Département des Landes

Commune de SEIGNOSSE

STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « NATUR-L », avenue Languilhem à SEIGNOSSE (40510)

PROJET

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

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) des propriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « NATUR-L » 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.

Sont membres de l'ASL, les propriétaires des parcelles dont la désignation figure au tableau ci-dessous.

L'ASL aura obligation de se porter acquéreur des parcelles dont elle aura à charge l'entretien :le Lot 18 (voies, voies piétonnes et stationnements) et le Lot 19 (espaces verts communs). La dévolution des lots est portée dans le plan de division porté au dossier du permis de construire (pièce PC 32).

Article 1 – Membres de l'ASL

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain dont la désignation est portée ci-dessous, est de plein droit membre de l'ASL :

- Lot 1 : d'environ 523m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 2 : d'environ 670m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 3 : d'environ 536m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 4 : d'environ 573m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 5 : d'environ 662m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 6 : d'environ 488m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 7 : d'environ 587m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 8 : d'environ 327m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 9 : d'environ 339m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 10 : d'environ 344m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 11 : d'environ 305m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 12 : d'environ 333m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 13 : un ensemble immobilier en deux parties affecté à :
    - Lot 13-a : un ensemble immobilier de plusieurs logements à caractère social d'environ 484m2,
    - Lot 13b : d'environ 153m2, les places de stationnement affectées à l'usage exclusif des usagers du lot 13-a
- Lot 14 : d'environ 712m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 15 : d'environ 589m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances
- Lot 16 : d'environ 544m2, destiné à recevoir une villa individuelle et ses dépendances

- Lot 17 : d'environ 2850m2, destiné à recevoir un ensemble immobilier en copropriété, compos » de 3 bâtiments de 4 logements chacun.

Les superficies portées dans la désignation ci-dessus sont issues des indications fournies par l'architecte du projet dans les plans de vente des villas et seront définitives après réalisation de la, partition cadastrale..

Ces lots sont cadastrés comme suit :

N° de Lot	Références cadastrales		
	Section	Numéro	Contenance cadastrale (m²)
1	AE	31p	523
2	AE	31p	670
3	AE	31p	536
4	AE	31p	573
5	AE	31p	662
6	AE	31p	488
7	AE	31p	587
8	AE	31p	327
9	AE	31p	339
10	AE	31p	344
11	AE	31p	305
12	AE	31p	333
13-a 13-b	AE	31p	484 153
14	AE	31p	712
15	AE	31p	589
16	AE	31p	544
17	AE	31p	2850

PROJET

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL sont attachés aux terrains ci-avant désignés 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'ASL 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'ASL et l'informera des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'un syndicat de copropriétaires sur tout lot, c'est le syndicat qui sera membre de l'ASL, mais 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 *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'un ou partie de terrain désigné ci-avant (§ 1.1).

1.3. Lors de la mutation d'un de ces biens ci-avant désignés, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'ASL qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

1.4. Le président de l'ASL 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'ASL, par le notaire qui en fait le constat.

1.5. 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

2.1. L'ASL a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif qui desservent l'ensemble immobilier, inclus dans le périmètre des parcelles cadastrées section AE n° 31p, en particulier de ceux ci-après désignés au chapitre 2.2 ci-dessous.
- 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 définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

2.2. Biens communs ou équipements collectifs :

- ✓ Assiette foncière des parcelles cadastrées section AE n° 31p et 31p constituant les lots 18 et 19 (Espaces communs de l'ensemble immobilier dissociés en espaces voies, cheminments piéton et places de stationnement communes, et espaces verts communs de l'aménagement) conformément au plan joint aux présents statuts :

Numéro de lot	Désignation	Section	N° parcellaire	Contenance
18	Voies, voies piétonnes, stationnements communs	AE	31p	2 670 m2
19	Espaces verts communs	AE	31p	6 608 m2
TOTAL				**9 278 m2**

PROJET

- ✓ Voie de desserte commune au programme d'aménagement
- ✓ Dépendances de la voie commune (espaces verts, noues)
- ✓ Réseaux d'évacuation des eaux pluviales de la voie s'ils ne sont pas intégrés dans la gestion communale, et enfouis dans le périmètre de ladite parcelle
- ✓ Réseaux divers qui ne sont pas intégrés dans la gestion communale (syndicat, régie, etc…) et enfouis sous l'assiette de l'ensemble résidentiel ;
- ✓ Réseau d'assainissement des eaux usées
- ✓ Réseau d'adduction d'eau potable
- ✓ Réseau d'éclairage public
- ✓ La barrière disposée à l'entrée de l'ensemble immobilier et les télécommandes qui y sont attachées.
- ✓ Réseau IRVE
- ✓ Et tous équipements communs qui viendraient à être réalisés sur le périmètre dépendant de la compétence de l'ASL.
- ✓ Cette liste n'étant pas limitative ni exhaustive

Jusqu'à l'intégration de ces réseaux et assiette d'espaces collectifs dans le domaine public de la commune, ou la prise en charge des réseaux par les services concessionnaires.

2.3. Biens, espaces et autres éléments dont l'utilisation sera commune à l'ASL, bien que situés en totalité ou en partie sur le sol de l'une ou l'autre des propriétés privatives :

La prise en charge des installations, équipements et autres locaux techniques interviendra dès la constitution de l'ASL.

Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL prend la dénomination d'**« Association Syndicale Libre NATURE-L »**.

Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL est fixé à SEIGNOSSE, provisoirement au siège de son premier président.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département des Landes par simple décision du conseil d'administration.

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 11.3.

PROJET

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.

Le syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'ASL.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL.

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.

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.

Article 7 – Fusion d'ASL

Il est précisé que l'assemblée générale pourra décider de la fusion de la présente ASL avec l'ASL du lotissement voisin La Cigalière après que celle-ci en ait décidé dans les mêmes conditions.

Dans ce cas les statuts de l'ASL unique seront repris et définiront l'ensemble des membres et des équipements dépendant, ainsi que les modalités d'administration, de cette ASL ainsi constituée.

Article 8 – 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, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1er 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 9 – 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'ASL représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont adressées à chaque membre de l'ASL, au moins quinze jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

PROJET

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

Article 10 – Voix

10.1. Les droits de vote appartiendront aux propriétaires des biens immobiliers dont la désignation a été définie en tête des présents statuts. Il est attribué une voix par unité foncière. Le nombre total des voix est fixé à 17.

10.2. 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 23 *infra*), les membres possèderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

Article 11 – Majorité

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

11.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires et copropriétés membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

11.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 12 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un membre de l'ASL (ou le représentant d'un membre), assisté éventuellement d'un scrutateur, tous deux élus, et d'un secrétaire de séance désigné par le président. 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 13 – Ordre du jour

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

Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au directeur, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçues 48 heures avant la réunion.

Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

Article 14 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou

PROJET

représentés en fait la demande.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentées ou représentées.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association

Article 15 – Notification

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur.

PROJET

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 16 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre 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.

Pour éviter toute confusion avec les syndicats de copropriétaires membres actuels ou 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 de l'article 7 qui précède.

Article 17 – Composition

Le nombre d'administrateurs est au minimum de 3 et au maximum de 4.

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

Article 18 – Nomination

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

Ils sont rééligibles.

Le conseil désigne son président.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui devra se réunir dans le délai de six mois de la constitution de l'ASL, la gestion de l'ASL sera assurée par le lotisseur.

Article 19 – Réunions du conseil – Pouvoirs

19.1. 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.

19.2. Le conseil règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Le conseil a les pouvoirs définis à l'article 21 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le président, sauf l'exception rapportée ci-après en 21.2.

Le conseil représenté par son président convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les date 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.

PROJET

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'ASL 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'ASL.

Article 20– Nomination du président

Le syndicat désigne le président parmi ses membres.

Article 21 – Pouvoirs et attributions du président - Délégation

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

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'ASL 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'ASL.
- 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 membres des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASL. 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'ASL en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil

PROJET

sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

21.2. 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 (21.1.) ainsi que ceux relatifs aux charges (articles 22 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 8) ou au conseil d'administration par l'article 19.2.

21.3. 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 22 – Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'ASL, dans la proportion déterminée à l'article 23 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment privé 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.

Dans le cas où une œuvre d'art est implantée dans le périmètre dépendant de la responsabilité de l'ASL, la charge de l'entretien et sa restauration seront versés aux obligations de l'ASL.

Article 23 – Répartition des charges

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

- 1/17 ièmes par lot privatif (lots 1 à 17).

Article 24 – 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'ASL.

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.

PROJET

TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 25 – Budget – Provisions

Le conseil d'administration doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin de l'année en cours, 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 26 – Paiement et recouvrement des dépenses

26.1. Le conseil, représenté par son président, est chargé 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 copropriétaires.

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

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

Au cas de pluralité de bâtiments soumis à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de chacun de ces bâtiments et le syndicat des copropriétaires, à l'égard de l'ASL, de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

26.2. Tout propriétaire dans le périmètre du lotissement 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.

26.3. Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de

PROJET

ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

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

Article 27 – Exercice de gestion

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28 – Carence de l'ASL

En cas de carence de l'ASL 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 copropriétaire.

Article 29– 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 30 – Modification – Dissolution

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

30.2. La dissolution de l'ASL 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 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 31 – Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1er 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 32 – Élection de domicile

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

PROJET

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

Article 33 – Frais

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

Fait à …,
Le …,
En quatre exemplaires.

PROJET