

LE VILLAGE d'ANNECY-LE-VIEUX S T A T U T S

E X P O S E

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY, le 25 mars 1983, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, le 16 mai 1983, volume 8723 numéro 13,

Il a été établi par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE VILLAGE D'ANNECY LE VIEUX, ayant son siège social à PARIS (15°), 33 avenue du Maine, Tour Montparnasse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 323 737 049,

- Le CAHIER DES CHARGES et LE PROGRAMME DES TRAVAUX de l'ensemble immobilier dénommé LE VILLAGE D'ANNECY-LE-VIEUX,

- Les STATUTS de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU VILLAGE D'ANNECY-LE-VIEUX,

Et L'APPORT par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE VILLAGE d'ANNECY-LE-VIEUX, à L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU VILLAGE D'ANNECY-LE-VIEUX, de diverses parcelles de terrain devant constituer l'assiette de la voirie, les espaces verts et transformateur de l'ensemble immobilier à édifier, sises Commune d'ANNECY-LE VIEUX, cadastrées Section AK lieudit « Le Jouly » sous les numéros :

- . 337 pour 3 a 63 ca : E 62,
- . 336 pour 0 a 63 ca : espace vert E V1,
- . 282 pour 6 a 68 ca : place + piétons,
- . 334 pour 2 a 93 ca : P 2,
- . 335 pour 0 a 50 ca : P 3,
- . 328 pour 0 a 37 ca : transformateur;
- . 329 pour 38 a 45 ca : voie 1,
- . 330 pour 16 a 21 ca : voie 2,
- . 331 pour 2 a 73 ca : voie 3,
- . 332 pour 34 a 41 ca : voie N,
- . 333 pour 15 a 04ca : E2.

II - L'Association initialement dénommée « **L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU VILLAGE D'ANNECY-LE-VIEUX** » a changé de dénomination pour la désignation suivante : « **ASL LE VILLAGE DE LA COLLINE** »,

Cette association dont le Siège est à ANNECY (74940) ex Annecy-le-Vieux, lotissement résidentiel, Rue des Fondateurs Paccard, a été déclarée à la Préfecture de la Haute-Savoie, le 6 août 2010, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté 21 août 2010.

Une copie de la page 4056 du Journal Officiel du 21 août 2010 est demeurée annexée aux présentes **(annexe n°01)**.

III - Aux termes d'un acte reçu par Maître Chloé LALLEMANT, Notaire à Annecy, le 24 janvier 2011, il a été déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à ANNECY (Haute-Savoie), 1, Rue Paul Cézanne les pièces et documents suivants :

1°- Une copie certifiée conforme du compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 6 mai 2010, aux termes de laquelle, il a notamment été adopté à l'unanimité des membres présents, le nouveau Cahier des Charges de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE VILLAGE DE LA COLLINE ;

2°- La copie d'une attestation de Monsieur Gabriel OTTONI, Président de l'Association, en date du 29 juillet 2010, certifiant que le bureau de l'association n'a pas eu connaissance de recours contre l'assemblée générale ci-dessus ;

3°- Un exemplaire du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier établi sous seing privé en

date à ANNECY-LE-VIEUX, du 6 mai 2010, lequel annule purement et simplement le cahier des charges déposé à l'acte sus-énoncé du 25 mars 1983 ;

4°- Une copie de l'annexe au Cahier des Charges sus-visé ;

5°- Un exemplaire du rapport d'analyse et des conseils préconisés pour les rénovations et l'aspect extérieur des constructions ;

IV – Les statuts établis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY, le 25 mars 1983, n'étant plus en conformité avec l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, modifiée notamment par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 , la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 , la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, ainsi que par l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 et l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014

L'article 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 disposant notamment, savoir :

- Les associations syndicales de propriétaires constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance.

- que leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62 de ladite ordonnance

- que les associations syndicales libres régies par ladite ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de ladite ordonnance, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée.

Les membres de l'association syndical réunies en assemblée générale le [REDACTED] ont convenus de procéder à la refonte intégrale des statuts de l'association syndicale libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE VILLAGE DE LA COLLINE », et ont adopté les présentes statuts afin qu'ils soient en conformité avec l'ordonnance de 2004, à la suite de quoi les présents STATUTS se substitueront en intégralité au projet de statuts d'association syndicale ayant été annexé à l'acte de dépôt au rang des minutes de Maître Jean-Marc NAZ, Notaire soussigné, le 25 mars 1983

Est demeuré annexé aux présents statuts la copie certifiée conforme du compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le [REDACTED], aux termes de laquelle, il a notamment été adopté à [REDACTED] des membres présents, les nouveaux statuts de « L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE VILLAGE DE LA COLLINE » (**annexe n°02**).

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dénommée « L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE LE VILLAGE DE LA COLLINE »**

TITRE I

— Formation — Objet — Dénomination — Siège — Durée

ARTICLE 1 - FORMATION

Il est formé une association syndicale, régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifiée par le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 et de tous autres textes qui viendraient compléter ou remplacer les textes en vigueur, ainsi que par les présents statuts entre les propriétaires des terrains constituant l'ensemble immobilier dénommé « LE VILLAGE D'ANNECY LE VIEUX » qui a été réalisé par la SOCIETE CIVILE VILLAGE D'ANNECY LE VIEUX, ayant son siège social à PARIS (15ème) Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un cahier des Charges de l'ensemble immobilier établi sous seing privé en date à ANNECY-LE-VIEUX, du 6 mai 2010, lequel annule purement et simplement le cahier des charges déposé à l'acte sus-énoncé du 25 mars 1983.

La désignation des terrains constituant l'ensemble immobilier et du périmètre de ce dernier.

N° de Lot	Section	numéro	Contenance cadastrale	Adresse
1	AK	344	0ha03a11ca	1 Allée du chant de l'heure
2	AK	345	0ha02a44ca	3 Allée du chant de l'heure
3	AK	346	0ha02a39ca	5 Allée du chant de l'heure
4	AK	347	0ha02a82ca	7 Allée du chant de l'heure
5	AK	348	0ha03a23ca	9 Allée du chant de l'heure
6	AK	349	0ha02a60ca	11 Allée du chant de l'heure
	AK	370	0ha00a02ca	11 Allée du chant de l'heure
7	AK	371	0ha02a36ca	13 Allée du chant de l'heure
	AK	372	0ha00a04ca	13 Allée du chant de l'heure
8	AK	373	0ha02a95ca	15 Allée du chant de l'heure
9	AK	352	0ha02a87ca	17 Allée du chant de l'heure
10	AK	353	0ha02a24ca	19 Allée du chant de l'heure
11	AK	354	0ha02a17ca	21 Allée du chant de l'heure
12	AK	355	0ha02a91ca	23 Allée du chant de l'heure
13	AK	356	0ha04a10ca	25 Allée du chant de l'heure
14	AK	357	0ha04a62ca	27 Allée du chant de l'heure

15	AK	280	0ha02a14ca	24 Allée du chant de l'heure
16	AK	281	0ha02a27ca	22 Allée du chant de l'heure
17	AK	283	0ha02a35ca	20 Allée du chant de l'Heure
18	AK	284	0ha02a42ca	18 Allée du chant de l'Heure
19	AK	285	0ha02a40ca	16 Allée du chant de l'Heure
20	AK	286	0ha02a92ca	14 Allée du chant de l'Heure
21	AK	287	0ha02a96ca	12 Allée du chant de l'Heure
22	AK	288	0ha02a44ca	10 Allée du chant de l'Heure
23	AK	289	0ha02a27ca	8 Allée du chant de l'Heure
24	AK	290	0ha02a16ca	6 Allée du chant de l'Heure
25	AK	291	0ha02a10ca	4 Allée du chant de l'Heure
26	AK	292	0ha01a95ca	2 Allée du chant de l'Heure
27	AK	293	0ha02a17ca	2 Rue des fondeurs Paccard
28	AK	294	0ha02a16ca	4 Rue des fondeurs Paccard
29	AK	295	0ha02a69ca	6 Rue des fondeurs Paccard
30	AK	296	0ha02a78ca	8 Rue des fondeurs Paccard
31	AK	297	0ha02a79ca	10 Rue des fondeurs Paccard
32	AK	298	0ha03a55ca	12 Rue des fondeurs Paccard
33	AK	299	0ha05a30ca	14 Rue des fondeurs Paccard
34	AK	300	0ha02a00ca	16 Rue des fondeurs Paccard
35	AK	301	0ha03a13ca	18 Rue des fondeurs Paccard
36	AK	302	0ha02a72ca	1 Rue des fondeurs Paccard
37	AK	303	0ha02a61ca	3 Rue des fondeurs Paccard
38	AK	304	0ha02a76ca	5 Rue des fondeurs Paccard
39	AK	305	0ha02a81ca	7 Rue des fondeurs Paccard
40	AK	306	0ha03a48ca	9 Rue des fondeurs Paccard
41	AK	307	0ha02a83ca	11 Rue des fondeurs Paccard

42	AK	308	0ha03a08ca	13 Rue des fondeurs Paccard
43	AK	388	0ha00a04ca	6 Allée Pitton
	AK	384	0ha03a78ca	6 Allée Pitton
	AK	386	0ha00a30ca	6 Allée Pitton
	AK	381	0ha00a03ca	6 Allée Pitton
44	AK	379	0ha02a56ca	4 Allée Pitton
45	AK	360	0ha03a26ca	2 Allée Pitton
46	AK	312	0ha02a74ca	15 Rue des fondeurs Paccard
47	AK	313	0ha03a83ca	17 Rue des fondeurs Paccard
48	AK	314	0ha03a11ca	19 Rue des fondeurs Paccard
49	AK	315	0ha02a25ca	21 Rue des fondeurs Paccard
50	AK	316	0ha02a24ca	23 Rue des fondeurs Paccard
51	AK	361	0ha03a69ca	12 Chemin du Jouly
52	AK	376	0ha03a15ca	14 Chemin du Jouly
53	AK	377	0ha04a06ca	16 Chemin du Jouly
54	AK	364	0ha02a50ca	18 Chemin du Jouly
55	AK	365	0ha03a53ca	20 Chemin du Jouly
56	AK	366	0ha03a27ca	22 Chemin du Jouly
57	AK	323	0ha03a98ca	24 Chemin du Jouly
58	AK	324	0ha03a65ca	26 Chemin du Jouly
59	AK	325	0ha03a50ca	28 Chemin du Jouly
60	AK	326	0ha03a86ca	30 Chemin du Jouly
61	AK	327	0ha04a59ca	32 Chemin du Jouly
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU VILLAGE DE LA COLLINE	AK	282	0ha06a68ca	Allée du chant de l'heure
	AK	336	0ha00a63ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	368	0ha00a67ca	Jouly
	AK	374	0ha00a13ca	Allée du chant de l'heure
	AK	375	0ha00a41ca	Allée du chant de l'heure
	AK	378	0ha00a52ca	Allée du chant de l'heure
	AK	380	0ha00a02ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	382	0ha00a06ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	383	0ha00a04ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	385	0ha02a61ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	387	0ha00a02ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	389	0ha00a33ca	Rue des fondeurs Paccard
	AK	390	0ha37a72ca	Rue des fondeurs Paccard

Est demeuré annexé aux présents statuts la copie du plan parcellaire (plan cadastral) prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 (**annexe n°03**).

Dans le corps du présent acte « **L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE VILLAGE DE LA COLLINE** » pourra être dénommée sous le sigle « **ASL** » ou « **ASL LE VILLAGE DE LA COLLINE** ».

ARTICLE 2 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1° - Font obligatoirement partie de l'association tous les propriétaires pour quelque cause et à quelque titre que ce soit de parcelles divises comprises dans le périmètre visé en l'article 1,

En cas d'immeuble détenu en usufruit, le nu-propiétaire 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 ce dernier prendra seul la qualité de membre de l'association et dans cette hypothèse ce serait l'usufruitier qui serait membre de l'assemblée à charge pour ledit usufruitier d'informer le nu-propiétaire des décisions prises par ladite assemblée.

Cette convention entre usufruitier et nu-propiétaire devra être notifiée à l'Association Syndicale Libre pour lui être opposable.

2° - L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 résultent de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateurs ou gratuit des terrains ou droits immobiliers visés à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 3 - OBJET

L'association syndicale a pour objet :

La propriété de tous espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont la propriété lui a été transférée,

- la garde, la gestion, l'entretien de ces espaces, ouvrages ou aménagements collectifs dont elle serait propriétaire, ainsi que de tous autres dont l'ensemble immobilier aurait l'usage, et ce jusqu'à la remise de ces derniers aux pouvoirs ou organismes publics ou privés concernés.

- la création et la gestion, de tous éléments d'équipements nouveaux, et de tous services utiles ou nécessaires à une bonne administration de tout ou partie de l'ensemble immobilier,

- le respect et l'observation des servitudes, charge et conditions résultant du cahier des charges de l'ensemble immobilier

- la répartition des dépenses entre ses membres et le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci,

- d'une manière générale, l'administration, la gestion et la police de tout ce qui est d'une utilité commune aux occupants de l'ensemble immobilier y compris la conclusion de tous emprunts et le règlement de toute difficulté relative aux services d'intérêt collectif et aux installations communes.

ARTICLE 4 – DENOMINATION

L'association sera dénommée :

« **ASL DU VILLAGE DE LA COLLINE** »

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à ANNECY-(74940), Annecy le Vieux, Rue des Fondateurs Paccard.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'assemblée générale dans les conditions de quorum ci-après.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 7 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2 ci-dessus.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même

être membre de l'association ou bien leur conjoint ou leur ascendant ou encore leur descendant.

En cas d'indivision, les indivisaires doivent être représentés par un mandataire commun, qui est désigné d'un commun accord entre eux et à défaut par le par le Président du Tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du Président du syndicat.

Avant chaque assemblée générale, le syndicat dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée, et modifie, en conséquence, l'acte nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 8 - POUVOIRS

L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

Elle se prononce sur la modification des présents statuts et du cahier des charges ; étant entendu qu'un certain nombre de servitudes résultent de contrats passés avec des tiers et que l'association syndicale libre est garante de leur respect

Elle nomme les syndics, approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle se prononce sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service collectif, sur un projet de suppression de l'un d'eux, sur un projet d'aliénation d'un bien appartenant à l'association ou sur un projet de transfert de propriété au profit de l'association.

Ses décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires membres de l'association, et également ceux qui ont voté contre la décision, qui se sont abstenus ou qui n'ont pas pris part au vote, qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 9 - CONVOCATION

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

Elle peut, en outre, être convoquée extraordinairement :

- soit lorsque le Président de l'Association Syndicale Libre le juge nécessaire,
- soit lorsque la demande en a été faite par écrit au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié (1/2) des voix de ladite assemblée
- soit encore lorsque la demande en a été faite par écrit par au moins la moitié (1/2) des syndics membres du syndicat administrant la présente association visée à l'article 16 ci-après.

2° Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier recommandé électronique ou remise en mains propres à tous les membres de l'assemblée, au domicile réel ou élu porté à la connaissance de l'association, au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Elles indiquent le jour, l'heure et le lieu de la réunion et comportent l'ordre du jour de l'assemblée.

3° Lorsque, en application du deuxième alinéa du présent article, l'assemblée est convoquée à la demande de membres de l'assemblée, ces membres doivent indiquer au syndicat les questions qu'ils désirent voir porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution à soumettre à l'assemblée.

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 10 - VOIX

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix égal à celui prévu dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée, telle que ladite répartition résulte du cahier des charges établies sous seing privé en date à ANNECY-LE-VIEUX, du 6 mai 2010 susvisé, dans les termes ci-après littéralement retranscrits à l'article 21.

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

Le Président de l'Association Syndicale Libre établit, chaque année au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des propriétaires, sauf en cas de vente après le premier Janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

S'agissant 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 de l'assemblée.

ARTICLE 11 - MAJORITE

1° Sauf les exceptions mentionnées au 2° ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres de l'assemblée présents ou représentés ; les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

2° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, du cahier des charges, ou sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service collectifs, sur un projet de suppression de l'un d'eux, sur un projet d'aliénation d'un bien lui appartenant ou sur un projet de transfert de propriété au profit de l'association, l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée sans exception, même absents.

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

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale Libre ou, à son défaut, par un autre membre dudit syndicat désigné par lui, assisté d'un ou de deux scrutateurs choisis par l'assemblée. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Toute question, pour être inscrite à l'ordre du jour devra rentrer dans l'objet social, tel que défini à l'article 3 des présents statuts.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des membres de l'assemblée 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. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

ARTICLE 13 - ORDRE DU JOUR

Lors de la réunion de l'assemblée générale ordinaire, celle-ci ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'assemblée et sur les questions posées par un ou plusieurs membres de l'assemblée au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit (8) jours au moins avant la réunion.

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

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS - NOTIFICATIONS

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou courrier recommandé électronique ou encore remise en mains propres contre émargement aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

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

Article 15 – RECOURS A L'ENCONTRE DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par tout membre de l'Association Syndicale Libre dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée.

TITRE III - ADMINISTRATION DU SYNDICAT

ARTICLE 16 - SYNDICAT

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat.

Composition du syndicat.

L'association syndicale est administrée par un syndicat composé de personnes, appelées syndics, élues parmi les membres de l'ASL (ou leurs représentants) par l'assemblée générale. Les syndics sont rééligibles.

Le syndicat est composé de trois (3) à sept (7) syndics.

Les fonctions de syndic sont gratuites.

Les syndics peuvent se faire rembourser, sur justificatifs, les frais réglés sur leurs fonds personnels pour le compte de l'ASL.

Durée des fonctions de syndic.

Les syndics sont élus pour une durée ne pouvant excéder trois (3) ans ; ils sont rééligibles.

Leur mandat peut prendre fin par anticipation suite à la perte de la qualité de membre de l'ASL, décès, démission et révocation prononcée par l'assemblée générale.

Dans ces cas, le syndicat doit procéder, par voie de cooptation, à la désignation d'un successeur ; cette désignation est faite pour la durée restant à courir du mandat du syndic à remplacer.

Bureau du syndicat.

Le syndicat choisit parmi ses membres, pour une durée maximale de trois (3) ans un président, un trésorier et un secrétaire.

Réunions du syndicat.

Le syndicat, sur convocation de son président, se réunit toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.

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

Délibérations du syndicat.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité en nombre des syndics.

Chaque syndic peut se faire représenter par un autre syndic ; les pouvoirs se donnent par écrit. Un syndic ne peut détenir plus d'un pouvoir.

Le syndicat délibère valablement dès lors que deux (2) syndics au moins sont présents ou représentés, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité

Les délibérations du syndicat sont inscrites, par ordre de date, sur un registre ouvert à cet effet et signées par tous les membres du syndicat présents à la réunion.

Tout membre de l'ASL a le droit de consulter le dossier des délibérations du syndicat.

Les délibérations du syndicat et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le président.

Obligations du syndicat.

Le syndicat :

- doit convoquer l'assemblée générale, au moins une fois par an, au plus tard dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice comptable,

- doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la majorité en nombre des syndics le décide,

- doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par des membres de l'ASL représentant au moins la moitié (1/2) des voix,
- doit, chaque année, arrêter les comptes et un projet de budget, tant de dépenses que de recettes, et les soumettre pour approbation à l'assemblée générale,
- doit, chaque année, faire à l'assemblée générale un rapport moral et financier sur les comptes et la situation de l'ASL,
- doit statuer sur les intérêts de toute nature qui relèvent de l'administration de l'ASL, et notamment veiller au strict respect, par chacun des membres de l'ASL, de l'ensemble des dispositions des statuts de l'ASL,
- doit exécuter les décisions prises par l'assemblée générale,
- doit prendre toutes les mesures urgentes qui s'imposeraient dans l'intérêt de l'ASL, et notamment ordonner l'exécution de tous travaux conservatoires, à charge d'en rendre compte ultérieurement à l'assemblée générale.

Pouvoirs du syndicat.

Le syndicat dispose des pouvoirs de gestion les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association stipulé à l'article 3 ci-dessus.

Il détient notamment et le cas échéant, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements faisant partie de son objet, dont la propriété est transférée à l'association et 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 de sa rémunération, et le rémunère
- Il fait effectuer tous travaux de maintenance et d'entretien courant ou nécessaires et urgents ; il peut commander, faire réaliser et réceptionner tous travaux ou souscrire tout contrat, d'assurances, d'entretien ou de conseil, qui, conformes à l'objet et aux intérêts de l'ASL, n'excèdent pas un montant unitaire fixé par l'assemblée générale,
- pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous les salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes,
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements et services collectifs ; 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 ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,
- Il fait toutes opérations avec toute administration, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions ;
- Il conclut toutes conventions décidées par l'assemblée générale ;
- Il contracte les emprunts nécessaires décidés par l'assemblée générale ;
- Il établit chaque année le tableau des propriétaires et des voix ;
- Il établit le budget, sans avoir à en référer préalablement à l'assemblée générale le budget des dépenses de l'association,
- Il autorise le Président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas de défense ;
- Il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- 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 consentir une délégation au Président ou à tout syndic pour permettre à celui-ci de le représenter ou de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.
- Il peut consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Pour tout ce qui ne relève pas des opérations d'administration et/ou de gestion courante, les pouvoirs du syndicat s'exercent dans le cadre des décisions adoptées par l'assemblée générale.

Gestionnaire professionnel

Les tâches administratives liées à toute ou partie des missions et pouvoirs du syndicat pourront être conférées à un gestionnaire professionnel qui sera nommé par l'assemblée générale.

Le président, le trésorier et le secrétaire pourront déléguer à ce gestionnaire professionnel tout ou partie de leurs prérogatives dans le cadre de leurs missions

- 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 représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

ARTICLE 17 - LE PRESIDENT.

Missions générales du président.

Le Président de l'association syndicale libre représente l'ASL.

Le Président exerce une surveillance générale sur les intérêts, l'objet et les règles de l'ASL et sur les travaux.

Il préside les assemblées générales et les réunions du syndicat.

Le Président est chargé :

- d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du syndicat ;
- de régulariser, en conséquence, tous contrats, conventions et marchés au nom de l'association et d'en surveiller l'exécution ;
- de poursuivre le recouvrement, au besoin par les voies judiciaires, de tous appels de fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ;
- de procéder au règlement des sommes dues par l'association en vertu des conventions, contrats et marchés ou pour toute autre cause comme de poursuivre le recouvrement de toutes créances de l'association ;
- de représenter l'association dans les actes de la vie civile entrant dans l'objet défini à l'article 3,
- d'agir en justice, comme demandeur ou défendeur, avec l'autorisation du syndicat, sauf urgence ;
- de prendre toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à s'en référer à la prochaine réunion du syndicat et de l'assemblée générale ;
- de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, membres de l'association, ainsi que le tableau des voix ;

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.

Pouvoirs du président.

Le président a les pouvoirs de :

- passer et signer tout acte de disposition avec toutes personnes privées ou publiques concernant les biens et ouvrages communs, les installations et équipements d'intérêt collectif, en exécution des décisions adoptées par l'assemblée générale ;
- convoquer et réunir le syndicat chaque fois qu'il le juge nécessaire ;
- consentir des délégations de pouvoirs ayant un objet limité à un ou plusieurs syndics ou à un tiers ;
- consentir, avec l'accord express du syndicat, tous désistements et mainlevées de tous privilèges, hypothèques, avec ou sans constatation de paiement,
- poursuivre contre tout membre de l'ASL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges, et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,
- exercer, pour le compte de l'ASL, toute action judiciaire, en demande et en défense,

- faire toute formalité administrative ou autre relative à l'ASL,
- certifier toutes copies des délibérations de l'assemblée générale et du syndicat, tous extraits des statuts et tous autres documents concernant la vie de l'ASL.

Le président a la signature, comme le trésorier, pour déposer et retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

Le président pourra déléguer à un gestionnaire professionnel tout ou partie de ses prérogatives dans le cadre de ses missions.

ARTICLE 18 - LE TRESORIER.

Le trésorier :

- fait ouvrir tout compte, bancaire ou postal, au nom de l'ASL,
- enregistre les encaissements et effectue les paiements,
- a la signature, comme le président, pour déposer et retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques,
- établit et tient les comptes de l'ASL dont il assure la conservation,
- prépare les comptes annuels et le projet de budget soumis, chaque année, à l'assemblée générale,
- assure les appels de fonds auprès des membres de l'ASL et leur recouvrement.

Le trésorier pourra déléguer à un gestionnaire professionnel tout ou partie de ses prérogatives dans le cadre de ses missions.

ARTICLE 19 - LE SECRETAIRE.

Le secrétaire :

- gère le courrier
- prépare les réunions de l'assemblée générale et du syndicat (convocations, ordres du jour, textes des résolutions, feuilles d'émargement et de présence)
- rédige les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale et du syndicat dont il assure la diffusion et la conservation.

Le secrétaire pourra déléguer à un gestionnaire professionnel tout ou partie de ses prérogatives dans le cadre de ses missions.

T I T R E I V - C H A R G E S D E L ' A S S O C I A T I O N

ARTICLE 20 - DEFINITION

1/ Seront supportés par les membres de l'association suivant la répartition déterminée à l'article 21, toutes les dépenses et charges, relatives aux biens, ouvrages, éléments d'équipement et services collectifs définis à l'article 3 ci-dessus en ce compris les frais généraux, comme de ceux qui seraient ultérieurement créés et pris en charge par l'association,

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 21 - REPARTITION DES CHARGES

Toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association Syndicale Libre et ses dépenses de fonctionnement sont réparties entre ses membres en fonction de la répartition prévue au cahier des charges établies sous seing privé en date à ANNECY-LE-VIEUX, du 6 mai 2010 susvisé, dans les termes ci-après littéralement retranscrits :

« REPARTITION DES CHARGES

L'association syndicale assume ces charges et les répartit entre les propriétaires.

La répartition de ces charges est faite entre tous les propriétaires.

- de façon égale (sauf dans le cas où une même personne est propriétaire de plusieurs lots, auquel cas, elle participe autant de fois aux charges, qu'elle est propriétaire de lots.)

- sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences des surfaces des parcelles, de volume construit ou d'usage de la construction,

*- non plus que le fait que des parcelles ne soient pas encore construite,
- non plus enfin que le fait que ces équipements ne soient en fait utilisés que par certains propriétaires.*

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charge correspondant. »

ARTICLE 22 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus et réparties selon l'article 21, ci-dessus, font l'objet d'appels adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

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

ARTICLE 23 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Ces charges sont appelées par le **Trésorier** auprès de chaque propriétaire concerné.

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

Le Président aura compétence pour fixer toutes provisions sur charges qu'il jugerait utiles

Le **trésorier** procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Les appels de fonds sont à régler dans le délai maximum de vingt (20) jours à compter de l'envoi desdits appels.

Si dans ce délai, les appels de fonds ne sont pas réglés, le trésorier adresse au propriétaire défaillant, par courrier recommandé avec avis de réception, une mise en demeure d'avoir à régulariser sous huit (8) jours.

A défaut de règlement dans ce délai de huit (8) jours, le président engage une procédure contentieuse. Compétence est donnée au président du Tribunal Judiciaire 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.

Des intérêts, au taux légal, sont dus sur toutes les sommes payées hors délai.

Tout propriétaire est responsable de ses propres appels de fonds (provisions et régularisations annuelles) mais aussi de ceux dus par 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 dus par ces derniers.

Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles du membre débiteur compris dans le périmètre de l'ASL. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, renvoyant à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Conformément aux dispositions de l'article 6 alinéa 2 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, l'hypothèque légale ne s'applique pas aux immeubles appartenant au domaine public d'une personne publique.

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

ARTICLE 24 - MUTATION

En cas de mutation de propriété, le nouveau propriétaire est de plein droit membre de l'association par l'effet du transfert de propriété du bien immobilier situé dans son périmètre.

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

Chaque propriétaire est tenu en cas de mutation à informer son ayant-cause que ce dernier devient membre de l'association et de l'existence éventuelle de servitudes.

Chaque propriétaire est tenu de porter à la connaissance au président du syndicat, dans les quinze (15) jours de la mutation de propriété, conformément aux dispositions de l'article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le transfert de propriété dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, faute de quoi la mutation ne serait pas opposable à l'association et l'ancien propriétaire restera personnellement engagé envers l'ASL.

L'association peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En outre en cas de location le propriétaire doit informer le locataire l'existence de l'ASL et de l'existence éventuelle de servitudes.

TITRE - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un administrateur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles situés dans le périmètre de l'association, à la requête d'un membre de l'association.

L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs dévolus au Président de l'Association Syndicale Libre par l'article 17 ci-dessus et dans la limite des dispositions de l'ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire.

ARTICLE 26 - 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 1.

2 – Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion des biens et éléments d'équipements de la présente association légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 2 ci-dessus pour la modification des statuts.

Il reviendra à l'assemblée générale, sur propositions du syndicat, de fixer les règles relatives à la répartition de l'actif et du passif.

ARTICLE 27 - POUVOIRS POUR DECLARET ET PUBLIER

Les présents statuts feront l'objet des formalités prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et à l'article 4 du décret du 5 mai 2006.

Pour déclarer en Préfecture et publier un extrait du présent acte au Journal Officiel tous pouvoirs sont donnés au Président du Syndicat

Ces formalités devront être réalisés par le Président dans un délai de trois mois à compter de la date de délibération approuvant les présents statuts.

En outre, pouvoir est donné audit Président du Syndicat pour déposer au rang des minutes d'un office notarial les présents statuts.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

ARTICLE 29 – TRANSFORMATION EN ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

L'association peut par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 (*« La création de l'association syndicale peut être autorisée par l'autorité administrative lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement. »*), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du code général des impôts ou honoraire.