

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE  
« LES COUDREUX »**

**STATUTS**

**CERTIFIÉ CONFORME**



**Mis à jour par l'assemblée  
générale du 31 Mai 2021**

## **TITRE 1<sup>er</sup> : FORMATION - OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE.**

### **Art. 1<sup>ER</sup> - Formation.**

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, et les textes pris pour son application, et par les présents statuts, qui existe entre les propriétaires de pavillons dépendant du groupes d'habitations réalisé par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'AMENAGEMENT DU DOMAINE DE LA VALLÉE et les SCI n°1 à 7 du Domaine de la Vallée, sur le territoire de la commune de Mantes la Ville (Yvelines), selon état et plan annexé ; ledit groupe d'habitations représentant une tranche d'un ensemble immobilier plus important dénommé LE DOMAINE DE LA VALLÉE, situé dans le périmètre de la zone d'Aménagement Concerté créée par arrêté préfectoral du 23 Novembre 1970, modifié le 5 Février 1971. Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un cahier des charges dressé par acte en date du 1er Décembre 1971, reçu par Maître DUBOIS, Notaire à MANTES LA JOLIE (YVELINES), dûment publié au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE.

Etant ici précisé que tous les propriétaires de fonds dans le dit ensemble immobilier sont, en outre, membres de droit de l'ASSOCIATION Syndicale Libre Principale « Domaine de la Vallée » DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE DE LA VALLÉE, ayant son siège social à Mantes la Ville (78711) Local communal de Mantes-la Ville, avenue du Mantois. Ayant pour objet notamment d'administrer les parties communes d'usage général qui ne doivent pas être classées dans la voirie communale, ou attribuées aux autres associations syndicales secondaires.

### **Art. 2 – Membre de l'Association**

Est membre de l'Association :

- 1) Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des pavillons du groupe d'habitation visé par l'article.1<sup>ER</sup>.
- 2) L'adhésion à l'Association résulte :
  - 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 pavillons visé en (1) ci -avant intervenant entre les propriétaires visés en(a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.
- 3) L'adhésion à l'Association résulte également de toute mutation à titre gratuit des pavillons visé en (1) ci avant.

### **Art. 3 – Objet**

Cette Association syndicale a pour objet la mise en valeur des propriétés visées à l'article 1<sup>er</sup> et plus particulièrement :

- L'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations défini à l'article 1<sup>er</sup> et des éléments d'équipement dudit groupe d'habitations,
- L'appropriation desdits biens,
- La création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges dudit groupe d'habitations, la modification de celui-ci,
- L'exercice de toutes actions afférentes audits contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,

- La gestion et 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 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.

#### **Art. 4 – Dénomination**

L'Association Syndicale Libre est dénommée :

#### **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE LES COUDREAUX**

#### **Art. 5 – Siège**

Son siège est fixé à : MANTES LA VILLE (78711) 30 Rue du Colonel MOLL.

Il pourra être transféré en tout endroit de la commune par simple décision du Syndicat.

#### **Art. 6 - Durée**

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

### **TITRE 2 : ASSEMBLEES GENERALES DES PROPRIETAIRES**

#### **Art. 7 – 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 la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée Générale 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.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

#### **Art. 8 – Pouvoirs**

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

- 2) Elle nomme un Syndicat qui sera l'organe exécutif de l'Association. Elle approuve ses comptes et sa gestion,
- 3) Elle modifie les statuts de l'Association,
- 4) Elle modifie le cahier des Charges,
- 5) Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

### **Art. 9 – Convocation**

- 1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, au plus tard le 30 avril.  
Elle est convoquée par le Président.  
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'Association, représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des propriétaires.
- 2) Les convocations sont adressées au moins quinze jours calendaires avant la réunion.  
Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.  
Elle doit comprendre, s'il y a lieu, les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'un projet du budget prévisionnel pour l'exercice en cours et un bulletin de vote par correspondance.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître, ou à défaut au dernier domicile connu par l'Association par simple lettre ou par courrier électronique.

- 3) Lorsque l'Assemblée est convoquée sur une demande de ses membres représentant le quart 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.
- 4) Les convocations sont valablement faites sous format électronique selon les modalités prévues à l'article 26 ci-après.

### **Art. 10 – Voix**

La propriété d'un lot (divis) confère une voix.

Chaque membre peut se faire représenter par un autre membre de l'association ou par son conjoint muni d'un pouvoir spécial ; la représentation par toute autre personne est interdite. Le nombre de pouvoirs dont peut disposer un membre de l'assemblée est limité à 5 % des voix des propriétaires.

Les membres de l'assemblée qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

(le reste de l'article devenu sans objet est supprimé)

### **Art. 11 – Majorité**

- 1) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés *ou ayant voté par correspondance*.

- 2) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur :
- a) la modification des présents statuts,
  - b) la modification du cahier des charges,
  - c) sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant,

ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires.

- 3) Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de dissolution de l'Association, la majorité sera celle stipulée en l'Art. 25 soit la majorité des trois quart des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des deux tiers ou des trois quarts, n'a pas réuni un nombre de propriétaires suffisant, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité des deux tiers ou des trois quart se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation qui aura à statuer sur les seuls points de l'ordre du jour qui n'auraient pu être votés pour la raison ci-dessus, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés. La seconde assemblée doit être convoquée dans un délai maximal de trois mois.

### **Art. 12 – Tenue des Assemblées**

L'Assemblée Générale est présidée par le 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.

Tout membre de l'Association peut voter par correspondance au moyen du formulaire annexé à la convocation et adressé à l'Association ou son gestionnaire. Ce formulaire doit parvenir à l'Association (ou à son gestionnaire) par courrier postal ou électronique, deux (2) jours avant la date de l'assemblée pour être pris en compte. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne sont pas considérés comme des votes exprimés. Le formulaire peut être retourné à l'Association (ou à son gestionnaire).

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Elle est dûment émargée par les membres présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

### **Art. 13 – Ordre du jour**

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, la discussion ne porte que sur des questions manifestement d'intérêt général inscrites à l'ordre du jour ainsi que si l'Assemblée Générale le juge opportun, sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

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

### **Art. 14 – Délibérations**

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

La copie de procès-verbal est adressée par lettre recommandée avec avis de réception aux propriétaires ayant voté contre les résolutions proposées et par lettre simple ou par courrier électronique à tous les autres, selon les modalités prévues à l'article 26 ci-après. Le procès-verbal signé pourra être également publié sur le Site internet de l'Association.

Les membres de l'Association absents ou opposants lors de l'assemblée générale peuvent contester une décision votée par celle-ci pendant le délai de dix-huit (18) mois à compter de l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale (le cachet de la poste ou l'accusé de réception du courrier électronique faisant foi).

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

## **TITRE 3 – ADMINISTRATION**

### **Art. 15 – Principe**

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois à six membres élus, pour une durée de 3 ans, par l'Assemblée Générale parmi les propriétaires.

Ils doivent être à jour du paiement des charges.

Les membres du Syndicat désignent parmi eux le Président et le cas échéant un vice Président, un trésorier et un secrétaire.

Le Syndicat assure la gestion courante de l'association. Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de l'association l'exige sur convocation du Président.

1. Le Président représente seul l'association dans tous les actes de la vie civile et est investi de tous pouvoirs à cet effet. Il est élu pour la durée de son mandat de membre du Syndicat. Il devra justifier d'au-moins 2 ans d'ancienneté en qualité de membre de l'Association.

2. Le vice-président assiste le Président dans l'exercice de ses fonctions et le remplace en cas d'empêchement.

3. le secrétaire établit ou fait établir les procès-verbaux des réunions du Syndicat et de l'assemblée générale. Il tient le registre d'assemblées.

4. Le trésorier établit ou fait établir, sous sa responsabilité, les comptes de l'association. Il est chargé de l'appel des cotisations. Il procède, sous le contrôle du Président, au paiement et à la réception de toutes sommes.

Il établit un rapport sur la situation financière de l'association et le présente à l'assemblée générale annuelle.

5. Les fonctions de membre du Syndicat sont bénévoles. Des remboursements limités de frais sont seuls possibles. Des justifications doivent être produites qui font l'objet de vérifications par le Syndicat.

### **Art. 16 – Désignation du Syndicat**

1. Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Chaque année s'entendant de la période comprise entre deux assemblées générales annuelles.

Les membres sortants sont immédiatement rééligibles.

2. En cas de vacance d'un ou plusieurs postes de membres du Syndicat, le Syndicat pourra pourvoir à leur remplacement en procédant à une ou à plusieurs nominations à titre provisoire.

Les nominations à titre provisoire sont obligatoires lorsque le Syndicat est réduit à deux (2) membres.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Les membres du Syndicat cooptés ne demeurent en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs.

3. Le mandat de membre du Syndicat prend fin par la démission ou par la perte de la qualité de membre de l'association.

*(Le reste de l'article devenu sans objet est supprimé)*

### **Art. 17 – Réunions et Délibérations du Syndicat**

Le Syndicat se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire et au moins 2 fois par an.

Sont réputés présents les membres du Syndicat qui participent aux réunions à distance, par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues par la loi.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix celle du Président est prépondérante.

Le Syndicat délibère valablement lorsque trois membres sont présents mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations font l'objet d'un compte-rendu succinct par le Secrétaire.

Le Syndicat est représenté par le Président ou tout membre auquel celui-ci donnera délégation de pouvoirs dans les conditions de l'Art. 18.

### **Art. 18 – Pouvoirs et attributions du Syndicat et du Président.**

#### **18.1 Le Président :**

Le Président, représente seul l'association dans tous les actes de la vie civile et est investi des pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment les pouvoirs suivants :

- Il prend toute hypothèque légale ;
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, ou moyennant l'Euro symbolique la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale.
- Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations postales, reçoit tous plis recommandés lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toute administration, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;

- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige compromet acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- Il convoque l'Assemblée Générale des propriétaires ;
- Il représente l'association à l'assemblée Générale de l'Association Principale des Propriétaires du Domaine de la Vallée.

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

En cas de représentation en justice, le Président ne peut être remplacé que par un mandataire agissant en vertu d'une procuration spéciale.

Le Président ne doit pas être âgé de plus de 75 ans. Lorsqu'il atteint la limite d'âge, le Syndicat pourvoit à son remplacement dans les conditions de l'article 17.

Avec l'autorisation préalable du Syndicat, le Président peut déléguer partiellement ses pouvoirs, sous sa responsabilité, à un ou plusieurs mandataires de son choix, membres ou non du Syndicat.

Article 18-1-1 le Président, après avoir recueilli l'avis favorable du Syndicat pour chaque cession, a le pouvoir de vendre aux membres de l'Association toute ou partie des terrains contigus à l'arrière ou sur les cotés de leur propriété moyennant un prix de vente fixé par l'Assemblée à la majorité des deux tiers de membres de l'association. Les frais inhérents à la vente (notamment Géomètre – Notaire) seront supportés par l'acquéreur.

Le Président rendra compte tous les ans à l'Assemblée Générale des cessions réalisées dans l'année.

Article 18-1-2 Le Président pourra conclure avec la Commune de Mantes la Ville la cession moyennant un euro symbolique de la partie des terrains communs contigus à l'avenue du Breuil (D983). Les frais inhérents à la vente (notamment Géomètre – Notaire) seront supportés par l'acquéreur.

## **18-2 - Le Syndicat**

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du groupe d'habitations, compris dans le périmètre de l'Association et faisant partie de son objet et en cas d'urgence, il fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de ceux-ci.

Il établit le budget prévisionnel, les comptes de l'Association et leurs annexes.

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

Il tient pour chaque propriétaire une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque propriétaire à l'égard du syndicat.

Il assure l'exécution des dispositions du cahier des charges et des délibérations de l'assemblée des propriétaires.

## **TITRE 4 – FRAIS & CHARGES**

### **Art. 19 – Définition**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'Art. 20, tous les frais et charge relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements du groupe d'habitations, notamment l'entretien des espaces verts, ainsi que la quote part de l'Association Syndicale Secondaire relative aux charges de l'Association Syndicale Principale « **Domaine de la Vallée** ».

Sont exclues des charges de l'Association Syndicale (sauf à frais avancés) :

- les frais nécessaires exposés par le Syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un propriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes de huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- 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.

### **Art. 20 – Répartition des charges**

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale. La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des membres de l'Association Syndicale Libre.

### **Art. 21 – Paiement des charges**

Les charges définies en l'Art. 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, en fonction du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale ou encore sur les comptes de dépenses effectuées par le Syndicat en cas de frais urgents et indispensables qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord de l'Assemblée Générale.

### **Art. 22 – Paiement et recouvrement des dépenses**

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

Il procède notamment au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, 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 légal majoré de moitié à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, aux cas de difficultés pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 1 juillet 1965, il y aura 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 en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dûs par les auteurs.

### **Art. 22-1 Prise d'une hypothèque légale**

Conformément à l'article 19 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 les créances de toute nature de l'association syndicale à l'encontre de chacun des membres sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque est inscrite, après mise en demeure demeurée infructueuse d'avoir à payer une somme devenue exigible.

Le Président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'association. Il peut valablement en consentir mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le propriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au tribunal de grande instance.

### **Frais de recouvrement**

Sont imputables au seul propriétaire concerné les frais exposés par l'association, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un propriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du propriétaire défaillant.

### **Art. 23 – Mutations**

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion dans le périmètre de l'association et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Président ayant moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'association, l'avis de la mutation doit être donné par le notaire au Président de l'association par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration du délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir

le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions ci-dessus est inopposable au Président ayant régulièrement fait opposition.

Le vendeur est tenu de faire connaître au syndicat quinze jours au plus tard, après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement et solidairement engagé envers l'association.

#### **Art. 24 – Carence de l'Association Syndicale**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour quelconque de ces objets, un administrateur provisoire peut être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de cinq (5) % des propriétaires. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

#### **Art. 25 – Modification des statuts – Dissolution**

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'Art. 11.

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.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

- 1) Disparition totale de l'objet défini à l'Art. 1er.
- 2) Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### **Art. 26 – Notifications et courriers simples**

Les notifications prévues aux statuts (envois en recommandé et mises en demeures) seront valablement effectuées par l'un ou l'autre des moyens suivants : (i) par remise en main propre contre reçu, (ii) par voie électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil (selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire) et (iii) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les courriers simples pourront être adressés aux propriétaires sous format électronique. Le Président doit recueillir préalablement l'autorisation écrite et l'adresse électronique de chaque copropriétaire qui conserve la possibilité de modifier l'adresse communiquée ou de revenir sur sa décision de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique.

### **Titre 6 – POUVOIR POUR PUBLIER**

#### **Art. 27 – Pouvoir**

Pour faire publier les présentes dans des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des statuts et de tous documents de l'Association, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation de groupe d'habitations en annexe au cahier des charges.

**Art. 28 – 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.