

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU QUARTIER DE L'HORLOGE**

STATUTS

INDEX

Article 1 : Constitution de l'ASL.....	4
Article 2 : Périmètre de l'ASL entre les fonds.....	4
Article 3 : Membres de l'ASL	5
Article 4 : Objet de l'ASL.....	6
Article 5 : Dénomination de l'ASL.....	7
Article 6 : Siège de l'ASL.....	7
Article 7 : Durée de l'ASL.....	7
Article 8 : Organes de l'ASL	7
Article 9 : Assemblée générale	7
9.1.- Composition	7
9.2. - Pouvoirs	8
9.3. - Convocation.....	9
9.4. - Voix	10
9.5. - Majorité	10
9.6. - Tenue des assemblées	10
9.7. - Ordre du jour	11
9.8. - Délibérations.....	11
9.9. - Recours	11
Article 10 : Syndicat de l'ASL, dénommé conseil de gestion de l'ASL	11
10.1. – Composition.....	11
10.2. - Nomination des membres du conseil de gestion	12
10.3. - Réunion du conseil de gestion de l'ASL	12
10.4. - Attributions.....	12
Article 11 : Président de l'ASL.....	14
11.1. - Nomination - Révocation - Empêchement	15
11.2. - Attributions.....	15
Article 12 : Frais et charges - Répartitions	17
12.1. - Définition.....	17
12.2. - Répartitions.....	17
Article 13 : Budget - Provision	18
Article 14 : Clause d'aggravation des charges.....	18
Article 15 : Paiement et recouvrement des dépenses.....	18
Article 16 : Travaux.....	19

Article 17 : Hypothèque légale	19
Article 18 : Solidarité entre les membres de l'ASL	20
Article 19: Mutation et location.....	20
Article 20 : Carence	20
Article 21 : Dissolution.....	20
Article 22 : Distraction d'un immeuble situé dans le périmètre de l'ASL	21
Article 23 : Pouvoirs pour publier	21

Article 1 : Constitution de l'ASL

Il a été formé par acte reçu par Me AYRAULT, notaire, en date du 1er décembre 1977 une association syndicale libre (ASL), dont un extrait de l'acte d'association a été publié dans le journal officiel des sociétés en date des 20 et 27 septembre 1978 et transmis au préfet de PARIS puis inséré dans le recueil des actes de la préfecture de PARIS le 10 novembre 1978, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865 ;

Aux termes de son assemblée générale du XXXXXX, l'ASL a mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

L'ASL syndicale est donc régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, les textes les modifiant, et les statuts ci-après établis.

Elle regroupe les propriétaires des propriétés en volumes énoncées à l'article suivant.

Article 2 : Périmètre de l'ASL

Le périmètre de l'ASL Syndicale Libre est constitué par certains volumes situés sur différents terrains d'assiette sis à PARIS (75003).

1°) Les terrains d'assiette

- la parcelle cadastrée section AU numéro 81 d'une contenance cadastrale de 117 m2 (54, rue Rambuteau),
- la parcelle cadastrée section AU numéro 85 d'une contenance cadastrale de 103 m2 (17, rue du Grenier Saint Lazare),
- la parcelle cadastrée section AU numéro 99 d'une contenance cadastrale de 447 m2 (31, rue de Beaubourg),
- la parcelle cadastrée section AU numéro 103 d'une contenance cadastrale de 15269 m2 (1 à 18, passage de l'Horloge à automates, 1 à 10, passage du commerce Saint Martin, 1 à 25, rue Brantôme, 1 à 5, passage du Maure, 1 à 8, passage des Ménestriers, 154 à 186, rue Saint Martin, 36 à 52 et 56, rue Rambuteau, 21 à 33, rue Beaubourg, 1 à 8, rue Bernard de Clairvaux, 5, impasse Beaubourg, 11 à 15, rue du Grenier Saint Lazare).

La désignation cadastrale de l'ensemble immobilier résulte en dernier lieu d'un acte notarié du 2 février 1994, publié le 9 février 1994 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 1994P, n° 605).

2°) Les volumes immobiliers

Sur les terrains précités, il s'agit des volumes 5104 à 5109, 5122, 5123, 5127, 5138 à 5142, 5144 à 5147 créés aux termes des actes suivants :

- état descriptif de division en volumes du 15 décembre 1976, publié le 5 janvier 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2070, n° 11),

- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 14 mars 1977, publié le 21 mars 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2139, n° 17),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 16 mai 1977, publié le 16 juin 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2227, n° 10),
- rectificatif du modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 16 mai 1977, du 5 août 1977, publié le 12 août 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2307, n° 11),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 23 août 1977, publié le 15 septembre 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2342, n° 1),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 27 janvier 1978, publié le 24 mars 1978 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2553, n° 5),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 15 février 1978, publié le 24 mars 1978 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2553, n° 6),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 13 août 1979, publié le 17 septembre 1979 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3160, n° 13),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 2 avril 1980, publié le 13 mai 1980 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3411, n° 13),
- rectificatif du modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 2 avril 1980, du 18 juin 1980, publié le 23 juin 1980 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3460, n° 14),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 9 mai 1980, publié le 9 juillet 1980 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3483, n° 12),
- rectificatif du modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 9 mai 1980, du 7 juillet 1980, publié le 9 juillet 1980 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3483, n° 12),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 26 février 1981, publié le 13 avril 1981 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3776, n° 10),
- complément du modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 26 février 1981, du 27 mars 1981, publié le 13 avril 1981 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3776, n° 10),
- modificatif de l'état descriptif de division en volumes du 2 février 1994, publié le 9 février 1994 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 1994P, n° 605).

Article 3 : Membres de l'ASL

Font obligatoirement partie de l'ASL du quartier de l'Horloge tous les propriétaires ou copropriétaires des biens et droits immobiliers compris dans le périmètre défini à l'article précédent.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'ASL. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'ASL et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'ASL et l'informerá des décisions prises par celle-ci. Cette décision devra être notifiée au Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'adhésion à l'ASL résulte de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des droits immobiliers visés ci-dessus.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'ASL et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'ASL ou la réduction de son périmètre.

Article 4 : Objet de l'ASL

L'ASL a pour objet :

- a) l'entretien des biens communs aux propriétaires de l'ensemble immobilier par leur propriété, par leur usage ou par stipulation du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction du 16 mai 1977, publié le 16 juin 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2227, n° 10), étant précisé que ledit cahier a été ultérieurement modifié :
 - a. suivant acte du 5 août 1977, publié le 12 août 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2307, n° 11),
 - b. suivant acte du 23 août 1977, publié le 15 septembre 1977 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 2342, n° 1),
 - c. suivant acte du 13 août 1979, publié le 17 septembre 1979 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3160, n° 13),
 - d. suivant acte du 9 mai 1980, publié le 9 juillet 1980 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 3483, n° 12),
 - e. suivant acte du 14 octobre 1982, publié le 10 décembre 1982 au 1^{er} Bureau de la conservation des hypothèques de PARIS (volume 4431, n° 22) ;
- b) l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux,
- c) la création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- d) le contrôle de l'application du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction (CRUH) de l'ensemble immobilier,
- e) l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par ledit cahier,
- f) l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- g) 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'ASL,
- h) l'établissement de tout règlement intérieur d'utilisation des équipements communs et des services collectifs et, le cas échéant, sa modification,
- i) la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'ASL, conformément à l'article 12.2 des présents statuts, et leur recouvrement,

- j) 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, la constitution de toutes provisions en particulier pour grosse réparation.

Dans l'éventualité de l'extension du périmètre de l'ASL, son objet sera le même mais s'appliquera à l'assiette foncière étendue, sans autorisation de l'assemblée générale.

D'autre part, l'ASL peut gérer et entretenir des biens et éléments d'équipement qui, sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera en accord avec lesdits propriétaires.

Article 5 : Dénomination de l'ASL

L'ASL est dénommée : « Association Syndicale Libre du QUARTIER DE L'HORLOGE ».

Article 6 : Sièges de l'ASL

Le siège de l'ASL est fixé au 6 rue Bernard de Clairvaux Paris 3ème. Il pourra être transféré en tout autre endroit de PARIS ou des communes limitrophes par décision de l'assemblée générale.

Article 7 : Durée de l'ASL

La durée de la présente ASL est illimitée.

Article 8 : Organes de l'ASL

L'ASL a pour organes l'assemblée générale, le syndicat dénommé « conseil de gestion » et le président de l'ASL.

Article 9 : Assemblée générale

9.1.- Composition

1°) L'assemblée générale se compose :

- a) des propriétaires de biens immobiliers divis ;
- b) des représentants légaux et statutaires de toute personne morale (société, association, etc.) propriétaire de biens immobiliers divis, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation préalable et dont les votes sont indivisibles et sont irrefragablement considérés comme l'expression de la volonté des membres de ladite personne morale ou indivision.
- c) en cas d'indivision, les indivisaires doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun qui peut ne pas être membre de l'ASL.
- d) Lorsqu'un immeuble bâti compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier est soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du Syndicat des Copropriétaires mandate, pour une durée d'un an, un mandataire unique pour représenter tous les copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL. A défaut de désignation d'un mandataire ou en cas d'indisponibilité de celui-ci, le président du conseil Syndical représentera les copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL.

Le mandat ainsi confié emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'ASL nécessitant un vote relevant de la majorité simple. Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'ASL pour lesquelles les statuts prévoient une majorité qualifiée, le mandataire ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

La personne ainsi mandatée rend compte de son activité à chaque assemblée générale du Syndicat des Copropriétaires. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale du Syndicat.

2°) En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul convoqué à l'assemblée générale, à moins que le président n'ait reçu notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que l'usufruitier prenait la qualité de membre de l'ASL, auquel cas l'usufruitier est seul convoqué à l'assemblée générale.

3°) Les personnes morales membres de l'ASL peuvent être représentées par leur représentant légal ou statutaire ou par un associé ou un salarié dûment habilité à cet effet. Les personnes morales peuvent également être représentées par un administrateur de bien, ayant reçu mandat de gestion en application des dispositions de la loi Hoguet (Loi du 02 janvier 1970).

4°) Les membres de l'assemblée ainsi définis ne peuvent déléguer leur droit de vote. Un même mandataire ne peut représenter plusieurs copropriétés ou personnes morales propriétaires à l'assemblée générale de l'ASL.

5°) Le président dont il sera fait état ci-après (article 11), constate les créations de syndicats de copropriété et les mutations intervenues et révisé en conséquence, au minimum une fois par an, l'état nominatif des membres de l'ASL.

9.2. - Pouvoirs

1°) L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de majorité ci-après prévues est souveraine pour délibérer sur les questions suivantes.

- Elle élit le Président de l'ASL, et fixe sa rémunération.
- Elle élit, selon les modalités précisées ci-après, les membres du conseil de Gestion de l'ASL.
- Elle approuve le projet de budget comprenant les charges courantes d'administration, en ce compris éventuellement le coût de fonctionnement du conseil de gestion et les travaux de maintenance.
- Elle approuve les comptes de l'année écoulée et statue sur la gestion du conseil de gestion de l'ASL au vu du rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale.
- Elle décide les travaux autres que de maintenance, et des emprunts à contracter par l'ASL.
- Elle fixe le montant annuel dans la limite duquel le conseil de gestion de l'ASL peut engager seul les travaux conservatoires et urgents nécessaires pour la sauvegarde des aménagements communs, des éléments d'équipement communs et des espaces à usage commun.
- Elle statue sur les propositions de dissolution ou de modification des présents statuts, ainsi que sur les modificatifs du périmètre de l'ASL.

- Elle fixe le nombre et la catégorie des emplois.

Elle statue sur les questions dont elle est saisie par :

- le président de l'ASL,
- ou un membre du conseil de gestion de l'ASL (ou par le conseil de gestion de l'ASL lui-même),
- ou les membres de l'assemblée représentant au moins 25 % des voix de l'ensemble des membres.

L'assemblée ne peut porter atteinte aux servitudes existant entre les fonds compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier, ni aux droits d'utilisation des ouvrages collectifs ou des espaces communs reconnus à tout ou partie des membres de l'ASL, sauf décision prise à l'unanimité des membres concernés.

2°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

9.3. - Convocation

1°) L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au président par un membre du conseil de gestion (ou par le conseil de gestion lui-même) ou par les membres de l'assemblée représentant au moins 25% de l'ensemble des membres.

Les assemblées générales se tiendront en tout lieu de PARIS ou des communes limitrophes, fixé par la convocation.

2°) L'ordre du jour et la date de l'assemblée générale seront arrêtés par le conseil de gestion et transmis par le Président de l'ASL aux syndics des copropriétés au plus tard 45 jours avant la date prévue pour l'assemblée générale de l'ASL, afin de permettre aux syndics d'intégrer cet ordre du jour aux convocations des assemblées générales des Syndicats.

En cas de convocation d'une assemblée générale de l'ASL en urgence, le représentant des copropriétaires consultera le conseil syndical de la copropriété avant de prendre part au vote.

3°) Les convocations sont adressées au moins vingt-et-un jours avant la réunion. Toutefois, pour les assemblées convoquées en urgence, ce délai est réduit à quinze jours. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées sous forme de courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou sous forme de notification électronique, selon les modalités prévues à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, ou encore remises contre émargement, aux membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître.

Lorsque les membres sont copropriétaires à l'intérieur d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL, les convocations sont adressées ou remises à leur syndic et, pour information, au président du conseil Syndical. Le délai de convocation sera réputé respecté à l'égard de l'ensemble des copropriétaires d'un même syndicat de copropriétaires dès lors qu'il aura été respecté à l'égard de leur syndic.

4°) Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant 25% au moins des voix de l'ensemble, ou par un membre du conseil de gestion, la demande de convocation doit comporter les questions à porter à l'ordre du jour et les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le président peut compléter l'ordre du jour et présenter ses projets de résolutions distinctement.

9.4. - Voix

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote part dans la répartition des charges générales, telle que cette répartition résulte du cahier des règles d'usage et d'habitation.

Les voix des copropriétaires, représentés par le Président du conseil syndical ou le mandataire à l'assemblée générale de l'ASL, sont indivisibles.

Toutefois, lorsque la délibération à prendre par l'Assemblée a pour objet ou pour effet de décider une dépense, les membres de l'Assemblée concernés par cette dépense sont seuls admis à participer au vote et disposent alors d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans le financement de cette dépense.

9.5. - Majorité

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

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, même absent.

9.5.2 Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant, ensemble, de la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

9.5.3 Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des règles d'usage d'habitation et des règles de construction, ces décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non).

9.6. - Tenue des assemblées

L'assemblée générale élit le président de séance, assisté de deux scrutateurs choisis par elle ; elle nomme un secrétaire, lequel peut être le président de l'ASL ou toute autre personne assistant à l'assemblée générale.

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

9.7. - Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale, la discussion ne porte que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

9.8. - Délibérations

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'ASL, ou à celui du président.

Les procès-verbaux des assemblées générales de l'ASL sont notifiés par le président de l'ASL par lettre recommandée avec accusé de réception, éventuellement sous la forme de recommandé électronique. La notification du procès-verbal devra intervenir dans le délai de 15 jours de la tenue de l'assemblée générale. Si l'immeuble inscrit dans le périmètre de l'ASL est soumis à la loi du 10 juillet 1965, le procès-verbal est notifié au syndic, ainsi qu'à tous les copropriétaires par le président de l'ASL, lequel doit être tenu informer de toute mutation de lots intervenant dans le périmètre de l'ASL.

Toutes copies à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiées par le président de l'ASL.

9.9. - Recours

A peine de forclusion, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les membres de l'ASL dans un délai de 3 (trois) mois de la notification du procès-verbal

Ce délai a pour point de départ la date de notification du procès-verbal et est réputé respecté en cas de délivrance d'une assignation avant son expiration.

En tout état de cause, quelle que soit l'irrégularité alléguée à son encontre, une décision d'assemblée générale ne pourra être annulée que si le demandeur à la procédure démontre le grief que lui aura causé l'irrégularité.

Article 10 : Syndicat de l'ASL, dénommé conseil de gestion de l'ASL

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-après.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée générale. Afin de prévenir toute confusion, le Syndicat de l'ASL sera ci-après désigné « conseil de gestion ».

10.1. – Composition

L'ASL est administrée par un Syndicat de 15 membres.

Les fonctions des membres du conseil de gestion sont assurées à titre gratuit.

Les membres du conseil de gestion sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas 3 ans. Ils sont rééligibles.

Les syndics des copropriétés comprises dans le périmètre de l'ASL sont invités aux réunions du conseil de gestion de l'ASL sans voix délibérative.

10.2. - Nomination des membres du conseil de gestion

Les membres du conseil de gestion sont élus, à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, parmi les membres de l'ASL ou leurs représentants (qui ne peuvent être les syndics des immeubles soumis au statut de la copropriété compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier), par l'assemblée générale de l'ASL, pour une durée de 3 années au plus. Un membre suppléant peut être élu dans les mêmes conditions pour assurer les fonctions du (des) membre(s) titulaire(s) en cas d'absence de celui-ci.

Il doit être élu au moins un membre du conseil de gestion pour chacun des immeubles compris dans le périmètre de l'ASL. Le ou le(s) candidat(s) au conseil de gestion, pour chaque immeuble en copropriété, devra avoir été désigné préalablement par l'assemblée générale de sa copropriété. A défaut, le représentant des copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL est réputé candidat au conseil de gestion. Pour les personnes morales, le candidat sera le représentant légal de la personne morale ou devra détenir un mandat exprès.

10.3. - Réunion du conseil de gestion de l'ASL

Le conseil de gestion se réunit au siège de l'ASL, ou à défaut à l'endroit indiqué par le président, toutes les fois que le conseil de gestion le juge nécessaire et au moins trois fois par an. Le quart des membres du conseil de gestion peut demander la convocation d'une réunion supplémentaire du conseil.

Un membre du conseil de gestion ne peut se faire représenter par un autre membre du conseil ou par un tiers, à l'exception de son suppléant.

10.4. - Attributions

1°) Contrôle de la gestion de l'ASL

Le conseil de gestion contrôle la gestion et les comptes de l'ASL. A ce titre, il :

- Définit le délai dans lequel les comptes de l'exercice écoulé doivent être arrêtés par le Président de l'ASL, ce délai ne pouvant toutefois être supérieur à trois mois de la date de clôture de cet exercice;
- examine à chaque réunion l'état de trésorerie de l'ASL, l'état de l'engagement des dépenses,
- examine tous les ans les comptes de l'exercice arrêtés par le président et les commente en vue de l'assemblée générale,
- donne son avis à l'assemblée générale sur le montant des provisions spéciales à constituer pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des biens de l'ASL, le projet de budget annuel de l'ASL, les budgets de travaux,

- donne son avis au président de l'ASL ou à l'assemblée générale sur toutes les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même,
- peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'ASL, au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

En aucun cas le conseil de gestion ne peut déléguer les prérogatives de contrôle et d'avis objet du présent article.

2°) Préparation et convocation éventuelle de l'Assemblée générale

Le conseil de gestion arrête l'ordre du jour, après intégration des demandes complémentaires formulées conformément à l'article 9-3.deuxièmement des présents statuts, ainsi que la date de l'assemblée générale.

Il établit pour l'assemblée générale ayant à statuer sur les comptes de l'exercice un rapport relatif à la gestion de l'ASL, les comptes de l'exercice à approuver, le projet de budget et les provisions spéciales à constituer. Ce rapport sera joint à la convocation de l'assemblée générale de l'ASL

Ce rapport comprend également l'avis écrit du conseil de gestion sur les questions dont il a été saisi ou dont il s'est saisi lui-même, et notamment, en cas de mise en concurrence du président de l'ASL, son avis sur les candidatures présentées.

Le conseil de gestion convoque l'assemblée générale si le président de l'ASL n'a pas déféré à sa demande en ce sens, après expiration d'un délai de quinze jours suivant la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception (postale ou électronique) contenant cette demande et valant mise en demeure. Le conseil de gestion, qui peut à ce sujet délibérer par échange de courriers, postaux ou électroniques, ou lors d'une réunion dont il est dressé procès-verbal, désigne alors celui de ses membres habilité à convoquer.

3°) Administration de l'ASL

Sous réserve des attributions de l'assemblée générale de l'ASL, le conseil de gestion règle, par ses délibérations, les affaires de l'ASL. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- a) Dans la limite du budget fixé par l'assemblée générale, il décide des travaux d'entretien et de conservation des aménagements communs, des éléments d'équipement communs et des espaces à usage commun, de l'engagement des dépenses nécessaires et donne mandat au président de l'ASL de contracter les emprunts y afférents. Il peut autoriser le président à engager seul les dépenses courantes inférieures à un montant qu'il détermine.
- b) Le conseil de gestion peut également décider des travaux urgents non prévus au budget fixé par l'assemblée générale, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'assemblée générale de l'ASL.
- c) Si sont nécessaires des travaux urgents non prévus au budget fixé par l'assemblée générale alors que les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont supérieures à la somme qui est

annuellement fixée par l'assemblée générale, alors le conseil de gestion de l'ASL donne instruction au président de convoquer immédiatement l'assemblée générale.

Les membres de l'ASL ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris à la suite d'une décision du conseil de gestion.

- d) Il propose l'embauche et/ ou le licenciement du personnel de l'ASL au Président de l'ASL, le nombre et la catégorie des emplois étant fixés par l'assemblée générale.
- e) Il donne instruction au président pour agir en justice en référé, sauf pour les actions exercées à titre conservatoire ou pour le recouvrement des charges de l'ASL pour lesquels le président doit agir même sans instruction du conseil de gestion.
- f) Il autorise les installations d'éventaires demandées par les membres de l'ASL, après s'être assuré que le projet est conforme au descriptif sommaire de l'aspect extérieur des bâtiments et compatible avec le caractère résidentiel et le standing de l'ensemble immobilier et la servitude de passage public qui grève les voies. Tout refus d'autorisation doit être motivé par écrit.

Le conseil de gestion peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs de gestion précités a) à f) au président, sous son contrôle.

- g) Il propose toute modification des servitudes générales et des règles d'utilisation des aménagements communs, des éléments d'équipement communs et des espaces à usage commun et des statuts.
- h) Il mandate le président pour agir en justice, sauf pour :
 - les actions en recouvrement de créance,
 - la mise en œuvre des voies d'exécution forcée (à l'exception de la saisie immobilière),
 - les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des référés,
 - défendre aux actions intentées contre l'ASL.

Il est précisé que lorsque le mandat du conseil de gestion de l'ASL n'est pas requis, celui de l'assemblée générale de l'ASL ne l'est pas davantage.

- i) Lorsque la désignation du Président figure à l'ordre du jour, il procède éventuellement à la mise en concurrence du Président sortant, en sollicitant plusieurs projets de contrat, sans préjudice de la possibilité, pour les membres de l'ASL, de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat qu'ils communiquent à cet effet, à condition que ces demandes parviennent au Président dans un délai suffisant avant le départ des convocations. Le conseil de gestion peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Article 11 : Président de l'ASL

11.1. - Nomination - Révocation - Empêchement

Le président peut être une personne physique ou une personne morale. Il s'agit nécessairement d'un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Le président est élu par l'assemblée générale, qui détermine sa rémunération et approuve son contrat, à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, pour une durée maximale de trois ans. Il est rééligible.

Le mandat du président peut prendre fin par anticipation, par suite de décès, démission après préavis de six mois, révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

En cas d'empêchement dûment constaté, les fonctions du Président seront assumées par intérim par un membre du conseil de gestion de l'ASL, désigné lors d'une réunion du conseil de gestion dont il sera dressé procès-verbal. En aucun cas ce remplacement ne pourra excéder une durée de six mois. A l'expiration de ce délai, le président, s'il est dans l'impossibilité de reprendre ses fonctions, sera réputé démissionnaire et le Président par intérim convoquera une assemblée générale pour qu'il soit procédé à la nomination d'un nouveau président.

A défaut, un administrateur provisoire peut être désigné à la requête de tout intéressé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier. Cet administrateur provisoire reste en fonction jusqu'à désignation régulière d'un nouveau président par l'assemblée générale.

11.2. - Attributions

1°) Mise en œuvre des décisions du conseil de gestion de l'ASL et de l'assemblée générale

Le président assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'assemblée générale et du conseil de gestion de l'ASL et la gestion courante de l'ASL, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés et sous le contrôle du conseil de gestion

A ce titre il a notamment pour fonction de :

- engager le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des aménagements communs, des éléments d'équipement communs et des espaces à usage commun, fixer les conditions de son emploi et le rémunérer,
- faire effectuer tous travaux d'entretien et de réparation courants dans les limites des budgets votés et, en outre, tous travaux nécessaires et urgents dans les conditions ci-avant exposées,
- faire effectuer, sur la décision de l'assemblée générale ou du conseil de gestion de l'ASL, tous travaux de remplacement, de réfection, de reconstruction, de création de biens d'intérêt collectif nouveaux ou éléments d'équipements,
- conclure tous marchés, en surveiller l'exécution et procéder à leur règlement,
- recevoir au nom de l'ASL, à titre gratuit, la propriété de tous biens et éléments d'équipements et obliger l'ASL à décharger pour l'avenir le donateur de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements, sur décision préalable de l'assemblée générale.

- faire toutes opérations avec l'administration, recevoir tous plis recommandés, lettres, donner toutes décharges et signatures au nom de l'ASL,
- conclure toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, recevoir toutes subventions, contracter tous engagements pour lesquels il est autorisé,
- procéder aux appels de fonds auprès des membres de l'ASL, conformément au CRUH, et de recouvrer les fonds.
- de souscrire toutes polices d'assurance dans l'intérêt de l'ASL et en régler toutes les primes,
- percevoir toutes les sommes qui peuvent être dues à l'ASL et en donner quittance,
- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux, les faire fonctionner au débit et au crédit, placer et retirer tous fonds,
- accepter et émettre tous billets à ordre, traites, effets de commerce, faire tous endos.
- Inscrire l'hypothèque légale et mettre en œuvre le privilège dont dispose l'ASL pour obtenir le recouvrement des sommes qui sont dues par ses membres

2°) Représentation de l'ASL

Le président est le représentant officiel et exclusif de l'ASL, sauf l'exception figurant au dernier alinéa du présent article.

Le président représente l'ASL vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains membres de l'ASL.

Sauf à titre conservatoire ou pour le recouvrement des charges de l'ASL, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale du conseil de gestion ou de l'assemblée générale. Toutefois, seuls les membres de l'ASL peuvent se prévaloir du défaut d'habilitation du président à agir en justice.

Dans le cas où un membre de l'ASL ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, y compris en exerçant une action au fond sans habilitation.

Si toutefois, l'ASL devait engager une action, ou défendre, contre le président, tout membre de l'ASL pourrait solliciter, par voie de requête unilatérale, auprès du président du Tribunal de Grande Instance, la désignation d'un mandataire ad hoc, chargé de représenter l'ASL dans ledit procès.

3°) Autres pouvoirs propres du président

Le président :

- a) convoque l'assemblée générale et notifie les procès-verbaux d'assemblées générales,
- b) arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale, fait un rapport sur ses comptes et sur sa mission, ainsi qu'un projet de budget, qu'il soumet préalablement au conseil de gestion de l'ASL,

- c) certifie conforme le procès-verbal d'assemblée et toutes pièces à produire en justice,
- d) tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ASL ainsi que le plan parcellaire, au fur et à mesure que les mutations des biens inclus dans le périmètre de l'ASL lui sont notifiées. En outre, les syndics des immeubles en copropriété devront lui communiquer à première demande la liste des copropriétaires de leur syndicat.
- e) met à jour la répartition des voix et celles des dépenses générales et spéciales entre les membres de l'ASL.

Article 12 : Frais et charges - Répartitions

12.1. - Définition

Sont supportées par les membres de l'ASL, dans les proportions déterminées ci-après, toutes les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'ASL, en ce compris les frais généraux.

Ils font l'objet d'appels de fonds adressés par le président aux membres ou à leurs représentants et ne sont en aucun cas payables par imputation sur l'avance de trésorerie permanente prévue à l'article 13 ci-après, laquelle constitue la réserve de l'ASL.

Pour chaque immeuble compris dans le périmètre de l'ASL soumis au statut de la copropriété, les appels de fonds sont adressés au syndic, à charge pour ce dernier de recouvrer la quote-part de charges de l'ASL imputable à son syndicat des copropriétaires auprès des différents copropriétaires en fonction du règlement de copropriété applicable.

Ces appels de fonds sont faits trimestriellement par le président en fonction de la prévision budgétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'ASL, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'ASL, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Ces dépenses peuvent cependant faire l'objet d'avances par les autres membres de l'ASL dans l'attente de leur recouvrement contre le responsable.

12.2. - Répartitions

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASL ainsi qu'il est prévu par le cahier des règles d'usage d'habitation et des règles de construction (CRUH).

Il est précisé, pour chaque immeuble soumis au statut de la copropriété compris dans le périmètre de l'ASL, que la répartition de la quote-part des charges de l'ASL due au titre de l'immeuble est appelée globalement au syndic du syndicat des copropriétaires, et le syndic effectue lui-même la sous-répartition nécessaire entre les copropriétaires en fonction des stipulations du règlement de copropriété qui lui est applicable. Ce principe de répartition des charges de l'ASL entre les copropriétaires d'un immeuble compris dans son périmètre s'exerce sans préjudice de ce qui est dit à l'article 15 ci-après concernant le recouvrement des charges.

Article 13 : Budget - Provision

Le président doit faire approuver par l'assemblée générale annuelle autant que possible dans les 6 premiers mois de l'exercice, le projet du budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée.

Le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée doivent être tenus à la disposition des membres de l'ASL au siège de celle-ci dans le délai séparant la convocation de l'assemblée générale de la tenue de celle-ci.

L'assemblée générale, pour faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et que l'assemblée générale vote tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu, peut décider la constitution d'une avance permanente dont le montant ne pourra excéder 15 % du budget annuel.

Pour tous travaux d'entretien ou autres non prévus spécialement dans le budget, le président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

Article 14 : Clause d'aggravation des charges

Tout propriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours contre l'assemblée générale ayant approuvé les comptes ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au double du taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,
- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'experts, d'avocats et, le cas échéant, des honoraires et frais du président en application de son contrat, et plus généralement de tous intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ses frais et honoraires sera payé par la trésorerie de l'ASL et comptablement imputé au débit du compte du propriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement par l'ASL.

Article 15 : Paiement et recouvrement des dépenses

Le président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'ASL. Il assure le paiement des dépenses.

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

Les intérêts courent sur les sommes dues au double du taux de l'intérêt légal dès la mise en demeure, le tout sans préjudice du droit pour le président de poursuivre le recouvrement.

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

Si un immeuble situé dans le périmètre de l'ASL est soumis au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, mandat est donné au syndic de la copropriété pour qu'il se charge du recouvrement des appels de fonds de l'ASL auprès des différents copropriétaires en les incluant dans l'appel de charges de la copropriété. Préalablement à l'engagement d'une procédure en recouvrement, le Président ou le Directeur de l'ASL adressera au membre une mise en demeure détaillant le montant des sommes dues à l'ASL.

En cas d'indivision conventionnelle ou légale d'un immeuble, les indivisaires seront indivisiblement et solidairement tenus du paiement des charges de l'ASL afférentes à l'immeuble considéré.

De même, en cas de démembrement du droit de propriété d'un immeuble, les titulaires de droits réels seront indivisiblement et solidairement tenus du paiement des charges de l'ASL afférentes à l'immeuble considéré.

Article 16 : Travaux

Les membres de l'ASL ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement votés par l'assemblée générale de l'ASL, quand bien même ces travaux nécessiteraient l'accès à un des volumes privatifs.

Les travaux entraînant un accès aux volumes privatifs doivent être notifiés aux membres au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les membres qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ASL, est répartie, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. Toutefois, si les travaux sont réalisés dans l'intérêt exclusif d'un ou plusieurs membres de l'ASL, seuls ces membres supporteront la charge de l'indemnité.

Article 17 : Hypothèque légale et opposition sur le prix de vente

En vertu des dispositions de l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les créances de l'ASL sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles appartenant à chacun de ses membres dans le périmètre de l'ASL.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se font comme il est prévu à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Toutefois, dans le cas d'une copropriété, cette hypothèque légale sera cantonnée aux lots de copropriété pour lesquels le syndic ne sera pas en mesure de justifier de l'acquit de la quote-part des charges correspondantes.

En cas de mutation à titre onéreux de locaux dépendant de l'ensemble immobilier, l'ASL pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions

prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965. Le président est chargé de l'inscription de l'hypothèque légale et de la mise en œuvre de l'opposition dans les conditions prévues par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 18 : Solidarité entre les membres de l'ASL

En cas d'insolvabilité du propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier ou des propriétaires indivis d'un tel immeuble, les sommes restant dues par eux seront réparties entre les autres propriétaires au prorata des cotisations mises à leur charge, sauf recours contre les débiteurs.

Article 19: Mutation et location

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à imposer en tant que de besoin à ses ayants-droit ou ayants-cause, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'ASL.

Il est tenu de notifier au président, dans les quinze jours suivant la signature de l'acte portant mutation, le transfert de la propriété de ses locaux, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASL. L'ASL pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur dans les termes de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

En cas de location, chaque membre doit informer le locataire de l'inclusion de son bien dans le périmètre de l'ASL et de l'existence de servitudes en résultant. Cette obligation s'applique aussi bien lorsque l'occupation ne résulte pas d'un bail.

Article 20 : Carence

En cas de carence grave de l'ASL pour l'un de ses objets, tout intéressé peut, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant 15 jours adressée au président et à au moins un membre du conseil de gestion de l'ASL (à charge pour ce dernier d'en informer tous les autres membres du conseil de gestion), demander par voie d'assignation dirigée contre l'ASL auprès du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, la désignation d'un administrateur provisoire qui aura les pouvoirs du président de l'ASL et devra convoquer l'assemblée générale de l'ASL en vue de statuer sur la révocation éventuelle des membres du conseil de Gestion et du Président et faire désigner un nouveau conseil de gestion et un nouveau Président si nécessaire.

Article 21 : Dissolution

L'ASL ne pourra être dissoute que lorsqu'elle aura payé toutes ses dettes et lorsque l'assemblée générale l'aura décidé à la majorité en nombre de l'ensemble des membres de l'assemblée représentant les deux tiers des voix de l'ensemble des membres de l'assemblée.

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

- 1/ Disparition totale de l'objet défini à l'article 4.
- 2/ Approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La liquidation en serait assurée par le président en exercice, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'Assemblée. S'il reste alors un reliquat actif, celui-ci sera réparti entre les membres selon les grilles de répartition des charges. De même, le liquidateur fera rentrer les cotisations qui resteraient à recouvrer et l'excédent du passif serait, le cas échéant, comblé par une cotisation complémentaire.

Article 22 : Distraction d'un immeuble situé dans le périmètre de l'ASL

Sous réserve de ce qui est dit à l'article précédent concernant la dissolution de l'ASL, aucun membre situé dans le périmètre de la présente ASL ne pourra en sortir sans le consentement unanime de tous les autres membres.

De même, l'ensemble des membres appartenant à un même syndicat des copropriétaires ne peut demander, fût-ce par une décision unanime de l'assemblée générale de ce même syndicat, à soustraire l'immeuble ou les lots compris dans ce syndicat du périmètre de l'ASL, sauf à recueillir l'accord unanime de tous les membres de l'ASL.

Article 23 : Pouvoirs pour publier

Pour effectuer la déclaration en préfecture des présents statuts de l'ASL ou de tout modificatif, et pour faire publier un extrait des statuts au Journal officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au président porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes.

Il en est de même de la publication des présents statuts au service chargé de la publicité foncière territorialement compétent.