

DEPARTEMENT DU NORD

TOURCOING

125 RUE DE RONCQ

◀ Statuts de
l'Association Syndicale Libre
ASL DE LA PLACETTE 125 Rue de
Roncq à TOURCOING ▶

établi en janvier 2017

1/ - FORMATION

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de l'ensemble immobilier « ASL 1 » seront assurés par une Association Syndicale Libre (ASL) régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 01/07/2004, du décret n° 2006-504 du 03/05/2006 et de tous autres textes d'application.

La présente ASL existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier, ayants droit du promoteur.

Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires de droits de propriété (ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur des lots de l'ensemble immobilier seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASL ; la qualité de membre de l'ASL emporte l'engagement de respecter strictement l'ensemble des dispositions du Cahier des Charges et des Statuts de l'ASL

Tous les titulaires successifs de droits de propriété (ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur des lots de l'ensemble immobilier seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASL et devront strictement respecter l'ensemble des dispositions du Cahier des Charges et des Statuts de l'ASL.

Le consentement écrit exigé pour adhérer à la présente ASL (article 7 de l'ordonnance du 01/07/2004) résultera exclusivement de la signature de l'acte d'acquisition, par toute personne physique ou morale, de toute fraction de la propriété immobilière pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

La Société EIFFAGE IMMOBILIER sera de plein droit membre de l'ASL pour les lots non bâtis et les lots bâtis invendus.

Si une Société est propriétaire, sa représentation au sein de l'ASL est assurée par ses organes de direction ou tout mandataire régulièrement désigné.

Dans le cas d'un ensemble immobilier comprenant une ou plusieurs copropriétés, la représentation des copropriétaires au sein de l'ASL est assurée par le ou les Syndics.

Le périmètre de l'ensemble immobilier régi par les présents Statuts est défini dans le Cahier des Charges. Le périmètre de l'ensemble immobilier peut être réduit ou étendu par l'auteur du Cahier des Charges ou sur décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les modifications statutaires.

2/ - OBJET

L'Association Syndicale a pour objet :

- La propriété, par tous moyens de droit, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif à l'usage de tous les habitants de l'ensemble immobilier (à l'exception de ceux qui auraient éventuellement été cédés à une Collectivité Publique ou à d'autres personnes ou services publics), leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements, équipements et services communs.

- La cession éventuelle à une Collectivité Publique, ou à d'autres personnes ou services publics, desdits terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif.
- Le contrôle du respect et de l'exacte observation, par chaque membre de l'ASL, des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions visées au Cahier des Charges et le pouvoir de mise en œuvre de toutes actions adaptées pour l'atteinte de cet objectif.
- Le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle, sans que cela puisse interférer dans l'action de l'auteur du Cahier des Charges.
- Le paiement des dépenses (qu'elles soient particulières à l'ensemble immobilier ou communes avec d'autres ensembles immobiliers), leur répartition entre les membres de l'ASL ainsi que le recouvrement des cotisations mises à la charge de ces derniers.
- D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à la réalisation de l'objet de l'ASL et notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tout emprunt.

3/ - DENOMINATION DE L'ASL

L'Association Syndicale est dénommée Association Syndicale Libre de la Placette 125 Rue de Roncq à TOURCOING

4/ - SIEGE DE L'ASL

Le siège de l'ASL est fixé à l'adresse du domicile du Président du Syndicat, à compter du jour de la désignation de ce dernier.

Il pourra être transféré à toute autre adresse par simple décision du Syndicat.

Le siège de l'ASL est fixé provisoirement chez IMMO DE FRANCE 28 RUE DES ARTS A LILLE

5/ - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée ; elle cessera d'exister le jour où il n'y aurait plus de parties communes à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

6/ - ADMINISTRATION DE L'ASL

6.1. LE SYNDICAT

6.1.1. Composition du Syndicat.

L'ASL est administrée par un Syndicat composé au minimum de 3 membres et au maximum de 7 membres, appelés syndics, choisis parmi les membres de l'ASL ou leurs représentants de droit et désignés lors de la première Assemblée Générale.

6.1.2 Durée des fonctions de Syndic.

Les Syndics sont élus pour 3 ans ; ils sont rééligibles.

Leur mandat peut prendre fin par anticipation suite à décès, démission ou révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

En cas de décès ou de démission, le Syndicat devra procéder, par voie de cooptation, pour la durée restant à courir du mandat du Syndic à remplacer, à la désignation de son successeur; la nomination devra faire l'objet d'une ratification expresse par la plus prochaine Assemblée Générale.

Les fonctions de Syndic sont gratuites.

6.1.3 Bureau du Syndicat.

Le Syndicat, au cours d'une réunion qui devra se tenir au plus tard 15 jours après la réunion de la première Assemblée Générale qui aura procédé à la désignation des Syndics, choisit parmi ses membres, pour une durée d'1 an, un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

6.1.4. Réunions du Syndicat.

Le Syndicat, sur convocation de son Président, se réunit toutes les fois qu'il le jugera nécessaire et au moins 1 fois par semestre.

Le Syndicat doit être réuni chaque fois que sa convocation est demandée par la majorité en nombre des Syndics.

Les réunions se tiennent au lieu désigné par le Président.

6.1.5. Délibérations du Syndicat.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité en nombre des Syndics.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Syndicat sont signées par tous les Syndics y ayant participé ; elles sont transcrites, par ordre chronologique, sur un registre tenu par le Secrétaire du Syndicat ; tout membre de l'ASL a le droit de prendre communication du registre des délibérations ; les délibérations du Syndicat et toute copie à produire en justice sont certifiées conformes et signées par le Président.

6.1.6. Obligations du Syndicat.

Le Syndicat :

- doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la majorité en nombre des Syndics le décide.
- doit, chaque année, arrêter les comptes et un projet de budget, tant de dépenses que de recettes, et les soumettre à l'Assemblée Générale.
- doit, chaque année, faire à l'Assemblée Générale un rapport moral et financier sur les comptes et la situation de l'ASL.

- doit statuer sur les intérêts de toute nature qui relèvent de l'administration de l'ASL et notamment veiller au strict respect, par chacun des membres de l'ASL, de l'ensemble des dispositions du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier et des présents Statuts.
- doit exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale.
- doit prendre toutes les mesures urgentes qui s'imposeraient dans l'intérêt de l'ASL, et notamment ordonner l'exécution de tous travaux conservatoires et urgents et les réceptionner, sans limitation de somme, mais à charge par lui de réunir une Assemblée dans les 8 jours qui suivront le commencement des travaux.
Faute par le Syndicat de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci.
Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.
Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, ce dernier a droit à une juste indemnité qui lui serait payée par l'association sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Syndicat dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.
Les travaux autres que ceux ci-dessus prévus sont autorisés par l'Assemblée Générale des membres de l'association.
Les membres de l'association ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit par une décision du Syndicat seul en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

6.1.7. Pouvoirs du Syndicat.

Le Syndicat est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'ASL, dans la limite de son objet et sous la réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

Le Syndicat, notamment :

- peut faire, avec tous architectes, ingénieurs et entrepreneurs, établir et signer tous plans, devis et marchés, demander tout permis de construire et procéder aux formalités de toute nature relatives à ces opérations.
- peut commander, faire réaliser et réceptionner tous travaux qui, conformes à l'objet de l'ASL et ayant un caractère ordinaire, n'excèdent pas un montant de 750 € H.T. par contrat ; la modification de ce montant plafond, à la hausse comme à la baisse, relève d'une décision de l'Assemblée Générale.
- peut conférer pouvoirs, par mandat spécial écrit sans faculté de substitution, et pour un objet déterminé, à toute personne qualifiée de son choix.
- peut nommer et révoquer tous employés, conseils et prestataires, et notamment un Administrateur de Biens professionnel, et fixer leurs rémunérations.
- peut acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes, conclure tous baux.

6.2. LE PRESIDENT DU SYNDICAT

6.2.1. Nomination du Président.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Il peut se démettre de ses fonctions, mais il doit en avertir les propriétaires 3 mois à l'avance.

Il peut demander à être assisté par un Comité de délégués dont il fixe le nombre et qui devront être choisis par l'Assemblée Générale.

En cas de vacances de l'emploi, l'intérim est assuré par le secrétaire, à défaut le trésorier.

6.2.2. Missions générales du Président.

Le Président :

- représente l'ASL vis à vis des tiers et des administrations.
- exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'ASL et sur les travaux.
- préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat.
- fait exécuter les décisions du Syndicat.

6.2.3. Pouvoirs du Président.

Le Président a les pouvoirs de :

- recevoir, pour le compte de l'ASL, à titre gratuit, les terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif et obliger l'association à décharger pour l'avenir, le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation des dits biens d'équipements.
- passer et signer tout acte de cession gratuite avec une Collectivité Publique concernant les terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif.
- convoquer l'Assemblée Générale et le Syndicat.
- déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics.
- consentir, avec l'accord express du Trésorier, tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques, après consultation de l'Assemblée Générale.
- poursuivre contre tout membre de l'ASL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges, et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- assurer ou faire assurer sous son contrôle, l'entretien des ouvrages communs et parties communes, l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale pour tous actes juridiques en général.
Toutefois, il ne peut, sauf à titre conservatoire, intenter ou soutenir aucune action judiciaire sans une autorisation spéciale de l'Assemblée Générale.
- certifier toutes copies des délibérations de l'Assemblée Générale et du Syndicat, tous extraits des statuts et tous autres documents concernant la vie sociale de l'ASL.

6.3. LE TRESORIER DU SYNDICAT

Le Trésorier :

- détient l'encaisse et effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.
- fait ouvrir tout compte, bancaire ou postal, au nom de l'ASL.
- a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer des fonds et émettre et acquitter des chèques.
- tient les comptes de l'ASL dont il assure la conservation.
- prépare les comptes annuels et le projet de budget soumis, chaque année, à l'Assemblée Générale.
- assure les appels de cotisations auprès des membres de l'ASL et leur recouvrement.
- procède au règlement des dépenses de l'Association Syndicale en exécutant les décisions prises par le Président et par l'Assemblée Générale.

6.4. LE SECRETAIRE DU SYNDICAT

Le Secrétaire :

- gère le courrier.
- prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat (convocations, ordres du jour, textes des résolutions, feuilles d'émargement et de présence).
- rédige les procès verbaux des réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat dont il assure la diffusion et la conservation.
- peut être chargé de veiller à l'exécution de toutes les mesures décidées, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale.

6.5. L'ASSEMBLEE GENERALE

6.5.1. Dispositions Communes

6.5.1.1. Composition

L'Assemblée Générale est composée de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier ou de leurs représentants.

Il est précisé que :

- l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire pour les décisions ordinaires. Pour les décisions extraordinaires, le nu-propriétaire est seul compétent.
- en cas d'indivision, celle-ci est valablement représentée par toute personne désignée, par écrit, par les indivisaires.

- le représentant légal, ou tout mandataire régulièrement désigné, représente valablement la personne morale propriétaire.
- en cas de lots soumis au régime de la copropriété, les copropriétaires, membres de l'ASL, sont de droit représentés par leur Syndic, sans qu'il soit besoin d'établir des pouvoirs.
- Le Président d'une ASL secondaire peut représenter les membres de l'ASL secondaire en Assemblée Générale, mais ne peut voter les résolutions de l'ASL, objet des présentes, que s'il est dûment mandaté par les propriétaires de l'ASL secondaire. Ainsi il faut que les dossiers aient été validés en Assemblée Générale de l'ASL secondaire avec quitus au Président de présenter les résultats du vote en Assemblée Générale de l'ASL, objet des présentes.

6.5.1.2. Nombre de voix

Chaque membre de l'ASL dispose :

- ❖ de 5 voix par lot principal (logement) dont il est propriétaire, achevé ou non ;
- ❖ de 1 voix par lot secondaire (Stationnement) dont il est propriétaire, achevé ou non.

Le nombre de voix est réparti selon le tableau ci-après.

En cas de lots réunis en ASL secondaire, le Président de l'ASL secondaire, représentant les propriétaires aux réunions de l'Assemblée Générale, dispose d'un nombre de voix correspondant à la totalité des voix de tous les propriétaires de l'ASL secondaire.

En cas de lots soumis au régime de la copropriété, le Syndic, représentant de droit des copropriétaires aux réunions de l'Assemblée Générale, dispose d'un nombre de voix correspondant à la totalité des voix de tous les copropriétaires ; le vote du Syndic est indivisible et considéré comme exprimant la volonté de tous les copropriétaires.

REPARTITION DES VOIX

Lots	Désignation	Destination	Voix
1	S 1	Stationnement	1
2	S 2	Stationnement	1
3	S 3	Stationnement	1
4	S 4	Stationnement	1
5	S 5	Stationnement	1
6	S 6	Stationnement	1
7	S 7	Stationnement	1

Lots	Désignation	Destination	Voix
8	Bâtiment Saint Roch = 20 logements ou commerces et 1 maison	Logement / commerce	5
9		Logement / commerce	5
10		Logement / commerce	5
11		Logement / commerce	5
12		Logement / commerce	5
13		Logement / commerce	5
14		Logement / commerce	5
15		Logement / commerce	5
16		Logement / commerce	5
17		Logement / commerce	5
18		Logement / commerce	5
19		Logement / commerce	5
20		Logement / commerce	5
21		Logement / commerce	5
22		Logement / commerce	5
23		Logement / commerce	5
24		Logement / commerce	5
25		Logement / commerce	5
26		Logement / commerce	5
27		Logement / commerce	5
28		Maison	5
29	E 1	Stationnement	1
30	E 2	Stationnement	1
31	E 3	Stationnement	1
32	E 4	Stationnement	1
33	E 5	Stationnement	1
34	E 6	Stationnement	1
35	E 7	Stationnement	1

Lots	Désignation	Voix	Lots
36	E 8	Stationnement	1
37	E 9	Stationnement	1
38	E 10	Stationnement	1
39	E 11	Stationnement	1
40	E 12	Stationnement	1
41	E 13	Stationnement	1
42	E 14	Stationnement	1
43	E 15	Stationnement	1
44	E 16	Stationnement	1
45	P 1	Stationnement 90	1
46	P 2	Stationnement 91	1
43	E 15	Stationnement	1
47	P 3	Stationnement 92	1
48	P 4	Stationnement 93	1
49	P 5	Stationnement 94	1
50	P 6	Stationnement 95	1
51	P 7	Stationnement 96	1
52	P 8	Stationnement 97	1
53	P 9	Stationnement 98	1
54	P 10	Stationnement 99	1
55	P 11	Stationnement 100	1
56	P 12	Stationnement 101	1
57	P 13	Stationnement 102	1
58	P 14	Stationnement 103	1
59	P 15	Stationnement 104	1
60	P 16	Stationnement 105	1
61	P 17	Stationnement 106	1
62	P 18	Stationnement 107	1
63	P 19	Stationnement 108	1

Lots	Désignation	Voix	Lots
64	P 20	Stationnement 109	1
65	P 21	Stationnement 110	1
66	P 22	Stationnement 111	1
67	P 23	Stationnement 112	1
68	P 24	Stationnement 113	1
69	P 25	Stationnement 114	1
70	P 26	Stationnement 115	1
71	P 27	Stationnement 116	1
72	P 28	Stationnement 117	1
73	P 29	Stationnement 118	1
74	P 30	Stationnement 119	1
75	P 31	Stationnement 120	1
76	P 32	Stationnement 121	1
77	P 33	Stationnement 122	1
78	P 34	Stationnement 123	1
79	P 35	Stationnement 124	1
80	P 36	Stationnement 125	1
81	P 37	Stationnement 126	1
82	P 38	Stationnement 127	1
83	P 39	Stationnement 128	1
84	P 40	Stationnement 129	1
85	P 41	Stationnement 130	1
86	P 42	Stationnement 131	1
87	P 43	Stationnement 132	1
88	P 44	Stationnement 133	1
89	P 45	Stationnement 134	1
90	P 46	Stationnement 135	1
91	P 47	Stationnement 57	1
92	P 48	Stationnement 58	1
93	P 49	Stationnement 59	1

Lots	Désignation	Destination	Voix
94	P 50	Stationnement 60	1
95	P 51	Stationnement 61	1
96	P 52	Stationnement 62	1
97	P 53	Stationnement 63	1
98	P 54	Stationnement 64	1
99	P 55	Stationnement 65	1
100	P 56	Stationnement 66	1
101	P 57	Stationnement 67	1
102	P 58	Stationnement 68	1
103	P 59	Stationnement 69	1
104	P 60	Stationnement 70	1
105	P 61	Stationnement 71	1
106	P 62	Stationnement 72	1
107	P 63	Stationnement 73	1
108	P 64	Stationnement 74	1
109	P 65	Stationnement 75	1
110	P 66	Stationnement 76	1
111	P 67	Stationnement 77	1
112	P 68	Stationnement 78	1
113	P 69	Stationnement 79	1
114	P 70	Stationnement 80	1
115	P 71	Stationnement 81	1
116	P 72	Stationnement 82	1
117	P 73	Stationnement 83	1
118	P 74	Stationnement 84	1
119	P 75	Stationnement 85	1
120	P 76	Stationnement 86	1
121	P 77	Stationnement 87	1
122	P 78	Stationnement 88	1

Lots	Désignation	Destination	Voix
123	P 79	Stationnement 89	1
124	M 1	Maison	5
125	M 2	Maison	5
126	M 3	Maison	5
127	M 4	Maison	5
128	M 5	Maison	5
129	M 6	Maison	5
130	M 7	Maison	5
131	M 8	Maison	5
132	M 9	Maison	5
133	M 10	Maison	5
134	M 11	Maison	5
135	M 12	Maison	5
136	M 13	Maison	5
137	B1 = 11 logements	Logement	5
138		Logement	5
139		Logement	5
140		Logement	5
141		Logement	5
142		Logement	5
143		Logement	5
144		Logement	5
145		Logement	5
146		Logement	5
147		Logement	5

Lots	Désignation	Destination	Voix
148	B2 = 38 Logements et 16 places de stationnement	Logement	5
149		Logement	5
150		Logement	5
151		Logement	5
152		Logement	5
153		Logement	5
154		Logement	5
155		Logement	5
156		Logement	5
157		Logement	5
158		Logement	5
159		Logement	5
160		Logement	5
161		Logement	5
162		Logement	5
163		Logement	5
164		Logement	5
165		Logement	5
166		Logement	5
167		Logement	5
168	Logement	5	
169	Logement	5	
170	Logement	5	
171	Logement	5	
172	Logement	5	
173	Logement	5	

Lots	Désignation	Destination	Voix
174	B2 = 38 Logements et 16 places de stationnement	Logement	5
175		Logement	5
176		Logement	5
177		Logement	5
178		Logement	5
179		Logement	5
180		Logement	5
181		Logement	5
182		Logement	5
183		Logement	5
184		Logement	5
185		Logement	5
186		Stationnement	1
187		Stationnement	1
188		Stationnement	1
189		Stationnement	1
190		Stationnement	1
191		Stationnement	1
192		Stationnement	1
193		Stationnement	1
194		Stationnement	1
195		Stationnement	1
196		Stationnement	1
197		Stationnement	1
198		Stationnement	1
199		Stationnement	1
200		Stationnement	1
201		Stationnement	1

Lots	Désignation	Destination	Voix
202	B3 = 62 logements et 40 places de stationnement	Logement	5
203		Logement	5
204		Logement	5
205		Logement	5
206		Logement	5
207		Logement	5
208		Logement	5
209		Logement	5
210		Logement	5
211		Logement	5
212		Logement	5
213		Logement	5
214		Logement	5
215		Logement	5
216		Logement	5
217		Logement	5
218		Logement	5
219		Logement	5
220		Logement	5
221		Logement	5
222		Logement	5
223	Logement	5	
224	Logement	5	
225	Logement	5	
226	Logement	5	
227	Logement	5	
228	Logement	5	
229	Logement	5	
230	Logement	5	

Lots	Désignation	Destination	Voix
231	B3 = 62 logements et 40 places de stationnement	Logement	5
232		Logement	5
233		Logement	5
234		Logement	5
235		Logement	5
236		Logement	5
237		Logement	5
238		Logement	5
239		Logement	5
240		Logement	5
241		Logement	5
242		Logement	5
243		Logement	5
244		Logement	5
245		Logement	5
246		Logement	5
247		Logement	5
248		Logement	5
249		Logement	5
250		Logement	5
251		Logement	5
252		Logement	5
253		Logement	5
254		Logement	5
255		Logement	5
256		Logement	5

Lots	Désignation	Destination	Voix
257	B3 = 62 logements et 40 places de stationnement	Logement	5
258		Logement	5
259		Logement	5
260		Logement	5
261		Logement	5
262		Logement	5
263		Logement	5
264		Stationnement	1
265		Stationnement	1
266		Stationnement	1
267		Stationnement	1
268		Stationnement	1
269		Stationnement	1
270		Stationnement	1
271		Stationnement	1
272		Stationnement	1
273		Stationnement	1
274		Stationnement	1
275		Stationnement	1
276		Stationnement	1
277		Stationnement	1
278		Stationnement	1
279		Stationnement	1
280		Stationnement	1
281		Stationnement	1
282		Stationnement	1
283		Stationnement	1
284		Stationnement	1

Lots	Désignation	Destination	Voix
285	B3 = 62 logements et 40 places de stationnement	Stationnement	1
286		Stationnement	1
287		Stationnement	1
288		Stationnement	1
289		Stationnement	1
290		Stationnement	1
291		Stationnement	1
292		Stationnement	1
293		Stationnement	1
294		Stationnement	1
295		Stationnement	1
296		Stationnement	1
297		Stationnement	1
298		Stationnement	1
299		Stationnement	1
300		Stationnement	1
301		Stationnement	1
302	Stationnement	1	
303	Stationnement	1	
			883

6.5.1.3. Pouvoirs

Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter soit :

- ✓ par leur conjoint
- ✓ par un ascendant
- ✓ par un descendant majeur
- ✓ par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier, membre de l'ASL.

Les mandats se donnent par écrit et doivent être communiqués au Président au plus tard au début de la réunion de l'Assemblée.

6.5.1.4. Réunions

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, au plus tard dans les 6 mois de la clôture de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale doit être convoquée lorsque la majorité en nombre des Syndics le demande.

L'Assemblée Générale doit être convoquée lorsque des membres de l'ASL, représentant au moins le 1/3 des voix, le demandent, par voie écrite sous forme d'un courrier recommandé avec avis de réception, au Président du Syndicat ; à cette demande devront être annexés un exposé des motifs, les points de l'ordre du jour de la réunion ainsi que les projets de résolutions à soumettre au vote des membres de l'ASL.

Si le Président ne procède pas à la convocation de l'Assemblée Générale lorsque la demande lui en est faite comme prévu ci-dessus, ou lorsque le 1^{er} semestre de l'année civile s'est écoulé sans que ne soit convoquée l'Assemblée Générale Ordinaire, tout syndicataire peut, après mise en demeure faite au Président, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, à être habilité, à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale.

6.5.1.5. Convocations

Les convocations contiennent le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi qu'un ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée et éventuellement des documents annexes.

Les convocations sont adressées, par le Président, ou par tout prestataire régulièrement missionné, par courrier recommandé, 15 jours avant la date de la réunion à l'adresse du domicile qu'ils auront communiquée par courrier recommandé avec avis de réception au Secrétaire du Syndicat ou tout professionnel mandaté par le Syndicat.

Les convocations pourront également être remises aux membres de l'ASL, dans le même délai de 15 jours francs, contre émargement d'un état nominatif.

Dans les six jours de la convocation, les syndicataires peuvent notifier par lettre recommandée à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Un état de ces questions est porté à la connaissance des syndicataires cinq jours au moins avant la date de cette réunion, dans les formes prévues pour la convocation.

6.5.1.6. Tenue des réunions

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou par toute autre personne, membre du syndicat, désignée par l'Assemblée Générale.

Le Président est assisté d'un Secrétaire, choisi parmi les membres de l'ASL ou en dehors d'eux.

Les fonctions de Scrutateurs sont remplies par 2 membres de l'ASL, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, le plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés sont désignés.

Le Président, le Secrétaire et les Scrutateurs constituent le Bureau de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence signée, en début de réunion, par les propriétaires et les mandataires ; la feuille de présence est certifiée, au terme de la réunion, par les membres du Bureau de l'Assemblée Générale.

6.5.1.7. Pouvoirs de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASL, elle peut édicter des règlements s'imposant à tous les membres de l'Association, pour assurer l'application du Cahier des Charges, la tranquillité et l'agrément des habitants de l'ensemble immobilier.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions posées telles que prévu à l'article 6.5.1.5, joint à la convocation, et qui entrent dans l'objet de l'ASL.

L'Assemblée Générale ne peut porter atteinte au droit de propriété de l'un des membres de l'ASL ni modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote si ce n'est avec l'accord de tous ceux dont les droits se trouvent réduits ou les charges aggravées.

6.5.1.8. Procès verbal

Chaque réunion d'Assemblée Générale fait l'objet d'un procès verbal établi par le Secrétaire de séance et signé par les membres du Bureau.

Le procès verbal est notifié à tous les membres de l'ASL par courrier simple (ou par voie d'émargement).

Les procès verbaux sont conservés par le Secrétaire du Syndicat.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le Président du Syndicat.

6.5.2. Assemblée Générale Ordinaire

Les décisions ne portant pas modification ni des statuts de l'ASL ni du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier sont prises en Assemblée Générale Ordinaire.

6.5.2.1. Quorum

L'Assemblée Générale Ordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix de l'ASL.

Si le quorum n'est pas atteint lors d'une première réunion, une seconde réunion doit être convoquée, sur le même ordre du jour, sous un délai de 2 mois ; cette réunion pourra se tenir et délibérer sans qu'aucun quorum ne soit exigé.

6.5.2.2. Majorité

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents et représentés.

6.5.2.3. Nature des décisions

L'Assemblée Générale Ordinaire délibère notamment sur :

- la détermination des dates de début et de clôture de l'exercice comptable
- l'approbation des comptes annuels

- l'approbation du budget prévisionnel de chaque exercice
- le montant de la cotisation annuelle et sa périodicité de versement
- la désignation des Syndics
- les travaux à exécuter
- les emprunts à souscrire
- la gestion du Syndicat et la situation financière de l'ASL
- l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier
- la mise en place des contrats d'entretien.

6.5.3. Assemblée Générale Extraordinaire

Les décisions portant modification des statuts de l'ASL ou du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier sont prises en Assemblée Générale Extraordinaire.

6.5.3.1. Quorum

L'Assemblée Générale Extraordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur aux 3/4 de la totalité des voix de l'ASL.

Si le quorum n'est pas atteint lors d'une première réunion, une seconde réunion doit être convoquée, sur le même ordre du jour, sous un délai de 2 mois ; cette réunion pourra se tenir et délibérer sans qu'aucun quorum ne soit exigé.

6.5.3.2. Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des 2/3 de la totalité des voix de l'ASL.

6.5.3.3. Nature des décisions

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère sur les modifications à apporter aux Statuts de l'ASL et au Cahier des Charges de l'ensemble immobilier.

Le Président du Syndicat, dans le délai de 3 mois à compter de la date de la décision, doit procéder à la déclaration et à la publication des modifications à la Préfecture du département ou à la Sous Préfecture de l'arrondissement ; ces modifications devront également être publiées au Bureau de Conservation des Hypothèques.

6.6. L'ADMINISTRATION PROVISOIRE

6.6.1. L'Administrateur Provisoire

Exceptionnellement, et jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée Générale qui désignera les Syndics, prévue ci-après à l'article 6.6.3, la Société EIFFAGE IMMOBILIER assumera l'Administration Provisoire et la Présidence de l'ASL.

En tout état de cause, les fonctions de la Société EIFFAGE IMMOBILIER cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de la première Assemblée Générale.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la Société EIFFAGE IMMOBILIER pourra engager, au nom de l'ASL, toute personne de son choix, et notamment un Administrateur de Biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat de telle sorte que, lors de sa constitution, le Syndicat puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer la gestion de l'ASL.

La Société EIFFAGE IMMOBILIER pourra également recourir aux services de tout consultant extérieur pour la conseiller et l'assister, en tout ou partie, dans ses missions d'Administration Provisoire.

Ces intervenants extérieurs auront droit à une rémunération déterminée contractuellement et comptabilisée en dépense de l'Administration Provisoire.

6.6.2. Participation forfaitaire aux dépenses d'administration provisoire

En attendant la tenue de la 1^{ère} Assemblée Générale, chaque acquéreur devra verser à titre provisoire, la somme de cinquante euros par lot, le jour la signature de l'acte authentique.

Cette somme devant permettre de l'Association Syndicale de moyens suffisants pour assurer les dépenses communes ainsi que d'éventuels aléas.

6.6.3. Première Assemblée Générale

La première Assemblée Générale aura lieu à l'initiative et sur la convocation du maître d'ouvrage (ou d'un prestataire régulièrement mandaté à cet effet) dans le délai prévu par la loi.

La convocation des membres de l'ASL devra préciser le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'ordre du jour de cette réunion restera à définir et reprendra au minima :

- ✓ le constat pur et simple de la cessation des activités de la Société EIFFAGE IMMOBILIER au titre de l'Administration Provisoire et de la Présidence de l'ASL.
- ✓ la détermination du nombre de Syndics composant le Syndicat.
- ✓ la désignation des Syndics.
- ✓ la détermination des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.
- ✓ le pouvoir à conférer au Syndicat pour arrêter, appeler et recouvrer le montant d'une première cotisation permettant à l'ASL de faire face à ses dépenses de fonctionnement.
- ✓ La cession du transformateur EDF à l'ASL.

Cette Assemblée Générale, par dérogation aux dispositions de l'article 6.5.1.6, alinéa 1, pourra être présidée par un représentant habilité de l'administrateur provisoire ou un prestataire régulièrement mandaté à cet effet.

A défaut de convocation par le maître d'ouvrage dans le délai prévu par la loi, tout membre de l'ASL pourra, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance compétent, provoquer la réunion de la première Assemblée Générale.

Si pour une raison quelconque la première Assemblée Générale ne parvenait pas à désigner un minimum de 3 Syndics, tout membre de l'ASL pourrait demander la désignation d'un administrateur judiciaire.