

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « CHAMPREAU »

STATUTS

TITRE I

FORMATION - MEMBRES - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE

Article I. - FORMATION -

Les statuts de l'ASL du quartier de « La Résidence Champréau » ont été établis pour la 1^{ère} fois et déposés chez Me Jean-Michel NORMAND (Paris 20) le 4 octobre 1983.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT, le douze décembre, il a été formé officiellement une Association Syndicale Libre, dite « A.S.L. CHAMPREAU », régie par la loi du 21 juin 1865, par les lois qui l'ont modifiée, et par les présents statuts, qui existent entre les propriétaires des terrains constituant le quartier dénommé "RESIDENCE de CHAMPREAU" de l'ensemble immobilier, dénommé CHEVRY 2, réalisé par la SCI du Parc de Belleville, dite la Société.

Le dit quartier a fait l'objet d'un cahier des charges auquel il est fait référence quant à la désignation des terrains constituant ce quartier et son périmètre.

Un premier extrait des statuts à été publié au journal d'annonces légales « LE REPUBLICAIN » du 21 septembre 1989.

Depuis, les textes législatifs ont été abrogés et remplacés par les textes suivants :

-L'Ordonnance du 1er juillet 2004-632 et le décret du 3 mai 2006-504, consolidée par l'article vingt-cinq de la loi n° 2760 du 30 décembre 2006.

Article II. - MEMBRES DE L'ASSOCIATION -

1°) Font obligatoirement partie de l'Association tous les propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre visé en l'article 1er.

2°) Font obligatoirement partie de l'Association tous les copropriétaires de fractions d'immeubles bâtis ou d'ensembles bâtis ou d'ensembles immobiliers compris dans le périmètre visé en l'article 1er.

3°) L'adhésion à l'Association et le consentement écrit, dont fait état l'article 7 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, résulte de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gracieux des parcelles ou droits immobiliers visés aux paragraphes 1° et 2° ci-dessus.

4°) *De fait, se retirer de l'Association n'est possible qu'à travers la vente du bien.*

5°) *L'acquisition d'une parcelle dans le périmètre de l'Association vaut par elle-même acceptation des présents statuts et du cahier des charges de l'Association Syndicale.*

Article III. - OBJET -

Cette Association Syndicale Libre a pour objet :

- L'entretien et la gestion des biens communs, à tous les propriétaires et copropriétaires de l'ensemble immobilier du quartier « Résidence de Champréau », constituant des éléments d'équipement du quartier et compris dans son périmètre, notamment, voies, espaces verts, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages et installations de loisir et de sport, par leur propriété, leur usage ou par stipulation du cahier des charges nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, ouvrages et installations de loisirs et de sports (voir plan annexé) ;
- l'appropriation des dits biens ou de certains d'entre eux,
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux ou tous services d'intérêt commun,
- *la cession ou le classement éventuel de tout ou partie des voies du quartier, le tout dans les termes de l'article onzième, ci-dessous.*
- le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement du quartier,
- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le cahier des charges,
- l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et aux équipements.
- la gestion et la police des dits 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 gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement,
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article IV. - DENOMINATION -

L'Association est dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE CHAMPREAU" (A.S.L. CHAMPREAU)

Article V. - SIEGE -

Son siège est fixé dans les bureaux de l' « Association Syndicale Libre de CHEVRY 2 », Rond point du Golf, à GIF-SUR-YVETTE (Essonne).

- Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du syndicat.

Article VI. - DUREE -

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

Article VII. - COMPOSITION –

L'Assemblée Générale se compose :

-Des propriétaires de parcelles divisées, des copropriétaires de fractions d'immeubles bâtis ou d'ensembles bâtis ou d'ensembles immobiliers au sens de l'Article I, dits « **membres de l'Association** ».

-Des représentants légaux élus, de la dite Association Syndicale Libre, dits « **membres du syndicat** », lesquels représentent les propriétaires et copropriétaires de parcelles comprises dans leur périmètre, et dont les votes sont indivisibles, irréfragables et considérés comme l'expression de la volonté des propriétaires et copropriétaires groupés dans l'Association.

-Des syndics de copropriété, lesquels peuvent représenter les copropriétaires des immeubles placés sous ce régime, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation au préalable de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires et dont les votes sont indivisibles, irréfragables et considérés comme l'expression de la volonté des copropriétaires groupés dans l'Association.

Les syndics peuvent mandater le Président du Conseil Syndical pour les représenter.

-Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.

-Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association syndicale. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association Syndicale.

-Avant chaque Assemblée générale, le Syndicat constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article VIII. - POUVOIRS -

1°) L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après (article XI.) prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association syndicale.

Elle nomme *les membres du syndicat*, approuve leurs comptes, donne quitus à leur gestion et vote le budget prévisionnel.

2°) Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du cahier des charges.

3°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Elles obligent également tous les membres du ou des syndicats de copropriété situés dans le périmètre de la présente Association Syndicale Libre, ainsi que ceux des associations syndicales particulières.

Article IX. - 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 des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°) Les convocations sont adressées au moins vingt et un jours avant la réunion.

Elles contiennent : le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées :

- sous pli recommandé, aux membres de l'Assemblée *et aux syndics représentant les copropriétaires*, au domicile qu'ils ont fait connaître.
- *pour décharge, en main propre contre signature d'une liste d'émargement.*
- *à titre d'information, elles peuvent être affichées dans l'entrée de chaque immeuble.*

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 Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions, et les présenter distinctement.

Article X. - VOIX -

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'une voix dans la répartition des charges de l'exercice, tel que définit par le syndicat, au cours duquel est tenue l'Assemblée Générale considérée.

Le Syndicat établit, *une fois l'an*, le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'Assemblée.

Le Syndicat tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau et la date de la convocation à l'Assemblée.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'Assemblée.

Un même membre ne peut recevoir plus de trois mandats, sauf si le nombre de mandats fait totaliser moins de 10% des points.

Article XI. - MAJORITE -

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes nuls ou blancs.

2°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement ou de services nouveaux, *ou de cession de voies*, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les membres de l'Assemblée, sans exception, même absents.

3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts ou du Cahier des Charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

4°) *Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité définie aux paragraphes 2° et 3° ci-dessus, n'a pas réuni cette majorité de l'ensemble des membres la disposant, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au numéro 1°) ci-dessus.*

Article XII. - TENUE DES ASSEMBLEES -

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat ou à son défaut par le **vice-président**, ou à son défaut par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle; elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, qualités et domiciles des membres de l'Assemblée, présents ou représentés, et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit apparaître dans le PV et être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

Article XIII. - 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 de l'Association au Syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

-Les lettres envoyées par les membres de l'Association seront lues au cours de l'Assemblée Générale.

-Dans les réunions 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 XIV. - DECISIONS -

Les décisions sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Le Procès-verbal contient :

- *Lieu, date et heure de la tenue de l'Assemblée*
- *La liste des présents et représentés*
- *Le texte de chaque décision et le résultat de chaque vote*
- *Il mentionne les questions et réserves formulées par les membres opposants, et les éventuelles réponses du Syndicat.*

Le procès-verbal est envoyé par lettre recommandée avec avis de réception aux membres de l'Assemblée qui ont voté contre une décision (opposants) et aux syndics de copropriétés (représentants des copropriétaires).

-Pour les « membres du syndicat » qui n'étaient ni présents ni représentés (défaillants) à l'Assemblée Générale, le procès-verbal leur sera remis en main propre contre signature d'une liste d'émargement.

-Pour les autres, un exemplaire leur sera envoyé par lettre simple ou par voie Internet.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article XV. - PRINCIPE -

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat **de quatre** membres au moins et de sept membres au plus, choisis en Assemblée Générale parmi les membres de l'Association et ci-après désignés par l'expression : « *les membres du syndicat* ». Ils désignent parmi eux un(e) président(e), un(e) **vice-président(e)**, un(e) trésorier(e) et un(e) secrétaire.

Article XVI. -DESIGNATION-

Les « membres du syndicat » sont élus par l'Assemblée Générale à la majorité simple, pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Le Président et le vice-président sont élus parmi ses membres dans les conditions prévues par la loi, *pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles*
Le Syndicat peut les révoquer en cas de manquement à leurs obligations.

Article XVII. - REUNION DU SYNDICAT ET DESISIONS -

Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le Président, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité. Le Syndicat délibère valablement alors même que deux *membres du syndicat* seulement seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les décisions sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article XVIII. - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT-

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus **dans le cadre de l'article 5 de l'ordonnance précitée en l'article I ci-dessus**, des présents statuts 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 et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'association ou dont elle doit assumer l'entretien ou qu'elle crée.
- 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,
- pour assumer les tâches administratives il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes,
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires,

- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement: à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création,
- 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 ;
- il conclut toute cession gratuite, à la commune ou au Syndicat Intercommunal, des voies dont aura été prononcé le classement dans la voirie communale ou intercommunale. 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 crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- il fait toutes opérations *avec les sociétés de service postal et les opérateurs de télécommunications*, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, 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 conclut tous baux et contrats*
- il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires
- il établit le budget de l'Association *et le soumet au vote de l'Assemblée Générale avec : « AVANCES REMBOURSABLES » (anciennement Fonds de roulement) et « PROVISIONS POUR TRAVAUX FUTURS» (anciennement Fonds de réserve).*
- *Par l'intermédiaire des syndicats de copropriétés*, il procède à l'appel, auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association et recouvre les fonds ;
- il tient à jour l'état nominatif des propriétaires et copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association, ainsi que le plan parcellaire ;
- il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts,
- il peut inscrire une hypothèque légale sur le lot d'un membre débiteur de l'Association ;
- il représente l'Association en Justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions,
- il représente, seul, tous les propriétaires concernés de l'ensemble immobilier auprès des associations syndicales autorisées ayant pour objet le drainage de divers terrains.

Article XIX. - DELEGATION -

1°) Le Syndicat peut consentir une délégation, *au Président ou à tout membre du syndicat*, pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

2°) Le Syndicat peut consentir toute délégation spéciale, pour un objet défini et d'une durée déterminée, à toute personne morale ou physique, membre ou non de l'association, bénévole ou rémunérée, celle-ci ne pouvant pas engager des dépenses non prévues au budget voté par l'Assemblée générale.

3°) Le syndicat peut déléguer à un administrateur de biens la gestion administrative, la gestion comptable ou les deux, pour la mise en œuvre des décisions prises par le Syndicat qui reste détenteur du pouvoir de décision.

-En aucun cas, la délégation ne doit conduire à l'aliénation du pouvoir de décision du Syndicat.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

Article XX. - DEFINITION -

1°) Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association dans la proportion déterminée à l'article vingt et unième, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association, en ce compris les frais généraux.

2°) 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.

Article XXI. - REPARTITION DES CHARGES -

-Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, ainsi qu'il est prévu par le cahier des charges.

-L'Association devra distinguer les charges de « Fonctionnement général » de celles « Travaux exceptionnels ».

Article XXII. - PAIEMENT DES CHARGES -

Les charges définies en l'article XX ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le Syndicat à chaque propriétaire ou syndicat de copropriétés, *à quelque titre que ce soit*.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat.

Article XXIII. - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES -

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

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.

Lorsqu'un membre de l'Association (propriétaire, association syndicale particulière ou syndicat de copropriété, à quelque titre que ce soit) n'a pas payé ses charges à la date où elles sont exigibles, une lettre de mise en demeure, adressée par courrier recommandé avec accusé de réception, sera envoyée par le Syndicat. Si cette mise en demeure reste sans réponse pendant plus de trente jours, un commandement sera délivré par huissier. Les sommes n'ayant pas été acquittées à compter du commandement

de payer, seront augmentées du taux d'intérêt légal (article 36 du décret du 17 mars 1967).

En cas d'échec des procédures amiables ou coercitives, le Syndicat saisira le tribunal afin de faire reconnaître la dette.

Le Syndicat n'a besoin d'aucune autorisation de l'Assemblée générale pour engager une action en vue du recouvrement des charges.

Les créances de toute nature de l'Association syndicale à l'encontre d'un de ses membres, sont garanties par une hypothèque légale sur les biens situés dans son périmètre.

Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article XXIV. - MUTATION -

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association, *de par l'Article II ci-dessus*.

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 envers l'Association.

Toute mutation, incluse dans le périmètre de l'Association, doit être notifiée au Président de l'Association syndicale par le Notaire qui en fait le constat.

Si, lors de cette mutation le bien du vendeur n'est pas en conformité avec le Cahier des Charges ou si le vendeur n'est pas à jour dans le paiement de ses charges, l'Association peut faire opposition et valablement demander au Notaire d'exiger la mise en conformité du bien avant sa mutation ou de retenir sur le prix du bien le montant correspondant aux sommes encore dues à l'Association syndicale, et ce, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Chaque propriétaire, à quelque titre que ce soit, doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article XXV. - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE -

En cas de carence de l'Association syndicale, pour l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

Article XXVI. - DISSOLUTION -

La dissolution de l'Association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas, ci-après :

- 1°) disparition totale de l'objet défini à l'article premier,
- 2°) approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article onzième ci-dessus pour la modification des statuts.

Elle doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au journal officiel dans les mêmes conditions que la création, dans un délai de trois mois à compter de la constatation par le

Président de l'Association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

TITRE V

CONSTITUTION - COEXISTENCE - POUVOIR POUR PUBLIER

Article XXVII. - CONSTITUTION -

La constitution de la présente Association résulte de l'établissement de ses statuts par la société réalisatrice de l'ensemble immobilier CHEVRY 2 désignée en l'article premier.

Article XXVIII. - COEXISTENCE -

La présente Association est une personne morale distincte de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2 et de l'Association Syndicale Libre du quartier de l'Eglise. Elles coexisteront.

En cas de contradiction entre les textes régissant, d'une part l'Association Syndicale Libre de Chevry 2, et d'autre part ceux des Associations Syndicales Libres particulières et des syndicats de copropriété, ceux de l'Association Libre de Chevry 2 l'emporteront, comme il en fait mention dans ces derniers.

Article XXIX. - POUVOIR POUR PUBLIER –

Pouvoirs sont donnés au Président de l'Association ou à défaut à un membre du Syndicat, porteur des présents statuts qui doit les déposer à la Préfecture du département ou à la Sous-préfecture du lieu où l'Association a prévu d'avoir son siège.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'ordonnance de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal Officiel. Cet extrait contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'Association.

La déclaration et la publication doivent impérativement être faites dans un délai de trois mois, décompté à partir de la délibération de l'Assemblée Générale approuvant les dites modifications.

Article XXX. - ELECTION DE DOMICILE -

Les copropriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

PIECES ANNEXEES AU PRESENT ACTE

Aux présentes demeureront ci-jointes et annexées, après mention, les pièces suivantes :

- les servitudes
- lexique et légende des modifications de mars 2008
- le plan parcellaire

Fait le.....2008

ANNEXE 1

SERVITUDES

La SCI du Parc de Belleville a réalisé l'édification de six copropriétés sur les parcelles suivantes :

- Première copropriété dite « **G** » sur les parcelles sus-énoncées à l'article 9 du cahier des charges cadastrées section A1 n° 681 et 684
- Deuxième copropriété dite « **L** » sur la parcelle sus-énoncée à l'article 9 du cahier des charges cadastrée section A1 n° 686
- Troisième copropriété dite « **E** » sur les parcelles sus-énoncées à l'article 9 du cahier des charges cadastrées section A1 n° 689, 691 et 687
- Quatrième copropriété dite « **D** » sur les parcelles sus-énoncées à l'article 9 du cahier des charges cadastrées section n° A1 n° 696 et 693
- Cinquième copropriété dite « **C** » sur les parcelles sus-énoncées à l'article 9 du cahier des charges cadastrées section A1 n° 699 et 695
- Sixième copropriété dite « **F** » sur la parcelle sus-énoncée à l'article 9 du cahier des charges cadastrée section A1 n° 641 et 694

Les copropriétés « G » et « E » sont rattachées à la copropriété « L » à partir du premier étage par les loggias et terrasses qui viennent s'accrocher à l'immeuble de la copropriété « L ».

Au niveau du rez-de-chaussée les parcelles cadastrées section A1 n° 684 pour la copropriété « G » et 687 pour la copropriété « E » sont destinées à un usage de passage piétonnier passant sous les loggias et terrasses desdits immeubles « G » et « E ».

En conséquence il a été créé : une servitude de passage piétonnier sur la parcelle cadastrée section A1 n° 684 et n° 687.

Cette servitude sera passive à l'encontre des dites parcelles et active au profit du quartier Résidence de Champréau.

Le passage piétonnier s'exerce donc sur ces parcelles de la même façon que s'il avait été classé en « chemin piétonnier » aux articles sept et neuf qui précèdent du présent cahier des charges.

Ces servitudes sont gratuites. Elles ont un caractère réel et leur durée respective sera égale à celle des chemins piétonniers tels qu'ils sont définis aux articles 7 et 9 du présent cahier des charges du quartier de Champréau.

ANNEXE 2

Légende des modifications :

- Les textes conservés sans modification sont écrits dans ce type de caractère (Time NR. 12)
- Les textes nouveaux, découlant de l'obligation de « mise en conformité » sont écrits avec ce type de caractère (Comic Sans MS. 11).
- Les nouveaux textes dus à une « actualisation » des habitudes de l'ASL ou à des propositions se présentent sous cette forme en italique (Time NR. 12, I).

Lexique :

- **Les Statuts** de l'Association Syndicale Libre définissent : son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

Les modalités de représentation à l'égard des tiers, de modifications des Statuts et de dissolution de l'Association.

- **Association Syndicale Libre (ASL)** : groupement de biens, au Statut de personne morale de droit privé, auquel adhèrent, obligatoirement, tous les propriétaires et copropriétaires en acquérant un ou plusieurs lots compris dans le périmètre de l'Association.

- **L'Association** : abréviation de « l'Association Syndicale Libre » ou « A.S.L ». Elle est composée de membres, dits « *membres de l'Association* » (propriétaires et/ou copropriétaires). Elle est administrée par un Syndicat.

- **Les membres de l'Association** : obligatoirement, tout propriétaire ou copropriétaire de lots compris dans le périmètre de l'Association (*ne pas confondre avec les membres du syndicat*).

- **Le Syndicat** : administre, gère et règle les affaires de l'Association (A.S.L). Il est composé de membres élus, dits « *membres du Syndicat* ».

- **Les membres du Syndicat** : membres élus en Assemblée Générale parmi les propriétaires ou copropriétaires « *membres de l'Association* ». Ils sont quatre au minimum (Président, vice-président, trésorier et secrétaire) et sept au maximum (*ne pas confondre avec les syndics*).

- **Les syndics** de copropriétés : sont des administrateurs professionnels de biens, représentant les copropriétaires des immeubles placés sous ce régime.

- **Le Président** : membre du syndicat, élu par le Syndicat (cooptation), il est le mandataire de l'Association, la représente vis-à-vis de tiers et préside l'Assemblée Générale.

- **Le vice-président** : choisi par le Président ou le Syndicat, parmi les *membres du syndicat*, il supplée le Président en cas d'absence de celui-ci.

- **Le trésorier** : si c'est un membre de l'ASL, il est désigné par le Syndicat. Il gère le compte bancaire, édite et envoie les appels de fonds, peut s'occuper des convocations.

Si c'est un administrateur professionnel de biens, il est désigné par l'Assemblée Générale pour assurer les prérogatives qui lui sont transférées par le Président de l'Association.