

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

DU

DOMAINE DE MONTMELIAN

(ASLDM)

95470 SAINT WITZ

STATUTS

**(Ordonnance n° 2004-632 du 01^{er} Juillet 2004)
modifiée par la loi n° 2006-11 du 05 Janvier 2006**

(Décret d'application n° 2006-504 du 03 Mai 2006)

STATUTS

DE

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du DOMAINE DE MONTMELIAN (ASLDM)

SOMMAIRE

TITRE I DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN

- ARTICLE 1 Définitions et Dénomination
- ARTICLE 2 Membres de l'ASLDM
- ARTICLE 3 Objet de l'ASLDM
- ARTICLE 4 Siège
- ARTICLE 5 Durée

TITRE II ASSEMBLEES GENERALES DE L'ASLDM

- ARTICLE 6 Composition
- ARTICLE 7 Pouvoirs
- ARTICLE 8 Convocations
- ARTICLE 9 Voix
- ARTICLE 10 Quorum et Majorités
- ARTICLE 11 Tenue des Assemblées
- ARTICLE 12 Ordres du jour et Votes
- ARTICLE 13 Délibération et Procès-verbaux

TITRE III ADMINISTRATION

- ARTICLE 14 Syndicat de l'ASLDM
- ARTICLE 15 Désignation
- ARTICLE 16 Réunions du Syndicat et Délibérations
- ARTICLE 17 Pouvoirs et attributions du Syndicat
- ARTICLE 18 Délégations
- ARTICLE 19 Engagement de Dépenses et Signature des Chèques

TITRE IV FRAIS ET CHARGES

- ARTICLE 20 Définition
- ARTICLE 21 Répartition des Charges
- ARTICLE 22 Paiement des Charges
- ARTICLE 23 Paiement et Recouvrement des Dépenses
- ARTICLE 24 Mutation de Propriété
- ARTICLE 25 Carence de l'ASLDM
- ARTICLE 26 Modifications - Dissolution

TITRE V POUVOIRS

- ARTICLE 27 Pouvoirs pour publier
- ARTICLE 28 Transformation en Association autorisée

Liste des Annexes

Aux Statuts

Annexe 1 : *Plan Périmétral de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian*

Annexe 2 : *Liste des Lots Individuels du Domaine de Montmélian avec leurs références cadastrales*

Annexe 3 : *Liste des Biens et Equipements Communs avec leurs références cadastrales*

TITRE I

DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN (ASLDM)

ARTICLE 1 - DEFINITION ET DENOMINATION

- 1-1.** L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN (ASLDM) est une Association Syndicale Libre (ASL) créée dans le cadre de la loi du 21 Juin 1865, loi modifiée et abrogée par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006 qui définit et régit l'ASLDM dans le cadre des ASL. Les premiers statuts fondateurs ont été déposés aux rangs des minutes de Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95) le 17 Septembre 1976 et publiés dans les bulletins d'information administrative du Val d'Oise numéros 13 et 14 les 15 et 31 Juillet 1977.
- 1-2.** Cette Association Syndicale Libre prend la dénomination suivante :
- «ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN»**
- et sera dénommée ci-après par le sigle **«ASLDM»**
- 1-3.** Le Domaine de Montmélian est un ensemble immobilier composé d'une part, de 390 lots individuels, et d'autre part de biens, terrains et équipements communs appartenant pour 1/390 à chacun des propriétaires des lots individuels. Cet ensemble immobilier est cadastré à la municipalité de Saint Witz (95470), dans le Val d'Oise. Un plan périmétral de situation, une liste des lots individuels avec les références cadastrales ainsi que la liste des biens, terrains et équipements communs sont annexés aux présents statuts. (**Annexes 1, 2 et 3**).

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASLDM

- 2-1.** Tout propriétaire d'un lot inclus dans le plan périmétral de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian (Annexe 1), fait obligatoirement partie de l'ASLDM, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006.
- 2-2.** Est membre de droit de l'ASLDM tout propriétaire ou acquéreur, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots de l'ensemble immobilier ci-dessus défini à l'article 1-3.
- 2-3.** L'adhésion à l'ASLDM et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006, résultent :
- a) de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur d'un des lots visés dans l'article 1-3. ci-dessus intervenant entre un des propriétaires visés à l'article 2-1. ci-dessus et tout acquéreur.
 - b) de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie d'un des lots visés à l'article 1-3 ci-dessus.
- 2-4.** Tout propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de mutation de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également informer un éventuel locataire de cette inclusion et de ces servitudes.

ARTICLE 3 - OBJET DE L'ASLDM

Cette Association Syndicale Libre a pour objet, en application de l'Article 1 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006:

- 3-1.** La mise en valeur des propriétés du Domaine de Montmélian, référencées dans l'Annexe 2,
- 3-2.** L'entretien des biens, terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des biens, terrains et équipements communs, référencés dans l'Annexe 3,
- 3-3.** La prévention des nuisances et des pollutions qui pourraient affecter les biens et équipements visés aux articles 3-1. et 3-2. ci-dessus,

- 3-4. La gestion et la police desdits biens, terrains et équipements communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service, ainsi que la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'ASLDM,
- 3-5. La répartition et le recouvrement des dépenses d'entretien, de gestion et de police des biens, terrains et équipements communs entre les membres de l'ASLDM,
- 3-6. Le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian, et l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle,
- 3-7. Et, d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 4 - SIEGE

- 4-1. Son siège est fixé au 33 rue des Etangs à SAINT-WITZ, Val d'Oise (95470).
- 4-2. Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du Syndicat de l'ASLDM qui sera ci-après institué (voir Titre III, Art. 14).

ARTICLE 5 - DUREE

Conformément à l'article 3, Titre I de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006, la durée de la présente Association Syndicale Libre est directement liée à l'existence des immeubles compris dans son périmètre.

Ses droits et obligations ne peuvent s'éteindre que par voie de dissolution ou de réduction de son périmètre (voir Titre IV, Art. 25).

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE L'ASLDM

ARTICLE 6 - COMPOSITION

- 6-1. L'Assemblée Générale de l'ASLDM se compose de tous les membres de l'ASLDM définis ci-dessus à l'article 2-1.
- 6-2. Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété, c'est le copropriétaire qui est membre de l'ASLDM.
- 6-3. Par contre la représentation de la copropriété doit être unique, et lorsqu'un Syndic existe pour ladite copropriété, c'est le Syndic de la copropriété qui représente l'ensemble des copropriétaires du lot. A l'égard de l'ASLDM, les votes émis par le Syndic de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente et sont indivisibles.
- 6-4. Au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires sont tenus de se faire représenter de manière unique par l'un d'entre eux.
- 6-5. En cas d'usufruit, le nu-proprétaire 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.
- 6-6. Les membres de l'ASLDM peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'ASLDM. Toutefois, un membre de l'ASLDM peut se faire représenter soit par son conjoint, soit par un de ses ascendants ou descendants.
- 6-7. Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.
- 6-8. Aucun mandataire ne peut détenir, à lui seul, plus de six mandats.
- 6-9. Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASLDM.

ARTICLE 7 - POUVOIRS

- 7-1. L'Assemblée Générale de l'ASLDM, statuant dans les conditions de quorum et de majorité définies ci-après à l'article 10, est souveraine pour décider de toute action concernant tous les sujets définis ci-dessus dans l'article 3.
- 7-2. L'Assemblée Générale de l'ASLDM procède à l'élection des Membres du Syndicat de l'ASLDM, mandate leurs actions et approuve leurs comptes et leur gestion.
- 7-3. L'Assemblée Générale de l'ASLDM modifie les statuts de l'ASLDM ainsi que le Cahier des Charges.
- 7-4. Les décisions régulièrement prises (Voir conditions à l'article 10) d'une Assemblée Générale de l'ASLDM, obligent tous leurs membres, même ceux qui ont voté contre ces décisions ainsi que tous ceux qui n'ont été ni présents ni représentés à ladite Assemblée Générale.

ARTICLE 8 - CONVOCATIONS

- 8-1 L'Assemblée Générale de l'ASLDM se réunit ordinairement au moins une fois par an, l'une de ces réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.
- 8-2 L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement dans deux cas:
 - c) Soit lorsque le Syndicat de l'ASLDM le juge nécessaire,
 - d) Soit lorsque la demande écrite en a été faite au Syndicat de l'ASLDM par un nombre de membres de l'ASLDM représentant au moins le quart des voix de l'ensemble, soit au moins 98 membres de l'ASLDM,
- 8-3 Lorsque l'Assemblée est convoquée extraordinairement sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, soit au moins 98 membres de l'ASLDM, ces membres doivent indiquer par écrit au Syndicat de l'ASLDM les questions que celui-ci doit porter à l'ordre du jour et formuler par écrit leurs projets de résolutions.

- 8-4** Dans l'éventualité évoquée ci-dessus à l'article 8-3., cette Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les seules questions expressément inscrites sur l'ordre du jour accompagnant la convocation.
- 8-5** Dans cette même éventualité évoquée ci-dessus à l'article 8-3., le Syndicat de l'ASLDM peut néanmoins formuler son propre ordre du jour et ses propres projets de résolutions et les présenter distinctement.
- 8-6** Les convocations doivent être adressées au moins 15 jours ouvrables avant la date de l'Assemblée Générale et contenir à la fois le lieu, le jour et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.
- 8-7** Ces convocations peuvent être distribuées aux membres de l'ASLDM de deux manières:
- Soit envoyées aux propriétaires (ou à leurs représentants désignés) sous pli recommandé à l'adresse qu'ils auront préalablement fait connaître au Syndicat de l'ASLDM,
 - Soit remises contre émargement d'un état de distribution directement à leur domicile par toute personne nommément désignée par les membres du Syndicat de l'ASLDM.

ARTICLE 9 - VOIX

- 9-1.** La propriété d'un lot confère une voix.
- 9-2.** Les membres de l'ASLDM disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots.
- 9-3.** Le Président de l'ASLDM établit chaque année au 1^{er} Janvier, et tient à jour, un état nominatif portant définition du nombre des voix des propriétaires.
- 9-4.** Ce tableau doit être actualisé dans le mois précédant les Assemblées Générales pour tenir compte des ventes survenues après le 1^{er} Janvier et attribuer ces voix aux nouveaux acquéreurs ou à leurs ayant droit.
- 9-5.** En cas de différend, le Syndicat de l'ASLDM a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 10 - QUORUM ET MAJORITES

- 10-1.** Une Assemblée Générale est réputée délibérer valablement dès qu'un Quorum égal au minimum au quart des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 98 membres de l'ASLDM, est présent ou représenté.
- 10-2.** Les majorités définies dans les articles 10.3 à 10.6 ci-dessous s'entendent conformes aux prescriptions des articles 24, 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 et complétée par la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 (loi SRU), articles 81.5. à 81.9, et en application du décret modificatif n° 2004-479 du 27 Mai 2004.
- 10-3.** Sauf exceptions ci-après explicitement énoncées dans les articles 10-4., 10-5, 10-6. et 25.2., les décisions de l'Assemblée Générale de l'ASLDM sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 10-4.** Les décisions de l'Assemblée Générale de l'ASLDM sont prises à la majorité absolue des voix exprimées appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 196 membres de l'ASLDM dans les cas suivants:
- Création ou suppression d'un bien ou équipement commun ou d'un service existant,
 - Engagement d'une action judiciaire en exécution forcée d'une des dispositions du Cahier des Charges autre que la mise en recouvrement des charges ou les mesures à caractère conservatoire qui sont du ressort du Syndicat de l'ASLDM (Voir Article 17-3, Titre III).
 - Modification d'un des articles du Cahier des Charges (Annexes B à G incluses).
- 10-5.** Au cas où lors d'une Assemblée Générale de l'ASLDM, saisie d'un projet de résolution cité ci-dessus dans l'Article 10-4, n'a pas décidé à la majorité absolue, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 130 membres de l'ASLDM, la même assemblée peut décider à la majorité simple prévue ci-dessus à l'article 10-3. en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 130 membres de l'ASLDM, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité simple de l'article 10.3.

10-6. Les décisions de l'Assemblée Générale de l'ASLDM sont prises à la double majorité représentant les deux tiers des voix exprimées appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 260 membres de l'ASLDM présents ou représentés, dans les cas suivants:

- a) Modification d'un des articles des présents statuts (Annexes 1 à 3 incluses), ou encore de l'Annexe A du Cahier des Charges,
- b) Achat ou mise en vente d'un bien, terrain ou équipement commun,

ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES

11-1. L'Assemblée Générale de l'ASLDM est présidée par le Président du Syndicat de l'ASLDM, ou à défaut par un Membre du Syndicat nommé désigné par le Président. Celui-ci est assisté à cet effet d'un secrétaire et d'un ou plusieurs scrutateurs, choisis parmi les Membres de l'ASLDM présents à l'Assemblée Générale.

11-2. Il est tenu une feuille de présence contenant les numéros de lot, noms, prénoms, et domicile des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

11-3. Cette feuille est certifiée et signée par chacun des Membres de l'ASLDM présents à l'Assemblée Générale.

11-4. Cette feuille de présence est tenue à disposition de tout Membre de l'ASLDM la requérant.

ARTICLE 12 - ORDRES DU JOUR ET VOTES

12-1. Lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, les discussions portent sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toute question écrite posée par un ou plusieurs Membres de l'ASLDM, et envoyée au Syndicat de l'ASLDM par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins huit jours ouvrables avant la séance.

12-2. Les ordres du jour doivent clairement mentionner les questions pour lesquelles un vote des membres de l'ASLDM est requis pour adopter une résolution finale.

12-3. Lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les Membres de l'ASLDM ne peuvent délibérer et voter que sur les questions expressément mentionnées dans l'ordre du jour accompagnant la convocation à cette AGE.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS ET PROCES-VERBAUX

13-1. Les délibérations des Assemblées Générales de l'ASLDM sont inscrites par ordre de date sur un registre spécialement ouvert à cet effet et conservé par le (la) Secrétaire de l'ASLDM.

13-2. La copie du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire ou de l'Assemblée Générale Extraordinaire, certifiée par le Président de l'ASLDM, est remise ou adressée sous pli simple au domicile des propriétaires présents ou représentés. En cas d'absence, les propriétaires peuvent la retirer au secrétariat de l'ASLDM suite à un avis de passage.

13-3. Ce procès-verbal est remis contre émargement ou en cas d'impossibilité, adressé sous pli recommandé aux frais de l'ASLDM, à tous les propriétaires ayant voté contre l'une des résolutions adoptées, et dont les noms doivent figurer sur ce procès-verbal.

13-4. Concernant les propriétaires n'ayant pas été présents ou représentés aux délibérations de l'Assemblée Générale, une copie du procès-verbal leur est remise contre émargement. Sinon, elle leur est adressée par lettre recommandée à leur frais.

13-5. Toutes les copies de procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de L'ASLDM.

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE 14 - SYNDICAT DE L'ASLDM (ci-après désigné comme «Syndicat»)

- 14-1.** L'ASLDM est administrée par un Syndicat composé de 15 (quinze) membres élus en Assemblée Générale par les membres de l'ASLDM.
- 14-2.** Tous les ans, dans les quinze jours suivants leur élection, ces quinze membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier, et le Secrétaire et dont les noms seront transmis par l'ASLDM sous pli recommandé à la Préfecture du Val d'Oise, et remis à la Mairie de Saint Witz.

ARTICLE 15 - DESIGNATION

- 15-1.** Les Membres du Syndicat sont élus en Assemblée Générale par les Membres de l'ASLDM pour une durée n'excédant pas trois ans.
- 15-2.** Les Membres du Syndicat sont renouvelés par tiers chaque année.
- 15-3.** Tout Membre de l'ASLDM est éligible au Syndicat, sous réserve de ne pas faire l'objet, à la date de l'élection, d'une action quelconque de la part du Syndicat à son encontre.
- 15-4.** Les membres du Syndicat sont rééligibles.
- 15-5.** Leurs fonctions sont gratuites et bénévoles.
- 15-6.** Leur mandat peut prendre fin avant expiration de son terme par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation prononcée en Assemblée Générale (Ordinaire ou Extraordinaire) par les Membres de l'ASLDM.
- 15-7.** En cas de renouvellement d'un membre du Syndicat dans l'un des cas mentionnés à l'article 15-6., ce membre est élu pour la durée restante du mandat à renouveler.

ARTICLE 16 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

- 16-1.** Le Syndicat se réunit, à l'initiative et sous l'autorité de son Président, à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.
- 16-2.** Toutefois, le Syndicat se réunit obligatoirement au moins une fois par trimestre.
- 16-3.** Il devra également obligatoirement se réunir lorsque cette réunion sera demandée par au moins 7 (sept) membres du Syndicat.
- 16-4.** Le Syndicat délibère valablement dès que la majorité absolue des membres élus du Syndicat, soit au moins 8 (huit) membres élus du Syndicat sont présents.
- 16-5.** Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité simple des membres présents, soit au moins 5 (cinq).
- 16-6.** Les délibérations du Syndicat font l'objet d'un procès-verbal et sont inscrites par ordre de date sur un registre qui doit être signé par tous les membres du Syndicat présents à la séance.
- 16-7.** Tous les membres de l'ASLDM peuvent prendre connaissance du registre des délibérations du Syndicat.
- 16-8.** Les délibérations du Syndicat, et toutes copies de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signées et certifiées par le Président de l'ASLDM.

ARTICLE 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTION DU SYNDICAT

- 17-1.** Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASLDM ci-dessus défini à l'article 3.

17-2. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants:

- Il reçoit au nom de l'ASLDM, à titre gratuit, la propriété de tous biens, terrains et équipements (ou éléments d'équipements) communs, référencés dans l'Annexe 3, de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet, et il oblige l'ASLDM à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens, terrains et équipements communs,
- Il fait effectuer tous les travaux d'entretien, courants, nécessaires ou urgents,
- Il administre, conserve et entretient tous lesdits biens, terrains et équipements (ou éléments d'équipements) communs,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police desdits biens, terrains et équipements communs, il fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires,
- Il établit le budget des dépenses d'administration et il en établit la répartition sur les propriétaires,
- Il procède auprès des propriétaires aux appels de charge destinés à couvrir les dépenses de l'ASLDM et il recouvre les fonds correspondants,
- Il ouvre tous comptes en banques, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration postale «La Poste», reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, et il donne décharge de signature au nom de l'ASLDM,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens, d'équipements (ou d'éléments d'équipements) nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et il procède à leur règlement,
- Il conclut toutes cessions gratuites à la commune de SAINT WITZ (95470) ou à toutes autres autorités publiques, des voies dont le classement aura été décidé par une autorité habilitée,
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités,
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, il reçoit toutes subventions, contracte tous engagements au nom de l'ASLDM,
- Il représente l'ASLDM en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions,

17-3. Il engage directement les actions judiciaires relatives:

- a) Au recouvrement des charges,
- b) Aux mesures conservatoires nécessaires au respect de l'article 8 du Cahier des Charges, telles que les constats d'huissier ou les demandes en référé de suspension des travaux,
- c) A toute autre mesure conservatoire autorisée par la législation en vigueur,

Dans ces deux derniers cas b) et c), il appartient au Syndicat de soumettre si nécessaire à la prochaine Assemblée Générale (Ordinaire ou Extraordinaire) la décision de poursuivre par voie de justice les propriétaires défaillants, décision qui devra être prise conformément aux dispositions de l'article 10 des présents statuts.

ARTICLE 18 - DELEGATIONS ET ENGAGEMENT DE DEPENSES

- 18-1.** Le Syndicat peut consentir une délégation, générale ou non, au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'ASLDM à l'égard des tiers pendant la durée de son mandat.
- 18-2.** Cette délégation, quand elle existe, doit être donnée par écrit et signée par au moins la majorité absolue des membres élus du Syndicat, soit au moins 8 membres élus du Syndicat.
- 18-3.** Le Syndicat peut, en outre, consentir toutes délégations spéciales, temporaires ou non à l'un de ses membres ou à un tiers dans les mêmes conditions telles que définies à l'article 18-2 ci-dessus.
- 18-4.** Tout membre du Syndicat ne peut signer un devis engageant une dépense pour l'ASLDM que s'il est titulaire d'une délégation du Syndicat ou de son Président.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 19 - DEFINITION

- 19-1.** Seront supportés par l'ensemble des propriétaires tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part des biens et équipements communs et d'autre part, des éléments de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, des espaces verts, des dispositifs d'amenée d'eau, des réseaux souterrains d'assainissement, des canalisations, de l'éclairage public et des ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.
- 19-2.** Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduits particuliers établis sur des lots individuels, qu'il s'agisse d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, desservant chaque maison et généralement tout ce qui est spécial à chaque construction restent à la charge personnelle de son propriétaire.

ARTICLE 20 - REPARTITION DES CHARGES

- 20-1.** Les charges de l'ASLDM sont réparties à parts égales entre tous les membres de l'ASLDM à hauteur de 1/390 par lot.
- 20-2.** Cette répartition pourra être révisée en application d'une décision des membres de l'ASLDM prise à l'occasion d'une Assemblée Générale statuant à la majorité simple. Il est toutefois précisé que les décisions ayant pour conséquence une augmentation inégalitaire des charges imputables à l'un des membres de l'ASLDM ne pourront être adoptées qu'avec l'accord du propriétaire concerné.

ARTICLE 21 - PAIEMENT DES CHARGES

- 21-1.** Les charges définies à l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire.
- 21-2.** Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat et approuvée à l'occasion d'une Assemblée Générale.

ARTICLE 22 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

- 22-1.** Le Syndicat assure le paiement des dépenses liées à l'objet de l'ASLDM.
- 22-2.** Le Syndicat est chargé de procéder au recouvrement des sommes dues par les propriétaires à l'ASLDM.
- 22-3.** Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.
- 22-4.** Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dûs par leurs auteurs.
- 22-5.** Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec Accusé de Réception, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes dues à l'ASLDM cesse de pouvoir jouir des services offerts par l'ASLDM.
- 22-6.** Les pénalités de retard courent sur les sommes dues par tout propriétaire au taux de 1 % par mois.
- 22-7.** Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian, statuant en référé, pour autoriser le Syndicat, si celui-ci le juge opportun, de demander à prendre toutes mesures légales pour l'application de l'article 22-6.
- 22-8.** Au cas où un lot vient à appartenir à plusieurs copropriétaires, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires du lot et le Syndic de copropriété dudit lot, quand il existe, à l'égard de l'ASLDM.

- 22-9.** Dans le cadre de l'application simultanée des dispositions des articles 22-6. et 22.8., l'ASLDM peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du lot en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit en poursuivant pour le total un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.
- 22-10.** Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée la loi n° 200-1208 du 13 Décembre 2000, ces dispositions étant elles-mêmes reprises dans l'article 6 de l'Ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 qui régit l'ASLDM.

ARTICLE 23 - MUTATION DE PROPRIETE

- 23-1.** Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation de propriété, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'ASLDM.
- 23-2.** Conformément à l'article 3 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006, chaque propriétaire est tenu de faire connaître au Syndicat par écrit, conformément aux dispositions contenues dans l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et au plus tard 15 (quinze) jours ouvrables après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété; faute de quoi il resterait personnellement engagé envers l'ASLDM.

ARTICLE 24 - CARENCE DE L'ASLDM

- 24-1.** En cas de carence de l'ASLDM pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office, à la requête d'un propriétaire, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian.
- 24-2.** Le Syndic nommé dans le cadre de l'article 24-1. disposerait des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

ARTICLE 25 - MODIFICATIONS - DISSOLUTION

- 25-1.** Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions définies à l'article 10 ci-dessus.
- 25-2.** La dissolution de l'ASLDM ne peut être prononcée qu'à la suite d'une délibération des membres de l'ASLDM en Assemblée Générale Extraordinaire et en application d'une décision prise à la majorité des trois quarts des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 293 membres de l'ASLDM.
- 25-3.** En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :
- 1) Disparition totale de l'objet tel que ci-dessus défini.
 - 2) Choix par les membres de l'ASLDM d'un autre mode de gestion légalement constitué.

TITRE V

POUVOIRS

ARTICLE 26 - POUVOIRS POUR PUBLIER

- 26-1.** Pour faire publier les présentes au Journal Officiel de la République Française, et pour remettre à M. le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004, modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.
- 26-2.** En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian en annexe au Cahier des Charges.

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

- 27-1.** Par le fait même de son adhésion aux présentes, chaque propriétaire ou ayant-droit donne son accord irrévocable à la possible transformation de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN (ASLDM) en Association Syndicale Autorisée conformément aux dispositions de la loi en vigueur au jour de la transformation.
- 27-2.** Chaque propriétaire donne en conséquence tous pouvoirs à cet effet au Syndicat de l'ASLDM.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian.