à l'Euro symbolique des parcelles et des équipements communs (sauf reprise éventuelle par une collectivité sans engagement ni garantie sur cette reprise) dans les deux mois de la mise en demeure qui lui en sera faite par l'aménageur ou ses ayants cause, à peine d'une astreinte de Quinze Euros par jour de retard.

Le Président de l'Association syndicale ou son représentant provisoire (art 8.1) est d'ores et déjà investi de tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de signer tous actes et pièces s'y rapportant et notamment l'acte notarié constatant le transfert des parties communes.

FRAIS ET CHARGES

Article 22.- Définition.

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion

déterminée ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

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.

1.- Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu dans le cahier des charges.

2.- Les charges définies 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.

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 une 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 1 % par mois.

Compétence est donnée au 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 le 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 numéro 65-557 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 de 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.

Article 25.- Mutation.

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

Il est tenu de faire connaître au syndicat, 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.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26.- Carence de l'association syndicale.

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 27. Modifications.- Dissolution.

1.- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées ci-dessus.

2.- La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

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

- Disparition totale de l'objet défini ci-dessus;
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 28. Pouvoirs pour faire publier.

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Article 29. Election de juridiction.

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.

Fait à LILLE,
Le 17/02/2022



SARL MAES et Associés
ARCHITECTES - URBANISTES
 Capital 223 000 € - RCS Lille B 342 716 073
 2, Place Genevières - 59000 LILLE
 Tél. 03 20 09 11 00 - Fax 03 20 09 34 42
 E-mail : contact@agence-maes.com