

VILLE DE RENNES
227 et 227 bis avenue du Général Leclerc
Résidence ALBA et STELLA

PROJET DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE GESTION « ALBA STELLA »

TITRE 1

FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

PREAMBULE

Afin de répondre aux objectifs de PLUi de Rennes Métropole, un ensemble immobilier va être édifié, sur une parcelle sise, à RENNES 227 et 227 bis avenue du Général Leclerc, figurant au cadastre section BL n°40 pour une contenance totale de 1436 m².

Sur ce terrain seront édifiés deux bâtiments collectifs pour un total de 44 logements :

- ⇒ un bâtiment A, résidence ALBA, composée de 26 logements à usage d'habitation et sous sol
- ⇒ un bâtiment B, résidence STELLA, composée de 18 logements sociaux à usage d'habitation

Les présents statuts concernent la gestion des espaces et équipements communs au bâtiment A résidence ALBA et au bâtiment B résidence STELLA.

ARTICLE 1er - FORMATION

Il est formé, par les présents statuts, une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires, régie par *l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004*, le *Décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006* et les *Articles L322-1 et L322-2 et suivants du code de l'urbanisme*.

Ledit ensemble immobilier est placé sous le régime des "VOLUMES IMMOBILIERS" en raison de l'imbrication de la propriété de statuts et de nature différents.

Les "VOLUMES IMMOBILIERS" ont été définis aux termes d'un Etat Descriptif de Division en Volumes établi par la SARL PRIGENT & ASSOCIES, société de Géomètres-Experts 106A rue Eugène Pottier à RENNES (35000), et intégré dans un acte établi par **l'office notarial DUGUESCLIN** – 4 rue Du Guesclin à RENNES (35000) afin de publication au bureau des Hypothèques compétent.

L'association syndicale libre repose sur trente huit volumes numérotés de 1 à 5, 101 à 104, 201 à 214, 301 à 306, 401 à 402, 501 à 503, 601 à 602, 701 et 801.

Les rapports entre les différents propriétaires des biens situés au sein des lots de volumes dépendant dudit ensemble immobilier sont régis par le cahier des charges, et intégré dans un acte établi par l'OFFICE DU GUESCLIN – 4 rue Du Guesclin – 35000 RENNES en même temps que les présents Statuts.

Le périmètre de l'association syndicale libre figure sur le plan de masse joint en annexe.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

Les présents statuts s'appliquent à un ensemble immobilier dit résidence ALBA et résidence STELLA » situé 227 et 227 bis avenue du Général Leclerc à RENNES, qui repose sur une parcelle figurant au cadastre section BL n°40 pour une contenance totale de 1436 m².

Il comprend un bâtiment A et un sous-sol qui seront soumis au statut de la copropriété ALBA. Le bâtiment B STELLA étant à titre de rappel destiné à accueillir des logements locatifs sociaux.

L'Association syndicale Libre sera dénommée : **"Association Syndicale Libre de gestion ALBA STELLA"**.

ARTICLE 3 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1. Tous propriétaires, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, des biens situés au sein des lots de volumes visés à l'Article 1^{er}.
2. Conformément à l'Article 3 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 :
« Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale 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 convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.»

3. En cas d'existence de copropriétés au sein de l'ASL, chaque copropriétaire sera de droit membre de l'Association, mais devra donner individuellement son consentement à l'adhésion de celle-ci.

Conformément à l'Article 7 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 l'adhésion résulte de :

1. Soit la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.
2. Soit de tout acte de mutation à titre gratuit, onéreux ou rémunérateur, de tout ou partie des lots de volumes visés à l'article 1^{er}.

ARTICLE 4 - OBJET

Cette Association Syndicale Libre a pour objet :

- la gestion et l'entretien d'équipements communs collectifs, à l'usage de tous les propriétaires de l'opération et compris dans son périmètre ;
- le contrôle de l'application et la mise en œuvre des dispositions du cahier des charges de l'état descriptif de la division en volume par les propriétaires des volumes ;
- le respect des dispositions du cahier des charges de l'état descriptif de division volumétrique relatif aux charges telles que définies dans ceux-ci à savoir :
 - le recouvrement des frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale Libre, en ce compris les salaires et rémunérations ;
 - l'engagement des frais en justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des co-volumistes seraient impliqués ;
 - l'entretien, le remplacement et la gestion des équipements communs collectifs, à savoir :
 - l'entretien de toute nature affectant les réseaux et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique,
 - le local fibre optique,
 - le local sous station chauffage et l'entretien de ses équipements,
 - l'entretien et le remplacement de la noue d'infiltration,
 - le local surpresseur et l'entretien de ses équipements,
 - l'entretien de la cuve de rétention des eaux pluviales,
 - l'entretien et le remplacement de la pompe de relevage des eaux pluviales,
 - l'entretien des cheminements piétons à l'Est du bâtiment B,
 - l'entretien des espaces verts au sud du bâtiment B
 - l'entretien et la réparation du mur existant au sud du bâtiment B.
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux destinés à un usage collectif et non encore définis au cahier des charges ;

- la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter les servitudes, règles, charges et conditions résultant de la division en volumes ;
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux équipements collectifs ou volumes ressortant d'un usage collectif ;
- 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 ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien ressortant des charges définies au cahier des charges entre les Membres de l'Association et leur recouvrement ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts ;

L'Association syndicale Libre sera dénommée : **"Association Syndicale Libre de gestion ALBA STELLA"**.

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé provisoirement à RENNES, 227 et 227 bis avenue du Général LECLERC.

Il pourra être transféré sur le Territoire de la Ville de RENNES par simple décision du Président de l'Association, ou à un autre endroit du département, par décision prise en Assemblée Générale.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de l'Association Syndicale Libre est illimitée.

Toutefois, elle pourra être transformée, selon les modalités de *l'Article 10 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004*, en Association Syndicale Autorisée, à l'issu d'un délai d'un an à compter de la publication des statuts au Journal Officiel et après acceptation par l'Assemblée Générale, selon les modalités de vote de *l'Article 14 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004*.

Elle pourra également être dissoute selon les modalités de l'article 11.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 7 – COMPOSITION ET REPRESENTATION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 3 des présents statuts.

En cas d'indivision, les indivisaires doivent se faire faire représenter par un mandataire commun ou par l'un des indivisaires.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, c'est le syndic de copropriété qui représentera les copropriétaires à l'assemblée générale, sur la base d'une autorisation préalable du syndicat conformément à l'article 22 III de la loi du 10 Juillet 1965.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le Président du conseil syndical (ou du syndic de copropriété) sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du Président du conseil syndical (ou du syndic) est indivisible.

Dans le cas d'un démembrement de propriété, l'usufruitier peut représenter le nu-propriétaire, si celui-ci le souhaite.

Le nu-propriétaire informe le Syndicat de son choix d'être représenté de manière constante par l'usufruitier ou donne mandat à celui-ci afin qu'il le représente lors de la future Assemblée Générale.

Les membres de l'Assemblée Générale, à l'exception des copropriétaires des lots de copropriétés dont le cas est régi plus haut, peuvent se faire représenter par un mandataire disposant d'un pouvoir.

Les mandats se donnent par écrit.

Les mandataires ne peuvent pas détenir plus de 5 mandats lors d'une Assemblée Générale.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président du Syndicat de l'ASL constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'ASL.

ARTICLE 8 - POUVOIRS

L'Assemblée Générale des membres de l'ASL statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'ASL :

- elle nomme les membres du Syndicat,
- elle se prononce sur la modification des statuts de l'ASL,
- elle approuve les comptes et leur gestion,
- elle approuve le projet du budget, elle arrête les comptes chaque année,
- elle vote les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement des équipements communs,
- elle vote les travaux de création d'espaces communs,
- elle peut modifier le Cahier des Charges de l'ensemble immobilier aux conditions prévues à l'article 11,

cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les décisions régulièrement prises, obligent tous les propriétaires, même ceux qui étaient opposés à une décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'Assemblée Générale.

ARTICLE 9 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat de l'ASL le juge nécessaire.

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

Les convocations sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé, au moins vingt et un jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Le délai commençant à courir au lendemain de la réception du pli par le membre de l'ASL ou son représentant. L'irrespect des délais provoque l'inopposabilité des décisions prises en Assemblée Générale au(x) copropriétaire(s) lésé(s).

Les convocations contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour complété de tous documents nécessaires à la bonne compréhension de ce dernier.

Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée à la demande des membres représentant la moitié des voix de l'ensemble des propriétaires, ces derniers indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette éventualité, le Syndicat peut formuler, également, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 10 - VOIX

Il est attribué au représentant de chaque volume, un nombre de voix égal aux tantièmes de charges tel qu'il résulte de l'application du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier rappelé ci-après:

Désignation	Volumes	SHAB (en m²)	Quotes-parts
Syndicat des copropriétaires « Bâtiment A, ALBA » (26 logements)	Tréfonds 1 à 4. Volumes 101 à 103, 203 à 210. Droit de superficie 201, 202, 211, 401, 501, 601, 701, 801.	1327	5412
Emplacements de stationnements 35 (26 ALBA et 9 STELLA)		70	285
Bâtiment B, STELLA » (18 logements)	Tréfonds 5. Volumes 104, 214, 302 à 305. Droits de superficie 212, 213, 301, 306, 402, 502, 503, 602.	1 055	4303
TOTAL	38	2452	10000

Il est précisé concernant les lots de copropriété rangements que ceux-ci ne bénéficieront pas de voix en propre en ce qu'ils constituent un bien accessoire rattaché au logement.

La place de stationnement en sous-sol sera calculée à concurrence de 2 m² équivalent à la surface habitable.

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres de l'assemblée présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des voix de ceux des membres autorisés à prendre part au vote.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par les syndics de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent.

Pour l'exercice du droit de vote, le nombre de voix de chaque volume est indivisible vis-à-vis de l'association syndicale.

Lorsqu'un propriétaire possède plus de la moitié des voix appartenant à tous les propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres propriétaires.

Le Président de l'Association établit chaque année, au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente après le premier Janvier, à attribuer ces voix à l'Acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

En cas de différend, le Bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 11 - MAJORITE

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées – les votes blancs et nuls ne faisant pas partie des voix exprimées - par les propriétaires présents ou représentés.

2°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement collectif nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité des 2/3 des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des 2/3 des voix appartenant à tous les propriétaires, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité requise, comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition aurait été remplie sans que la majorité requise 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.

Toutefois les présents statuts ne pourront être modifiés dans les conditions ci-dessus qu'après la vente par le promoteur de la totalité des lots de l'ensemble immobilier, sauf autorisation écrite expresse, donnée par celui-ci sur la ou les modifications envisagées.

3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents Statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises à la majorité des trois-cinquièmes (3/5) des voix appartenant à tous les propriétaires, sauf en ce qui concerne la répartition des charges où seuls sont appelés à voter les propriétaires concernés.

4°) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des quatre cinquième (4/5) des voix de tous les propriétaires.

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

1°) Disparition totale de l'objet défini à l'article 1er.

2°) Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué et à la condition toutefois que le Constructeur ne soit plus propriétaire de volumes de l'ensemble immobilier, sauf accord express de celui-ci.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat de l'Association syndicale libre **qui peut être un syndic professionnel** assisté d'un scrutateur choisi par elle, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix 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 13 - 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 de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Les demandes, formulées moins de huit jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, seront débattues mais ne pourront pas être soumises au vote.

Dans les Assemblées extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, celle-ci ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS

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

Le Président notifie le procès-verbal de la séance par pli simple, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Dans tous les autres cas, le procès-verbal est adressé par pli recommandé avec avis de réception.

Ce procès-verbal est certifié par le Président.

Les membres de l'ASL absents et non représenté ou s'étant opposé à une résolution, ont un délai de deux mois pour contester le procès-verbal d'Assemblée Générale ou pour invoquer les vices de convocation de l'Assemblée Générale devant le tribunal judiciaire. Passé ce délai, les opposants ou défaillants seront forclos.

Les copies à produire en justice ou ailleurs sont également certifiées par le Président du Syndicat de l'ASL.

TITRE III

DIRECTION

ARTICLE 15 - PRINCIPE

L'Association est administrée par un Syndicat de trois membres minimum désignés par l'Assemblée Générale. Le Syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué, d'un Président, un Trésorier et un Secrétaire, susceptible d'avoir des adjoints.

Le Syndicat, sur autorisation préalable de l'Assemblée Générale, peut déléguer tout ou partie des pouvoirs et prérogatives du Président et/ou du Trésorier, à un tiers professionnel.

ARTICLE 16 - NOMINATION

Le syndicat est désigné par l'assemblée générale pour une période d'un an.

Le Président et le trésorier sont désignés par l'Assemblée Générale pour une période d'un an.

Si le Président demande à être assisté d'un Secrétaire, celui-ci est nommé par l'Assemblée sur la présentation du Président.

Ils sont rééligibles :

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale, la fonction de Président provisoire avec tous les pouvoirs et attributions définis à l'article 18 ci-après, est assurée par le syndic de la copropriété ALBA.

En cas de refus par l'Assemblée Générale ci-dessus de se constituer définitivement, un Syndic pourra être désigné d'office par le Président du tribunal Judiciaire à la requête du Président Provisoire ci-dessus désigné lequel sera démissionnaire de plein droit de ses fonctions quelque soit l'issue de cette première Assemblée Générale.

ARTICLE 17 - 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 veille à l'application et à la mise en œuvre du cahier des charges de l'état descriptif de division,

- il veille au recouvrement des frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale en ce compris les salaires et rémunérations,
- il engage les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des propriétaires seraient impliqués,
- il assure la gestion et l'entretien des volumes et équipements communs collectifs à tous les propriétaires de l'opération et compris dans son périmètre ;
- il fixe la rémunération du personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien, et à la police des biens et équipements et détermine les conditions de son emploi,
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement,
- il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.
- il autorise l'ouverture de tous comptes en banque,
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- il répond à toutes les demandes qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle,
- il autorise le Président à signer toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- il autorise le Président de l'Association à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense,
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions,
- il consent au Président ou à un tiers et sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs,
- il peut consentir au Président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité,

ARTICLE 18 – POUVOIRS DU PRESIDENT

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

Le Président a, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il préside les réunions d'Assemblée Générale de l'Association et représente cette dernière vis-à-vis des tiers,
- il fait toutes opérations avec l'administration postale, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires,
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements et le rémunère,
- il fait effectuer tous travaux d'entretien relatifs à l'objet de l'Association Syndicale.

- il veille à l'entretien des cheminements piétons à l'Est du bâtiment B à usage commun, ainsi qu'à l'entretien des espaces verts au sud du bâtiment B
- il conclut tous marchés, sur autorisation du Syndicat,
- il veille à la conservation des plans et registre de l'Association,
- il gère et fait fonctionner les comptes au crédit et au débit, place et retire tous fonds, sous la surveillance du Syndicat,
- il représente l'Association en justice,
- il prépare le budget, présente au Syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses,
- il signe tous les actes, prend tous les engagements, souscrit toutes déclarations, requiert toute publicité, fait toutes déclarations, fournit toutes les pièces et plans, les certifie véritables. Il s'engage au nom de l'Association au paiement de tous les frais,
- il signe toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locale et services concédés, sur autorisation du syndicat,
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association et il recouvre les fonds,
- il a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires. Il doit en référer, dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale,
- généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs,

Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

En cas d'empêchement du Président, le vice-Président représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

ARTICLE 19 – POUVOIRS DU TRESORIER

- Le Trésorier propose les rôles relatifs aux appels de charges
- L'encaissement des charges sera effectué par le Trésorier

ARTICLE 20 – DELEGATION DES POUVOIRS A UN PROFESSIONNEL

Les membres du Syndicat peuvent, sur autorisation préalable de l'Assemblée Générale, déléguer tout ou partie des pouvoirs ou prérogatives du Président et/ou du Trésorier, notamment énoncés aux articles 18 et 19 des présents statuts, à un syndic (tiers) professionnel.

Dans cette hypothèse, le tiers professionnel sera dénommé « Directeur ».

Le Directeur exerce l'ensemble des pouvoirs qui lui sont délégués, sous le contrôle étroit des membres du Syndicat, pour une durée minimale d'un an, renouvelable sur décision du Syndicat, après autorisation de l'Assemblée Générale.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 21 - DEFINITION

Les frais et charges ressortant de l'objet de l'Association Syndicale, telles que définies au cahier des charges de la division volumétrique sont répartis entre ses membres dans les conditions de vote prévues à l'article 10 des présents Statuts :

a) Charges :

Constituent des charges collectives à l'ensemble immobilier :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale Libre, en ce compris les salaires et rémunérations ;
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des co-volumistes serait impliqué
- les frais d'entretien et de remplacement des équipements communs collectifs, à savoir :
 - les frais d'entretien de toute nature affectant les réseaux et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique,
 - les frais d'entretien et de remplacement du local fibre optique,
 - les frais d'entretien du local sous station chauffage ainsi que les frais d'entretien de ses équipements,
 - les frais d'entretien et de remplacement de la noue d'infiltration,
 - les frais d'entretien du local surpresseur et de ses équipements,
 - les frais d'entretien de la cuve de rétention des eaux pluviales,
 - les frais d'entretien et de remplacement de la pompe de relevage des eaux pluviales,
 - les frais l'entretien des cheminements piéton à l'Est du bâtiment B
 - les frais l'entretien des espaces verts au sud du bâtiment B
 - les frais d'entretien et de réfection du mur existant au sud du bâtiment B

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Divers :

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.

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à supporter personnellement l'excédent de charge correspondant.

ARTICLE 22 - REPARTITION DES CHARGES

Les frais et charges ressortant de l'objet de l'Association Syndicale sont répartis entre les membres dans les proportions fixées au cahier des charges de la division-et reprises dans les présents statuts.

Ces frais seront ventilés au prorata des surfaces habitables des différents volumes hormis pour les places de stationnement en sous-sol qui seront calculées à concurrence de 2 m² équivalent surface habitable selon la répartition figurant au tableau ci-après.

Désignation	Volumes	SHAB (en m²)	Quotes-parts
Syndicat des copropriétaires « Bâtiment A, ALBA » (26 logements)	Tréfonds 1 à 4. Volumes 101 à 103, 203 à 210. Droit de superficie	1327	5412
Emplacements de stationnements 35 (26 ALBA et 9 STELLA)	201, 202, 211, 401, 501, 601, 701, 801.	70	285
Bâtiment B, STELLA » (18 logements)	Tréfonds 5. Volumes 104, 214, 302 à 305. Droits de superficie 212, 213, 301, 306, 402, 502, 503, 602.	1 055	4303
TOTAL	38	2452	10000

L'appel de charges sera effectué par l'Association Syndicale Libre de gestion ALBA STELLA auprès du syndic de la copropriété « Résidence ALBA, bâtiment A » représentant le syndicat des copropriétaires « Bâtiment A » et du propriétaire de la « Résidence STELLA, bâtiment B ».

ARTICLE 23 - PAIEMENT DES CHARGES

Les modes de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale,

Les charges définies en l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque propriétaire de volumes ou au syndic de copropriété si certains volumes sont situés dans une copropriété.

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

ARTICLE 24 - BUDGET

Le Syndicat pris en la personne de son Président doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire 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 telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires au budget.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'Assemblée les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux Membres au moins de l'Association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE 25 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

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 au membre de l'ASL, par lettre recommandée, des intérêts commencent à courir sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du tribunal judiciaire 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 n° 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.

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

ARTICLE 26 - 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. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au Syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association pour toutes cotisations ou dettes exigible.

ARTICLE 27 - 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 judiciaire, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

ARTICLE 28 - MODIFICATION -DISSOLUTION

1°) Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

2°) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des quatre cinquième des voix de tous les propriétaires.

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

1°) Disparition totale de l'objet défini à l'article 1er.

2°) Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué et à la condition toutefois que le Constructeur ne soit plus propriétaire de lots de l'ensemble immobilier, sauf accord express de celui-ci.

TITRE VI

POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 29 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'expéditions des présentes aux fins de procéder aux formalités de publicité prévues par *l'Article 8, alinéa 2, de l'Ordonnance du 1er juillet 2004* et les *Articles 3 et suivants du Décret du 3 mai 2006*, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé remis à la Préfecture lors du dépôt des exemplaires des présents statuts.

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

L'Article 8 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004 dispose : « *La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.* »

Le Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de *l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004* relative aux Associations Syndicales de propriétaires : Outre ce qui est mentionné à *l'Article 7 de l'Ordonnance [n° 2004-632] du 1er juillet 2004* susvisée, les statuts de l'Association Syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à *l'Article 4 de la même Ordonnance* et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de *l'Article R. 315-6 du Code de l'urbanisme*.

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par *l'Article 8 de l'Ordonnance [n° 2004-632] du 1er juillet 2004* susvisée.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'opération pour laquelle la présente Association Syndicale est formée.

Annexe : plan de masse

