



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
"LES TAMARIS" ET
"LES PORTES DU SOLEIL"

STATUTS

MIS A JOUR
PAR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 2 NOVEMBRE 2022

Préalablement à la mise à jour des statuts de l'Association Syndicale Libre « Les Tamaris et les Portes du Soleil », il est exposé ce qui suit :

Ces statuts d'association syndicale libre ont été établis par Monsieur Rémy PELLETIER, expert près de la Cour d'Appel de Montpellier, désigné administrateur judiciaire des domaines « LES TAMARIS » et « LES PORTES DU SOLEIL », par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier, avec notamment pour mission de préparer un projet de statuts.

Le projet de statuts a été approuvé par l'assemblée générale constitutive du 1^{er} novembre 2003.

Les premiers statuts ont fait l'objet de modifications décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 3 novembre 2010.

Les statuts ont fait l'objet d'une mise à jour conséquente par le conseil syndical et ont été approuvés à l'unanimité des membres présents lors de la réunion du 27 septembre 2022.

Ils ont été présentés et adoptés, à la majorité requise (article 13 des statuts) par l'assemblée générale ordinaire des Propriétaires, du 2 novembre 2022

Ces statuts d'association syndicale libre sont valablement constitués après ratification à la majorité requise – article 13- par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Propriétaires du 02 novembre 2022.

Dans le texte des présents statuts, les termes "association syndicale libre" peuvent être remplacés par "ASL".

TITRE 1 – FORMATION – CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Article 1 : Formation

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière des ensembles immobiliers sis commune de Portiragnes (Hérault) et dénommée « LES TAMARIS » et « LES PORTES DU SOLEIL », dont le périmètre est défini par le plan de masse ci-joint.

Les limites et les désignations de chaque parcelle privative seront dénommées dans le corps des présents statuts « lot ».

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Un plan de masse des lots des propriétaires est joint aux présentes.

Référence à l'ordonnance de 2004 au lieu de la loi de 1865 abrogée par celle-ci.

Article 2 : Membres de l'association

2.1. Tout propriétaire, d'un lot de l'ensemble immobilier est obligatoirement et de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL 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.

L'adhésion à l'association résulte également de tout démembrement du droit de propriété (usufruit et nue-propriété).

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 être convenu entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, par écrit transmis à l'ASL, que ce dernier prendra seul la qualité de membre de l'Association. Dans ce cas, il appartient à l'usufruitier de transmettre éventuellement les informations, émanant de l'ASL, au nu-propriétaire.

En cas d'indivision de quelque origine que ce soit, il appartient aux membres de celle-ci d'en informer par écrit l'ASL. L'information est valablement réalisée en transmettant, notamment, une copie de l'acte de succession et en désignant, par écrit, le représentant de l'indivision. Ce courrier doit être signé par tous les indivisaires. Dans ce cas, il appartient au représentant de l'indivision de transmettre éventuellement les informations, émanant de l'ASL, aux autres indivisaires.

2.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

2.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, à l'Association qui peut faire opposition auprès du ou des notaires chargés de la mutation pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

2.4. Le président de l'ASL tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. Il peut se faire aider par le secrétaire. À cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'Association, par le notaire qui en fait le constat par lettre recommandée et accusé de réception.

2.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de

l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Définition de la qualité de propriétaire, usufruit, nu-propriétaire, indivisions, etc., rôle de chacun
Description claire des mutations

Article 3 : Objet de l'ASL

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux ci-après désignés, notamment voiries, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc.
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à tout établissement public d'une partie de ce patrimoine.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- Le contrôle de l'application du règlement d'ordre intérieur et du cahier des charges de l'ensemble immobilier ;
- 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 représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.
- D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Corrections cosmétiques

Article 4 : Dénomination

L'association syndicale libre sera dénommée :

Association syndicale libre Les Tamaris et les Portes du Soleil
En abrégé ASL TPS ou ASL Tamaris et Portes du Soleil

Corrections cosmétiques

Article 5 : Siège

Le siège social est situé sur les domaines « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil » à la maison M06 Portes du Soleil, 5 Avenue de la Tour de l'Orb à 34420 Portiragnes-Plage
L'adresse postale extérieure au domaine est BP 1 34420 Portiragnes.

Le siège social pourra être transféré en tout endroit des domaines par simple décision du conseil syndical.

Corrections cosmétiques

Article 6 : Durée

La durée de la présente association syndicale libre est illimitée.
Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 29.

Article 7 : Transfert de propriété

Il existe à ce jour des lots ludiques et/ou commerciaux appartenant au Groupe Lamy et/ou à une de ses filiales. Ces lots peuvent éventuellement faire l'objet d'un transfert de propriété vers l'ASL moyennant accord de l'assemblée générale des propriétaires.

Article 8 Exercice social

L'exercice social annuel débute le 1er septembre pour se terminer au 31 août de l'année suivante.

TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 9 : Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire du lot, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'ASL.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, pour déposer son bulletin dûment complété dans l'urne.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la précédente assemblée et met à jour la liste nominative des membres.

Corrections cosmétiques et clarification usufruit + indivisaires

Article 10 : Pouvoirs

- L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1^{er} juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.
- L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.
- 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 sa constitution.
- L'assemblée générale nomme en son sein les membres du conseil syndical, à considérer comme le conseil d'administration de l'ASL. ;
- L'assemblée générale approuve les comptes et le budget prévisionnel. Elle donne décharge au conseil syndical de sa gestion. Elle nomme ou révoque les membres du conseil syndical de l'ASL.
- Vu la complexité financière et législative de l'ASL, l'assemblée générale nomme un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire aux comptes suppléant pour assurer l'audit des comptes de l'ASL. La durée de leur mandat est fixée à six exercices consécutifs. Ils sont toujours renouvelables. Ils garantissent la transparence dans la gestion de l'ASL et informent le conseil syndical des modifications légales et administratives, assurant ainsi un rôle de prévention des risques juridiques et fiscaux.
- L'assemblée générale se prononce sur la modification des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'étaient pas présents ou représentés à la réunion.

Corrections cosmétiques + mandat et rôle du commissaire aux comptes

Article 11 : Convocation

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil syndical le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour de la réunion. Ces convocations sont signées par le président, au nom du conseil.

Elles sont adressées à tous les membres de l'association par convocation électronique à l'adresse courrielle renseignée par le membre. À défaut, elles seront envoyées sous pli postal ordinaire à l'adresse de son domicile qu'il a fait connaître.

Toute modification d'adresses électroniques et/ou postales doit être signalée impérativement au préalable au conseil syndical.

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

Corrections cosmétiques

Article 12 : Voix

La propriété d'un lot confère une voix. Les membres de l'assemblée qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

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 13 : Quorum

Le quorum de participation à une assemblée générale ordinaire est de 50% des voix de l'ensemble des propriétaires.

Le quorum de participation à une assemblée générale extraordinaire est de 2/3 des voix de l'ensemble des propriétaires.

A défaut de quorum aux assemblées tenues sur première convocation, l'assemblée générale sera réunie sur 2^e convocation, avec le même ordre du jour et suivant un délai minimum de 21 jours. Elle se tiendra quel que soit le quorum des propriétaires présents ou représentés.

Ajout de cet article pour la clarté

Article 14 : Majorité

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Tout projet de création d'équipements nouveaux et/ou de gros travaux d'amélioration ou dépassant ensemble 100.000 € fera l'objet de la consultation de l'assemblée générale ordinaire et à la majorité absolue des votes exprimés.

L'assemblée générale ordinaire est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires, et ce à la majorité absolue des votes exprimés.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification du Règlement d'ordre intérieur, elle doit être réunie de façon ordinaire et la décision sera prise à la majorité absolue des votes exprimés..

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des statuts, elle doit être réunie de façon extraordinaire. La décision sera prise à la majorité des 2/3 des votes exprimés.

Pour rappel, la majorité absolue signifie que pour être adoptée, une proposition doit réunir la moitié des voix plus une.

**Limitation du pouvoir du conseil syndical à un montant < 100.000€ au lieu de 25% du budget
Précision du type d'AG pour statuts et ROI**

Article 15 : Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil syndical ou, à défaut, par un membre du conseil syndical.

L'assemblée générale désigne le bureau de l'assemblée : le secrétaire et au moins un scrutateur désigné en dehors du conseil syndical.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Corrections cosmétiques

Article 16 : Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le conseil syndical ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires délibèrent uniquement sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Toute question posée par un ou plusieurs membres au conseil syndical de l'association sera débattue pour autant qu'elle soit transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant l'assemblée.

Article 17 : Vote, délibérations et notifications

Les propriétaires reçoivent un bulletin de vote nominatif à compléter par leurs soins. Ils devront le déposer dans l'urne prévue à cet effet lors de l'assemblée générale.

En cas d'empêchement, ils le renverront selon les modalités précisées sur le bulletin de vote. Les délibérations sont inscrites dans le procès-verbal de l'assemblée et conservées par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires par envoi d'une copie du procès-verbal certifiée par le président :

- l'envoi est adressé sous pli recommandé (ou par tout système équivalent légalement acceptable) aux seuls propriétaires absents et non représentés à l'assemblée générale à leurs frais.
- l'envoi est adressé à tous les autres propriétaires par messagerie électronique ou, sinon, sous pli simple.

Toute copie ou tout extrait à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président du conseil syndical.

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 18 : Conseil syndical

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un conseil syndical composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou les représentants des personnes morales propriétaires.

Les membres de l'ASL « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil » élisent en leur sein un conseil syndical de sept personnes.

Le fait de poser sa candidature pour adhérer au conseil syndical est un véritable acte raisonné de coopération, en qualité de bénévole et axé sur l'avenir prospère de nos domaines.

Les candidats non retenus constituent la réserve des remplaçants en cas de postes vacants au sein dudit conseil.

Les membres du conseil syndical désignent parmi eux un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire.

Toilettage + suppression du bureau

Article 19 : Nomination

Les membres du conseil syndical sont élus par l'assemblée générale ordinaire pour une période de trois ans.

À la fin de leur mandat, ils sont renouvelables.

En cas de mandat vacant au sein du conseil syndical, le remplacement de celui-ci est effectué dans l'ordre des résultats des dernières élections parmi les candidats non retenus. Ils sont invités à entrer au conseil syndical pour la durée restante du mandat à courir.

Toilettage

Article 20 : Réunions du conseil syndical - fonctionnement

Le conseil syndical se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité, après information du président qui convoquera ledit conseil.

La convocation reprendra l'ordre du jour, la date et le lieu de la réunion.

Le conseil se réunit sous la présidence du président ou, en cas d'empêchement, d'un membre du conseil. Il n'y a pas de procuration au sein du conseil syndical. La présence des membres à la réunion peut se faire en présentiel ou en visioconférence.

Le conseil syndical ne peut valablement délibérer qu'en présence d'un minimum de quatre de ses membres.

Les délibérations du conseil syndical sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

La confidentialité des propos peut être demandée par un ou plusieurs membres du conseil syndical.

Les délibérations, ainsi que tous les sujets débattus, sont inscrites par ordre chronologique dans un procès-verbal de réunion, lui-même repris dans un registre tenu à cet effet et signées par tous les membres présents lors des débats.

Le conseil contrôle la gestion du président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le conseil présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le conseil reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association.

Précisions quant au fonctionnement du conseil syndical

Article 21 : Pouvoirs et attributions du conseil syndical

21.1 Le conseil syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux de l'ensemble immobilier, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et des équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courants 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 ; à 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. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale ;
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au débit et au crédit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations avec les organismes de type postal, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, toutes collectivités locales et tous services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- Il établit le budget des dépenses d'administration ;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations de propriétaires ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- En outre, le conseil syndical peut consentir une délégation à un syndic professionnel pour le représenter ou représenter l'association à l'égard de tiers.
Le conseil syndical pourra ainsi se décharger de tâches usuelles et assurer les orientations techniques et les contrôles utiles à l'efficacité de la gouvernance. Le Syndic professionnel retenu doit disposer des agrégations légales requises et ne pourra en aucun cas intervenir en matière de gestion locative ou vente d'immeubles sur les domaines.

21.2 Le président est le représentant légal de l'ASL de propriétaires. Néanmoins, il est définitivement acquis que la direction de l'ASL est collégiale.

- Il peut consentir une délégation à tout membre du conseil syndical pour permettre à celui-ci de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être générale, temporaire et/ou sans limitation de durée selon le cas.

- Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au conseil syndical.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous les actes, souscrit toutes déclarations, tout engagement et requiert toute publicité ;
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce ou se désiste sur toutes actions ;

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

Précisions quant aux attributions du président au nom du conseil et du conseil syndical

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

Article 22 – Définition des charges

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

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, de l'utilisation de la fibre optique et de l'abonnement internet desservant chaque lot ainsi que l'accès aux piscines restent à la charge personnelle de chaque propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Les consommations individuelles d'eau ne constituent pas stricto sensu des charges. Cependant, vu que cette distribution s'effectue par la voirie commune, à partir de compteurs extérieurs et que les consommations sont à payer au fournisseur par le conseil syndical, la différence entre les consommations enregistrées par les compteurs divisionnaires individuels et les relevés des compteurs collectifs sont pris en compte pour la facturation de chaque lot.

Toiletage

Article 23 : Budget prévisionnel - Répartition des charges

Les charges sont réparties entre lots à parts égales, à l'exclusion de celles qui sont en relation avec les consommations individuelles d'eau.

Article 24 : Budget – Provisions

Le conseil syndical fait approuver par l'assemblée générale ordinaire, le projet de budget de l'exercice en cours par décision ordinaire à la majorité absolue des votes exprimés, avant le trente juin de l'année suivante.

Le projet de budget est transmis aux propriétaires avec la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe également le montant de l'appel de fonds qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du conseil syndical, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu d'informer l'assemblée générale de la manière dont ces travaux ont été exécutés et financés.

Toiletage et précisions de l'élaboration du budget et règlement des frais exceptionnellement urgents

Article 25 : Paiement des charges

Les charges définies aux articles 22, 23 et 24 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le conseil syndical à chaque propriétaire de lot et par lot.

Ces appels sont lancés dans les semaines qui suivent l'approbation du budget à l'assemblée générale ordinaire, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Le règlement de ces appels de charges doit être effectué dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale.

Il ne peut être admis qu'un usufruitier ou un propriétaire conteste une charge due à l'A.S.L. sous prétexte que c'est l'autre partie qui est concernée. Chacun sera pleinement solidaire et l'A.S.L. peut recouvrer ses créances comme elle l'entend sur l'une quelconque des parties.

Toiletage et précisions quant aux dates de paiement des charges

TITRE V – PAIEMENT DES DEPENSES ET RECOUVREMENTS DES SOMMES DUES

Article 26 : Paiement et recouvrement des dépenses

26.1. Le conseil syndical, représenté par son président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le conseil syndical, représenté par son président, procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'acquittement de réception, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASL. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux mensuel légal applicable au dernier semestre connu, fixé par arrêté publié au Journal officiel de la République Française.

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

26.2. Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. (Par exemple, nue-propriété, indivision et mutation,...)

Il peut donc être poursuivi directement du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

26.3. Les créances de toute nature d'une ASL 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 du 10 juillet 1965 précitée.

Toiletage et précisions quant aux dates de paiement des charges

Article 27 : Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation, conformément à l'article 2, à transférer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au conseil syndical les informations nécessaires en cas de mutation, comme, par exemple, le nom des notaires intervenants, la date des signatures d'actes, etc.

Il doit informer le notaire que celui-ci doit signaler au conseil syndical la signature d'un compromis de vente, et ce, dans les quinze jours suivants la date de signature. Le notaire demandera par la même occasion un avis de situation comptable du propriétaire vendeur.

Précisions quant aux obligations du propriétaire et du notaire

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28 : Carence de l'ASL

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire à la requête d'un propriétaire.

Article 29 : Modifications - Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 13 ci-dessus.

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

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

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 30 : Élection de domicile

L'ASL de propriétaires fait élection de domicile en son siège social.

En tant que de besoin, elle demeurera soumise pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal judiciaire de Béziers.

Article 31 : Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'ASL de propriétaires.