

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil »

Statuts consolidés après les modifications décidées lors de l'A.G. du 03/11/2010

Page 1

PAIEMENT DU
DROIT DE TIMBRE SUR ETAT
AUTORISATION DU 06 FÉVRIER 04

REÇU LE
24 MAI 2004
YRANVAUX ET URBANISME
SOUS-PREFECTURE BEZIERS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« LES TAMARIS »
et « LES PORTES DU SOLEIL »

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Et le DIX-NEUF AVRIL.

Maître Jean-Louis FALANDRY, notaire à la résidence de GINESTAS (Aude),

soussigné,

A reçu le présent acte authentique, à la requête du :

Cabinet « LIMOUZY »

Administrateur de biens,

Dénommé « Agence LIMOUZY » Ayant son siège social à NARBONNE (Aude) 56
Rue Jean Jaurès, au capital de 50.000 Euros

Représenté par Monsieur Eric BIOU, gestionnaire, y domicilié agissant en vertu des
pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Claude LIMOUZY PDG DE l'agence
LIMOUZY S.A. aux termes d'une procuration en date du 30 Mars 2004 dont l'original est
demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Etant ici précisé :

1°) Qu'originellement, Monsieur Rémy PELLETIER, expert près la cour d'appel de
Montpellier avait été nommé administrateur judiciaire de l'ensemble immobilier "LES
TAMARIS" et « LES PORTES DU SOLEIL » à PORTIRAGNES PLAGE (Hérault), en vertu
d'une ordonnance du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, en date du 8 octobre 2002,
devenue définitive, qui demeurera ci-annexée,

2°) A l'initiative de l'expert Rémy PELLETIER, et aux termes d'une assemblée tenue
à BEZIERS, le 1er Novembre 2003 :

Messieurs :

JACQUEMAIN - KESTENS - GENOT - RODELET - GEEROMS - CORDIER et
CAMIER ont été désignés pour administrer le syndicat,

Monsieur Jean-Claude CORDIER, résidence Portes du Soleil pavillon M1 à
PORTIRAGNES PLAGE 34420 a été élu directeur le 02 Novembre 2003,

Le Cabinet LIMOUZY a été désigné en qualité de syndic pour un mandat de 18 mois.

Une copie conforme du PV de cette réunion a été jointe et annexée aux présentes après
mention.

Et avec l'intervention de Monsieur Jean-Claude CORDIER, son directeur,

Lequel, connaissance prise des présents statuts qui déclare les ratifier purement et simplement.

Préalablement à l'établissement des statuts de l'association syndicale libre "LES TAMARIS", il a été procédé à l'exposé suivant :

EXPOSE

1 - Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel VERNIERE, Notaire à BEZIERS, le 21 septembre 1990, publié au bureau des hypothèques de BEZIERS, le 10 octobre 1990, volume 1990P n° 7433, la SARL LAMY a acquis une parcelle de terre formant le PRL " LES TAMARIS", cadastré section D n° 1539 "Causse de la Tour Saint André", pour 15.865 m², sur la commune de PORTIRAGNES (Hérault),

La SARL LAMY a été autorisée à créer un Parc Résidentiel de Loisirs sur la parcelle ci-dessus, suivant arrêté en date à PORTIRAGNES du 25 juillet 1990.

L'ensemble du PRL a été divisé en 60 lots, cadastrés section D numéros 1606 à 1665, lieudit "La Tour de Saint André", avec création de diverses servitudes, ainsi qu'il résulte du règlement intérieur du Parc Résidentiel de Loisir "Les Tamaris", reçu par Maître Nicole ROUSSE de BERAIL, Notaire à SAINT CHINIAN, le 17 décembre 1990.

2 - Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert CABANES, Notaire à BEZIERS, le 3 février 1994, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de BEZIERS, le 24 février suivant, volume 1994 P numéro 1539 la SARL LAMY a acquis diverses parcelles de terre cadastrées section D n° 1498 pour 4ha 75a 96ca et section D numéro 648 pour 3a 58ca, sur la commune de PORTIRAGNES,

La SARL LAMY a été autorisée à créer un Parc Résidentiel de Loisir sur les parcelles ci-dessus, dénommé « LES PORTES DU SOLEIL », et un règlement intérieur a été réalisé selon acte reçu par Maître CABANES, notaire à BEZIERS, le 29 novembre 1994.

3 - Par jugement du Tribunal de grande Instance de BEZIERS en date du 20 janvier 1997, Monsieur Michel LAMY, gérant de la SARL LAMY a été condamné, notamment pour avoir omis de créer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle devaient être dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, en date du 8 octobre 2002, Monsieur Remy PELLETIER a été désigné en tant qu'administrateur judiciaire de l'ensemble immobilier, avec notamment la mission de préparer un projet de statuts de l'association syndicale de l'ensemble immobilier, ce qui va être fait ci-dessous.

4 - Un exemplaire du procès verbal de la réunion du 1er novembre 2003 est demeuré joint et annexé aux présentes.

Ces statuts d'association syndicale libre sont valablement constitués après ratification à la majorité requise - Art 13. 3°- par la première assemblée générale des propriétaires du 1er novembre 2003.

TITRE I FORMATION - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES
TRANSFERT DE PROPRIETE

ARTICLE 1 : FORMATION

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière des ensembles immobiliers sis commune de Portiragnes (Hérault) et dénommés « LES TAMARS » 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 ».

L'association syndicale est régie par la loi du 21 juin 1865 et les textes subséquents ainsi que par les articles R-315-6 et R315-8 du code de l'urbanisme.

Un plan de masse des terrains est demeuré joint et annexé aux présentes.

Article 2 : Membres de l'association

1° - Est membre de l'association, tout propriétaire, pour quelque cause ou à quel que titre que ce soit de l'un des lots divis construit avec habitation ou type assimilable de l'ensemble immobilier visé à l'article 1er.

2° - L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865 résultent :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci avant, intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs et bénéficiaires d'apport.

3° - L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés en 1°) ci-dessus.

Article 3 : Objet

Cette association syndicale a pour objet :

L'acquisition, la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc ...

La création de tous éléments d'équipement nouveaux;

La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public;

Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges de l'ensemble immobilier;

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil »

Statuts consolidés après les modifications décidées lors de l'A.G. du 03/11/2010

L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements;

La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association;

La répartition des dépenses de gestions et l'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement, sous réserve des dispositions du a) de l'article R 315-6 a) du Code de l'Urbanisme suivant lequel « seul le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R 315-36 a) participeront aux dépenses de gestion des équipements communs »;

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article 4 : Dénomination

L'association syndicale libre sera dénommée « Syndicat de l'ensemble immobilier LES TAMARIS et LES PORTES DU SOLEIL ».

Article 5 : Siège

Le siège social est transféré sur les domaines « Les Tamaris et Portes du Soleil » à la maison M6 Portes du Soleil. L'adresse postale extérieure au domaine est référencée en abrégé « ASL Syndicat » 2, avenue des mûriers, Domaine les Tamaris boîte 82 à 34420 Portiragnes-Plage.

Il pourra être transféré en tout endroit de la commune par simple décision du syndicat de l'association syndicale.

Article 6 : Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra elle dissoute dans les conditions ci après-précisées sous l'article 27.

Article 7 : Tansfert de propriété

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements seront achevés s'il y a lieu et réceptionnés.

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la réception.

Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux.

La remise de ce procès verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil »

Statuts consolidés après les modifications décidées lors de l'A.G. du 03/11/2010

terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Toutefois, l'association syndicale libre ne pourra pas être conviée à la réception des travaux pour les terrains et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public selon les termes de l'article R 315-7 du Code de l'Urbanisme.

Si pour quelque cause que se soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre. Un procès verbal de réception sera établi. A partir de cette date, commencera à courir le délai de trois mois imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit les équipements et terrains communs dans un délai de trois mois de la signature des procès verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès verbaux de levée des réserves. Si des réserves ont été émises. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès verbal de réception et, le cas échéant, le procès verbal levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

Conformément à la 3^{ème} résolution du PV du 1er Novembre 2003, il est indiqué:

A pour les terrains :

Il n'y a aucun terrain commun. Les parties communes sont la propriété de la SARL LAMY ou de la SARL LES TAMARIS .

En conséquence, il y aura lieu de prévoir:

Une réunion de ces terrains si possible en seul numéro,

La cession en l'état pour l'Euro symbolique,

Une description précise des lots sera effectuée (par exemple voirie et arbustes le bordant).

B - Pour les équipements :

Il est prévu que la SARL LES TAMARIS remettra à l'association syndicale qui sera constituée, pour un euro symbolique, la propriété des voiries lui appartenant en propre à l'exception des équipements privés qu'elle exploite commercialement.

Article 8 Exercice social

L'exercice social annuel débute le 1er septembre pour se terminer au 31 août de l'année suivante. *Par exception l'exercice social 2010 – 2011 qui a débuté le premier octobre 2010 sera réduit à 11 mois.*

TITRE II ASSEMBLEES GENERALES

Article 9 : Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'art. 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale, et c'est le syndic de copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale, 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. Le vote du syndic est indivisible..

Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein, droit le propriétaire lorsque le syndicat a été avisé officiellement de la situation juridique par courrier conjoint du propriétaire et de l'usufruitier ou production d'un extrait d'acte.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le président, le syndic ou le secrétaire constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 10 : Pouvoirs

1° - L'assemblée générale des membres de l'A.S.L. 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. Elle approuve le projet de budget. Elle nomme en son sein les membres du conseil syndical ou syndicat, à considérer comme le conseil d'administration de leur A.S.L.; elle approuve leurs comptes et gestion, elle donne décharge au syndicat.

2° - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association syndicale, ainsi que des documents y afférents. Elle peut aussi modifier les statuts de l'association, ainsi que le cahier des charges s'il existe.

3° - Les décisions régulièrement prises obligent tous le propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 11 : Convocation

1° - L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil »

Statuts consolidés après les modifications décidées lors de l'A.G. du 03/11/2010

2° - Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées à tous les membres de l'association soit au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli postal ordinaire, soit par convocation électronique à l'adresse courrielle signalée par le membre. En outre, le Conseil Syndical utilisera la voie d'affiche sur les domaines et la publication électronique pour assurer la publicité de cette convocation.

3° - 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 président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 12 : Voix

1° - 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.

2° - Le président du conseil syndical établit au début de chaque période comptable le tableau portant définition du nombre de voix des propriétaires, sauf en cas de vente durant l'exercice, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et ayant droit.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Article 13 : Majorité

1° - Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de travaux excédants 25% du budget, ou de la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où cette assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée. cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu ensuite une nouvelle assemblée qui prendra la décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires, présents, représentés ou non, détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

Article 14 : Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat élu ou à défaut, par un

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Les Tamaris » et « Les Portes du Soleil »

Statuts consolidés après les modifications décidées lors de l'A.G. du 03/11/2010

membre du conseil syndical (vice-président, secrétaire, trésorier) à défaut par le membre le plus âgé du conseil syndical.

Chaque président est assisté d'au moins un scrutateur choisi par l'assemblée. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

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.

Article 15 : Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat de l'association par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

Article 16 : Délibérations

Les délibérations sont inscrites par ordre sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé 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.
- l'envoi est adressé sous pli simple ou messagerie électronique à tous les autres propriétaires.

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

TITRE III ADMINISTRATION

Article 17 : Principe

Les membres de l'ASL « Les tamaris et Portes du Soleil » élisent en leur sein un conseil syndical de sept personnes qui constituent le syndicat.

Les candidats non retenus constituent la réserve des suppléants.

Les membres du syndicat désignent parmi eux un bureau exécutif constitué d'un président, vice-président, trésorier et secrétaire.

Article 18 : Nomination

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

A la fin de leur mandat, ils sont rééligibles automatiquement sans devoir déposer leur candidature.

Tout membre du conseil syndical qui souhaite arrêter son mandat avertit le président ou son mandant.

En cas de mandat vacant au sein du syndicat, ce sont dans l'ordre des voix de préférence des dernières élections les autres candidats non retenus et suppléants qui sont invités à entrer au conseil syndical et éventuellement au bureau exécutif.

Impérativement, l'assemblée générale suivante devra procéder à la ratification de leur nomination.

Article 19 : Réunions du syndicat et délibérations

1°) Le syndicat se réunit sous la présidence du président. à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

2°) Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité.

3°) Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu à cet effet et signées par tous les membres du conseil syndical.

4°) Tous les membres de l'association ont droit de prendre communication du registre des délibérations conservé au siège de l'association syndicale libre.

Article 20 : Pouvoirs et attributions du Syndicat

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

Il 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 équipements ci-dessus visés. fixe les conditions de son emploi et le rémunère;

Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents;

Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements; A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;

Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale;

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité;

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, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations de propriétaires;

Il établit le budget des dépenses d'administration;

Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association; Il recouvre les fonds;

Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce ou se désiste sur toutes actions;

Il peut consentir une délégation au président du conseil syndical pour permettre à celui-ci de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être générale et sans limitation de durée.

En outre, le conseil syndical peut consentir une délégation même générale et illimitée 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.

TITRE IV FRAIS ET CHARGES

Article 21 : Définition

Sous réserve des dispositions du a) de l'article 315-6 du Code de l'Urbanisme rapportées in extenso sous l'article 3, seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proposition déterminée à l'article 22, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'adduction d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au . fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, collecte des ordures ménagères, etc...

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité d'écoulement des eaux desservent chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle du son 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 syndicat, la différence entre les consommations enregistrées par les décompteurs individuels et les relevés des compteurs collectifs sont pris en compte pour la facturation de chaque lot.

Article 22 : Répartition des charges

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

Article 23 : Paiement des charges

Les charges définies en l'article 21 ci dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire de lot, par lot.

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.

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.

TITRE V Recouvrement de sommes et paiement des dépenses

Article 24 : Recouvrement de sommes et paiement des dépenses

1°) Le conseil syndical est habilité à décider des actions fondées pour le recouvrement des créances, sans devoir en référer à l'assemblée générale. Il peut de même décider de suspendre ou d'arrêter des actions en justice jugées mal fondées ou trop coûteuses, et privilégier la recherche de compromis.

2°) Le Syndicat assure le paiement des dépenses. Il est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association et procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

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

3°) Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes les mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi n°6S-S57 du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Article 25 : mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ces acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'organisation.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé vis à vis de l'association.

TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 : Carence de l'association syndicale

En cas de de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose alors des pouvoirs du syndicat.

Article 27 : Modifications Dissolution

1 ° - Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2° - 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 28 : Pouvoirs pour publier

Lors de l'assemblée générale du 31 octobre 2008, convoquée par le Syndic Judiciaire Elie Acquier, ont été élus pour former le conseil syndical sept membres de l'A.S.L. à savoir Jean-Claude Olio, Charles Leblanc, Theophiel Steenbrugge, Jean-François Duchenne, Nicole Vandebroek, Margareth Kaiser et Freddy Derbaix.

En date du 20 novembre 2008, le Syndic Judiciaire a pris acte de la formation du bureau exécutif avec pour Président : Jean-Claude Olio; Vice-Président: Charles Leblanc; Trésorier: Theophiel Steenbrugge; Secrétaire: Jean-François Duchenne.

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur *le* Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des *présentes*..

En outre, et en tant que de besoin, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Article 29: 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 des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.