

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN**

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ZAC Ar Mor - ILOT 1



ATLANTIQUE INFOGEO
Société de Géomètres Experts
6 Rue du Chêne Lassé – BP 80211
44815 SAINT-HERBLAIN CEDEX
☎ 02.40.46.20.08
💻 02.40.43.25.68

SOMMAIRE

CHAPITRE I : L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	3
1. FORMATION ET DENOMINATION	3
2. OBJET.....	3
3. TRANSFERT DE PROPRIETE.....	4
4. L'ORGANE PROVISOIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	5
5. SIEGE	5
6. DUREE	5
7. ORGANISATION.....	5
8. MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	6
CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE	6
1. COMPOSITION	6
2. POUVOIRS	6
3. CONVOCATION.....	7
4. CONSTITUTION	7
5. VOIX.....	7
6. MAJORITE.....	8
7. TENUE DES ASSEMBLEES	9
8. ORDRE DU JOUR	9
9. DELIBERATIONS ET NOTIFICATIONS	9
10. CAS PARTICULIER DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE	9
CHAPITRE III : LE CONSEIL DES SYNDICS	10
1. PRINCIPE	10
2. DESIGNATION	10
3. TENUE DES REUNIONS	10
4. POUVOIRS	10
CHAPITRE IV : LE PRESIDENT	11
1. PRINCIPE	11
2. DESIGNATION	11
3. POUVOIRS	11
CHAPITRE V : FRAIS ET CHARGES	12
1. DEFINITION	12
2. REPARTITION DES DEPENSES ENTRE LES PROPRIETAIRES.....	12
3. PAIEMENT DES CHARGES.....	13
CHAPITRE VI : LE BUDGET	14
1. PROVISIONS	14
2. PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES	14
3. CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	14
4. MODIFICATION - DISSOLUTION	14
CHAPITRE VII : NAISSANCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – POUVOIRS POUR PUBLIER.....	15
1. NAISSANCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.....	15
2. POUVOIRS POUR PUBLIER.....	15
CHAPITRE VIII : ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	15

CHAPITRE I : L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

1. FORMATION ET DENOMINATION

Il est formé une Association Syndicale Libre. Celle-ci revêt la forme et est soumise aux conditions de fond d'une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 01.07.2004 et les textes subséquents.

Cette ASL existera entre les propriétaires et copropriétaires des parcelles dépendant du périmètre ci-dessous désigné.

La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. La qualité de membre de l'Association Syndicale Libre sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot sis à l'intérieur du périmètre considéré, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

Cette Association Syndicale Libre prendra le nom de « **Association Syndicale Libre AR MOR ILOT 1** ». Son périmètre est défini par les parcelles cadastrées section section BW n°s 1234-1239-1240-1241-1242 ainsi que par les toutes parcelles pouvant à l'avenir en être issues par document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC).

- La parcelle cadastrée section BW n°1234p supportera un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 1)
- La parcelle cadastrée section BW n°1234p supportera un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 2)
- La parcelle cadastrée section BW n°1234p supportera un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 3)
- La parcelle cadastrée section BW n°1234p supportera un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 4)
- Les parcelles cadastrées section BW n°1234p-1239-1240 supporteront un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 5)
- Les parcelles cadastrées section BW n°1234p-1241-1242 supporteront un bâtiment, des stationnements et aménagements extérieurs (Plot 6)

2. OBJET

L'Association Syndicale Libre, comme l'indique l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et la reconstruction des terrains, espaces collectifs et équipements d'intérêt collectif remis à l'Association Syndicale Libre au terme de leur aménagement,
- la création de tous éléments d'équipements ou services nouveaux ;
- leur cession, à première demande, à une personne morale de droit public,
- le contrôle de l'application du cahier des charges,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle,
- la gestion et la police desdits biens et ouvrages dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'ASL,
- le contrôle de la bonne utilisation des servitudes d'accès et de passage afin que celles-ci soient utilisées exclusivement par leurs propriétaires ou locataires légitimes,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'ASL ainsi que leur recouvrement, en ce compris l'exercice des formalités hypothécaires prévues par l'article L322-9 du Code de l'Urbanisme,
- la surveillance générale de l'îlot,
- le respect des servitudes et charges réelles pouvant grever les immeubles dépendant du périmètre de l'ASL entre eux, ou entre lesdits immeubles et les équipements communs,
- la réception, à titre gratuit, de la propriété de biens à usage commun,

→ 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.

Au jour de l'établissement des présentes, l'Association Syndicale Libre aura la gestion des espaces communs et comprenant les éléments relatifs :

- aux espaces verts : cheminements piétons, arbres, arbustes, haies et pelouses communes, mobiliers urbains,...
- à la voirie : voie (hors stationnements), bordures, structure de chaussée, revêtements, marquages au sol, panneaux de signalisation et de voirie, ...
- au réseau d'éclairage public interne à l'opération : mâts, lanternes, bornes lumineuses, armoire de commande, réseaux souterrains, en ce y compris l'ensemble de ces organes même s'ils sont situés en servitude sur les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale Libre, notamment le compteur électrique relatif à l'éclairage public
- au réseau d'adduction potable interne à l'opération : fosse du compteur général, compteur général, réseaux souterrains jusqu'au regard de branchement sur chacun des bâtiments (non compris le regard et le branchement), organes d'affleurement, en ce y compris l'ensemble de ces organes même s'ils sont situés en servitude sur les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale Libre...
- au réseau de télécommunication interne à l'opération : réseaux souterrains jusqu'au regard de branchement sur chacun des bâtiments (non compris le regard et le branchement), chambres de tirage, en ce y compris l'ensemble de ces organes même s'ils sont situés en servitude sur les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale Libre, ...
- au réseau d'électricité interne à l'opération : réseaux souterrains depuis le coffret 3D jusqu'à la pénétration dans chacun des bâtiments, coffret 3D, en ce y compris l'ensemble de ces organes même s'ils sont situés en servitude sur les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale Libre, ...
- au réseau d'assainissement – eaux pluviales / eaux usées – interne à l'opération : réseaux souterrains jusqu'aux tabourets de branchement sur chacun des bâtiments (non compris le tabouret et le branchement), organes d'affleurement, avaloirs, grilles d'engouffrement, en ce y compris l'ensemble de ces organes même s'ils sont situés en servitude sur les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale Libre, ...

3. TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété des équipements communs (hors voirie) au profit de l'Association Syndicale Libre interviendra dès la vente du premier lot, le transfert des équipements (hors voirie) édifiés sur ces terrains communs se fera au fur et à mesure de leur réalisation ; à cet effet le premier acquéreur s'oblige à donner mandat en faveur d'un clerc de l'étude de notaire chargé de l'opération à l'effet de régulariser cette cession.

Ce transfert sera réalisé par cession moyennant le prix d'un euro symbolique, aux termes d'un acte notarié.

A cet effet, le maître d'ouvrage informera l'Association Syndicale Libre prise en la personne de son représentant, de la date retenue pour la livraison des travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la date prévue. En tout état de cause, le maître d'ouvrage remettra au représentant de l'Association Syndicale Libre le procès-verbal de livraison. La remise de ce document vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'Association Syndicale Libre des terrains et équipements communs de la tranche éventuelle concernée, ce qui entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, notamment souscription de police d'assurance et de contrats d'entretien si nécessaire.

Si pour quelque cause que ce soit le représentant de l'Association Syndicale Libre ne déférerait pas à la convocation qui lui aura été notifiée selon les modalités prévues à l'alinéa précédent et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date fixée par la

convocation, le maître d'ouvrage adressera à l'Association Syndicale Libre la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par courrier recommandé avec accusé de réception. Cet envoi recommandé avec accusé de réception des divers procès-verbaux à l'Association Syndicale Libre vaudra mise à disposition au profit de ladite Association Syndicale Libre des divers ouvrages et équipements communs et prise en charge de leur gestion.

L'Association Syndicale Libre souffrira sans indemnité les servitudes frappant les biens dont elle a collectivement la jouissance ou la propriété ; en cas d'extension d'opération, le maître d'ouvrage ou ses ayants droit gardant la possibilité de se raccorder sans frais aux voies, espaces et réseaux communs dans la mesure de leur capacité.

L'Association Syndicale Libre s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux, le maître d'ouvrage s'engageant à obtenir la délivrance de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Jusqu'à la livraison telle que définie ci-dessus, les travaux et équipements communs resteront sous la garde du maître d'ouvrage.

4. L'ORGANE PROVISoire DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Avant la mise en place des organes administratifs de l'ASL prévus aux articles subséquents, l'ASL sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique ou de toute personne morale dûment désignée par le Maître d'Ouvrage. Il aura pour mission de procéder aux acquisitions et cessions des ouvrages et espaces communs, en vertu d'un mandat d'intérêt commun qui lui est conféré par les présents statuts qui lui donnent tout pouvoir à cet effet. Cet article répond aux dispositions de l'article 7 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 01.07.2004.

Le représentant provisoire de l'ASL agira au nom de cette dernière 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'ASL et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction prévus aux articles subséquents.

En cas d'incapacité, de refus ou de décès du premier acquéreur de lot, la fonction de représentant provisoire serait assurée par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.

Le siège de l'ASL pourra être désigné, dans cette hypothèse, par le maître d'ouvrage.

5. SIEGE

Le siège de l'ASL est fixé au lieu désigné par l'assemblée générale dans la commune où se trouve l'îlot ou selon les termes de l'article 4 précédent, lorsqu'il est établi un organe provisoire.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision de l'organe de gestion de l'ASL et partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité ordinaire.

6. DUREE

La durée de la présente Association Syndicale Libre est illimitée.

7. ORGANISATION

Les organes administratifs qui assurent son fonctionnement sont :

- l'assemblée générale,

- le conseil des syndics,
 - le président,
- dans le cadre des pouvoirs qui leurs sont conférés par les présents statuts.

8. MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Fait obligatoirement partie de l'ASL, tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'un droit immobilier situé dans le périmètre de la l'ASL « Ar Mor Ilot 1 ».

Le nu-propriétaire est seul membre de l'ASL. Toutefois, il doit informer l'usufruitier de la création, de l'existence et des décisions de l'ASL.

L'adhésion à l'ASL résulte :

- soit de la participation d'une ou plusieurs des personnes morales ou physiques, désignées au premier alinéa du présent article, à l'acte portant constitution de la présente ASL et établissement de ses statuts ;
- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur ou gratuit des biens ou droits immobiliers inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE

1. COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL, propriétaires, nu-propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs droits immobiliers dans le périmètre de ladite ASL.

S'agissant des bâtiments soumis au statut de la copropriété, les copropriétaires peuvent, lorsque la copropriété aura pris naissance, charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de copropriété, à condition qu'il justifie d'une autorisation préalable du syndicat de copropriété (mandat), de les représenter à l'assemblée générale des propriétaires de l'ASL. Lorsque, dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre, sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit représentant le nu-propriétaire. Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'ASL.

Le nombre des mandats dont peut disposer un mandataire est limité à un.

Avant chaque assemblée générale, le président de l'ASL, dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée générale et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'ASL.

2. POUVOIRS

L'assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues :

- nomme le conseil des syndics,
- approuve ses comptes et sa gestion,
- décide de la création de biens et équipements nouveaux,
- se prononce sur la modification des statuts de l'ASL et du cahier des charges,
- se prononce sur l'état de répartition des voix (II-5),

- délibère sur le montant maximum des emprunts que peut contracter le conseil des syndics,
- délibère sur les emprunts d'un montant supérieur à ce que peut contracter le conseil des syndics,
- délibère sur les conventions avec tout tiers et notamment toute association syndicale particulière ou association régie par la loi du 1er Juillet 1901 constituées ou à constituer dans l'ensemble immobilier,
- peut assister aux délibérations du conseil des syndics.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'ASL, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

3. CONVOCATION

L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois au cours de l'année qui suit sa naissance.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil des syndics dont il sera parlé ci-après le juge nécessaire.

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

Les convocations sont adressées au moins vingt-et-un (21) jours avant la réunion par le président ou par le représentant provisoire ou par le maître d'ouvrage dans le cas prévu à l'article 4. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'assemblée générale ci-dessus désignés en I-8, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé avec accusé de réception postal.

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

4. CONSTITUTION

L'assemblée générale ordinaire ou réunie extraordinairement est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentes ou représentées est égal au quart du total des voix de l'Association Syndicale Libre.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du président à huit jours d'intervalle. Les membres présents ou représentés délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

5. VOIX

Il est attribué à chaque membre un nombre de voix par plot conformément aux tableaux ci-dessous (prorata de la superficie des parcelles). Les membres de l'Assemblée, et ce compris le maître d'ouvrage, qui sont titulaires de plusieurs plots disposent d'autant de voix que de plots.

- Décisions liées à l'administration
- Décisions liées à la voirie
- Décisions liées aux espaces verts
- Charges liées aux réseaux d'assainissement
- Décisions liées au réseau d'adduction d'eau potable
- Décisions liées au réseau de télécommunication
- Décisions liées au réseau d'électricité

- Décisions liées au réseau d'éclairage public

LOT	NOMBRE DE VOIX
Lot 1	21
Lot 2	6
Lot 3	16
Lot 4	21
Lot 5	19
Lot 6	17
TOTAL	100

Toutefois, lorsqu'un membre de l'ASL possède plus de la moitié des voix appartenant à tous les membres concernés par la décision, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres concernés par la décision.

Le conseil des syndic établit chaque année au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'assemblée générale.

Il tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau et la date de la convocation de l'assemblée générale. Ainsi, si les critères de répartition venaient à être modifiée – notamment par le nombre de logements ou de stationnements sur la parcelle considérée –, l'assemblée générale provoquée par cette modification dans l'année suivant ce changement devra non seulement modifier le tableau de charges mais aussi le présent tableau de répartition des voix.

En cas de différend, l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'assemblée générale et, si la contestation est admise, l'assemblée générale désigne un nouveau conseil des syndic en votant avec le nouveau décompte des voix.

6. MAJORITE

1) Majorité simple

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, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les voix des membres s'étant abstenus ou ayant émis des votes blancs ou nuls.

2) Majorité absolue

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur :

- un projet de création d'équipements ou de services nouveaux,
- la suppression d'un équipement ou service existant,
- l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges),

ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'ASL.

Au cas où l'assemblée générale, saisie d'un projet de résolution, dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des membres de l'assemblée générale disposant ensemble de la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle assemblée générale, sur seconde convocation et cette assemblée générale prendra sa décision à la majorité prévue au premier alinéa de l'article II-6.

3) Majorité des 2/3

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers des voix des membres de l'assemblée générale (présents, représentés ou non).

4) Unanimité

L'assemblée générale peut exclusivement à l'unanimité des voix, voter des résolutions :

- portant atteinte aux droits qu'elle s'est réservée dans le cahier des charges ;

- portant atteinte à l'exercice des droits de propriété de l'un des membres de l'ASL ;
- modifiant les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote.

7. TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le président ou à défaut par un des membres du conseil des syndics par ancienneté d'âge, ou encore, s'il y a lieu, par le représentant provisoire. Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence signée en entrée de séance par chaque membre ou son représentant et contenant les noms, prénoms et domicile de tous les membres de l'assemblée générale présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président. Elle est annexée au procès-verbal de délibération dont il fait état ci-après. Elle doit être communiquée à tout membre de l'ASL le requérant et ce, à toute époque.

8. ORDRE DU JOUR

1) Assemblée générale ordinaire

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 de l'ASL au président, huit (8) jours au moins avant la séance.

2) Assemblée générale extraordinaire

Dans les réunions extraordinaires, ou lorsque la convocation de l'assemblée générale a été demandée par la moitié des membres de l'ASL, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

9. DELIBERATIONS ET NOTIFICATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet signé par les membres du conseil des syndics ainsi que par tous les membres de l'ASL présents à la séance et conservé par le président.

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le président. Cette notification est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'assemblée générale et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Cette notification, en revanche, est adressée sous pli recommandé avec avis de réception, aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée générale, ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président.

10. CAS PARTICULIER DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

La convocation de la première assemblée générale de l'Association Syndicale Libre sera effectuée au plus tard à la requête du représentant provisoire ou du maître d'ouvrage, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots au plus tard dans l'année suivant l'attribution du 1^{er} lot.

Le but premier de la première assemblée générale sera de désigner les membres du conseil des syndics et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du trésorier.

Au cas où le représentant provisoire ou le maître d'ouvrage n'aurait pas provoqué cette assemblée générale dans le délai prévu au premier alinéa tout acquéreur de lot peut

provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance.

CHAPITRE III : LE CONSEIL DES SYNDICS

1. PRINCIPE

La gestion et l'administration est assurée par un organe de gestion constitué par un conseil des syndics.

2. DESIGNATION

Le conseil des syndics est désigné par l'assemblée générale, aux conditions de majorité fixées en II-6-1) (majorité simple). Le conseil des syndics est élu pour une durée maximale de trois (3) ans mais est révocable à tout moment par décision de l'assemblée générale statuant à la même majorité. Ses pouvoirs cessent immédiatement après la décision. Il est rééligible à l'issue de son mandat.

Le conseil des syndics est composé de membres élus par l'assemblée générale parmi les propriétaires ou leurs représentants. Il devra comporter a minima trois (3) élus : le président, le trésorier et le secrétaire.

Au cas où, faute de candidature, le conseil des syndics ou un de ses membres n'aurait pu être élu, l'ASL donne mandat d'intérêt général au maître d'ouvrage à l'effet de nommer un administrateur ou un conseil des syndics professionnel qui aura les pouvoirs soit de l'exécutif provisoire, en cas d'existence du conseil des syndics, soit les pouvoirs du président définis au chapitre IV, en l'absence de conseil des syndics. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du conseil des syndics, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

3. TENUE DES REUNIONS

Le conseil des syndics se réunit toutes les fois que les besoins de l'ASL l'exigent, soit en vertu de l'initiative du président soit à la demande d'au moins 50% des membres du conseil des syndics. Un secrétaire de séance est désigné parmi ses membres.

Chaque membre dispose d'une voix et les décisions sont prises à la majorité simple.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des membres du conseil des syndics. Cette feuille est certifiée par le secrétaire de séance. Elle doit être communiquée à tout membre de l'ASL le requérant et ce, à toute époque.

4. POUVOIRS

Le conseil des syndics est l'agent 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'ASL ci-dessus défini. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens d'intérêt collectif et éléments d'équipement général de l'ensemble immobilier, qu'ils soient ou non devenus la propriété de l'ASL,
- 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, nécessaires ou urgents,
- il vote le budget et approuve les comptes,

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens d'intérêt collectif nouveaux ou éléments d'équipement. A cet effet, il surveille l'exécution et procède à leur règlement,
- il contracte tous emprunts d'un montant inférieur au seuil fixé en assemblée générale,
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds nécessaires,
- en vue de la création de tous biens d'intérêt collectif et éléments d'équipement décidée par l'assemblée générale, il affecte et hypothèque les immeubles de l'ASL, aux conditions qu'il juge opportunes,
- il fait toute opération avec l'administration, reçoit tous plis recommandés, lettres déchargées, donne toutes décharges et signataires au nom de l'ASL,
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés ou assimilés, reçoit toute subvention, contracte tous engagements,
- avec l'autorisation de l'assemblée générale, il conclut toutes conventions avec tout tiers et notamment toute association syndicale particulière ou association régie par la loi du 1er Juillet 1901 constituées ou à constituer dans l'ensemble immobilier et il consent à tout accord relatif à l'usage collectif des équipements dudit ensemble immobilier,
- il établit chaque année le tableau des voix et des syndicataires,
- il procède à l'appel auprès des syndicataires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASL, il recouvre les fonds,
- il approuve le contrat pour l'assistance du président,
- il inscrit et donne mainlevée de l'hypothèque légale prévue, par l'article L322-9 du Code de l'Urbanisme et fait toutes procédures en conséquence,
- il représente l'ASL en justice tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toute action.

CHAPITRE IV : LE PRESIDENT

1. PRINCIPE

L'exécutif est assuré par un président. Il préside les réunions de l'assemblée générale de l'ASL et représente cette dernière vis-à-vis des tiers.

2. DESIGNATION

Le président est désigné par le conseil des syndics parmi ses membres, à la majorité simple. S'il s'agit d'un professionnel, le conseil des syndics fixe sa rémunération. Le président est élu pour une durée maximale de trois (3) ans mais est révocable à tout moment par décision du conseil des syndics statuant à la même majorité. Ses pouvoirs cessent immédiatement après la décision. Il est rééligible à l'issue de son mandat.

En cas de démission du président ce dernier conserve ses fonctions tant qu'il n'a pas été procédé à la désignation d'un nouveau président.

En cas de démission, décès, incapacité du président, le conseil des syndics peut désigner un nouveau président qui peut être choisi parmi tous les propriétaires. Sa nomination sera ratifiée ultérieurement par la prochaine assemblée générale.

Les rémunérations des fonctions de président sont fixées le cas échéant, par l'assemblée générale.

3. POUVOIRS

Le président exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'ASL.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il convoque et préside les réunions de l'assemblée générale et du conseil des syndics,
- il prépare et exécute les délibérations de l'assemblée générale et du conseil des syndics,
- il prépare les comptes et les soumet au conseil des syndics,
- il a pouvoir de signature : marchés, contrats, emprunts...,
- il ordonne les dépenses,
- il établit les comptes et les fait approuver par le conseil des syndics,
- il tient à jour l'état nominatif des propriétaires et le plan parcellaire, grâce à la notification, par le notaire qui en fait le constat, de toute mutation de propriété intervenue dans le périmètre de l'ASL,
- il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur membre ou non de l'Association Syndicale Libre, nommé par lui et placé sous son autorité, sur autorisation du conseil des syndics. Sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'assemblée générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le Syndicat et pour une mission spécifique.
- il peut se faire assister par une personne physique ou morale. Un contrat définit alors les missions et le mode de rémunération de cette dernière,
- il élabore, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 01.07.2004, un rapport sur l'activité de l'ASL et sa situation financière. Il veille à la conservation des registres de l'Association Syndicale Libre,
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

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

CHAPITRE V : FRAIS ET CHARGES

1. DEFINITION

Les frais et charges comprennent :

- les dépenses d'entretien, de conservation et de maintien en parfait état des biens et équipements de l'ensemble immobilier définis dans le cahier des charges.
- les dépenses de création de tout équipement ou installation nouveau.
- les frais de fonctionnement de l'ASL.

Les frais et charges entraînés par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'ASL, soit d'une personne ou d'un bien dont celui-ci est légalement responsable, sont à la charge exclusive de ce membre.

2. REPARTITION DES DEPENSES ENTRE LES PROPRIETAIRES

Le maître d'ouvrage tant qu'il reste encore propriétaire de lots et les membres de l'Association Syndicale Libre, propriétaires de lots, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale Libre sur les tranches réceptionnées.

- Charges administratives
- Charges liées aux espaces verts
- Charges liées à la voirie
- Charges liées aux réseaux d'assainissement

- Charges liées au réseau d'adduction d'eau potable
- Charges liées au réseau de télécommunication
- Charges liées au réseau d'électricité
- Charges liées au réseau d'éclairage public

LOT	CHARGES
Lot 1	21
Lot 2	6
Lot 3	16
Lot 4	21
Lot 5	19
Lot 6	17
TOTAL	100

3. PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le conseil des syndic à chaque syndicaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'ASL.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le conseil des syndic, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par lui.

Seront qualifiées dépenses administratives, les frais de gestion et de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui par usure normale ou autrement devraient être remplacés.

La cotisation de chaque membre et le mode de paiement seront fixés par le conseil des syndic, l'encaissement sera fait par chèque établi à l'ordre du Trésorier de l'Association Syndicale Libre au compte bancaire ou C.C.P. ouvert à son nom.

Toute cotisation non réglée à son exacte échéance et en règle générale toute somme due à l'Association Syndicale Libre à quelque titre que ce soit entraînera de plein droit la perception d'un intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de 4 points sur la somme due et ce sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure.

CHAPITRE VI : LE BUDGET

1. PROVISIONS

Le conseil des syndics est seul compétent pour établir le budget. Il 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 il décide de tout appel de fonds complémentaire, s'il y a lieu.

2. PAIEMENT ET RECouvreMENT DES DEPENSES

Le conseil des syndics est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'ASL ; il assure le paiement des dépenses.

Les rôles sont préparés par le conseil des syndics d'après les bases de répartition des dépenses préparées par lui. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente (30) jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASL. Les intérêts courent d'office sur les sommes dues par lui au taux de un et demi pour cent (1,5 %) par mois.

3. CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

En cas de carence de l'Association Syndicale Libre, pour l'un quelconque de ses objets, un conseil des syndics peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un syndicataire.

4. MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées au II-6-3).

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 syndicataires.

En outre, la dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- disparition totale de l'objet défini au I-2.
- approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Toute modification des statuts devra également être déclarée en préfecture.

En cas de dissolution de l'Association Syndicale Libre, un imprimé de dissolution sera à transmettre en préfecture aux fins de publication dans un Journal Officiel.

CHAPITRE VII : NAISSANCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – POUVOIRS POUR PUBLIER

1. NAISSANCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

La naissance de l'ASL résulte exclusivement de la signature des présents statuts par TOLEFI ARMOR, les futurs propriétaires de droits immobiliers dans le périmètre de l'ASL devenant alors membres de droit.

2. POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour remettre les présents statuts après la constitution de l'ASL à Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique et pour les publier dans le Journal Officiel des associations et au second bureau du Service de la Publicité Foncière de NANTES conformément aux articles L322-1 et R322-1 du Code de l'Urbanisme, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

CHAPITRE VIII : ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier.