

# **STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'AVENUE BRAME**

Sont réunis en une Association Syndicale Libre, tous les propriétaires pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, des terrains compris dans le groupe d'habitations situés sur la commune de CROIX front à l'avenue Brame.

Cette association est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, et de son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Il est rappelé que la signature des contrats de vente par les acquéreurs comporte pour ceux-ci leurs héritiers, représentants et ayant-droits, le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance sus-visée.

Ces statuts modifient et annulent en vertu des textes sus-visés ceux rédigés par le cabinet de géomètres experts associés, VAN MOERBEKE-DROUAY et BERLEM en date du 29 avril 1977.

## **ARTICLE 1 - DÉNOMINATION**

L'Association Syndicale est dénommée :

**"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'AVENUE BRAME"**

(aux lieu et place de l'Association Syndicale Libre pour l'entretien de la voie privée dite avenue Brame)

soit en abrégé "ASL BRAME"

## **ARTICLE 2 - OBJET**

L'Association Syndicale a pour objet :

A/ - L'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations et compris dans son périmètre, notamment les voies, espaces verts, canalisations et réseaux, l'éclairage public, les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux ;

B/ - L'appropriation desdits biens ;

- 1/ - La création de tous éléments d'équipements nouveaux ;
- 2/ - Le contrôle de l'application du règlement du cahier des charges du groupe d'habitations ;
- 3/ - L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- 4/ - La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association ;
- 5/ - La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement ;
- 6/ - Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilière concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

### **ARTICLE 3- SIÈGE**

Son siège est fixé au domicile du Président, il pourra être transféré en tout autre endroit de la ville de CROIX par simple décision du Président.

### **ARTICLE 4 - DURÉE**

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

### **ARTICLE 5 - ADMINISTRATION**

L'Association Syndicale est administrée par un conseil syndical (dénommé CS ci-après) composé de trois membres, élus parmi les propriétaires, membres de l'Association.

Ils sont élus pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles par tiers chaque année. Les fonctions sont gratuites.

Les membres élus, ainsi qu'il est dit ci-dessus, élisent à leur tour, un Président, un Secrétaire et le cas échéant un trésorier, à la majorité simple pour la durée de leur mandat.

Les fonctions du Président, du Secrétaire, et le cas échéant du trésorier cessent par le décès, la révocation, la démission, l'interdiction d'exercer une fonction élective, ou à la suite d'une sanction pénale, civile ou commerciale.

Le secrétaire et le trésorier après décision de l'assemblée générale peuvent confier à un professionnel qualifié, syndic par exemple, mandat d'exécuter en leurs lieu et place et sous leur contrôle les missions qui leur incombent.

Le CS se réunit sur la convocation du Président ou de la moitié de ses membres aussi souvent que l'intérêt de l'Association l'exige, soit au siège de l'Association, soit en tout autre endroit de la Métropole Lilloise.

Tout membre de l'Association peut se faire représenter en réunion d'Assemblée Générale, par son locataire, en cas d'indivision par un autre co-indivisaire, en cas de démembrement de la propriété par l'usufruitier ou le nu-propriétaire.

Chaque membre de l'Association ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Le Conseil Syndical est présidé par le Président de l'Association Syndicale, les délibérations sont prises à la majorité des voix de l'Association. La voix du Président est prépondérante.

#### **ARTICLE 6 - ATTRIBUTION DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Conseil Syndical exécute les décisions de l'Assemblée Générale, avec l'aide d'un mandataire qualifié interne ou externe à l'ASL BRAME, désigné lors de l'Assemblée Générale pour une durée d'une année.

Le Conseil Syndical peut faire exécuter, sans en référer aux membres de l'Association, des travaux d'entretien courant, jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé, chaque année, par l'Assemblée Générale. Les propriétaires remettent au Conseil Syndical une provision égale à la somme prévue. Cette provision est appelée deux fois par an de façon semestrielle.

Cette provision ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil Syndical peut également faire exécuter sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale. En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Conseil Syndical peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de convoquer une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Conseil Syndical de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'ASL Brame peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée Générale décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée Générale déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à remettre en cause la responsabilité du Conseil Syndical dans les termes des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus, sont autorisés par l'assemblée générale des membres de l'ASL Brame.

Les membres de l'ASL Brame peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit

sur une décision du Conseil Syndical seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

## **ARTICLE 7 - ATTRIBUTION DU PRÉSIDENT**

Les pouvoirs du Président, nécessaires à l'exécution des décisions du Conseil Syndical, doivent lui être conférés par ce dernier.

Il assure l'administration courante et la représentation de l'ASL Brame en justice ainsi que les actes juridiques en général.

Le Président a notamment tous pouvoirs pour céder gratuitement le sol d'alignement tel qu'il est précisé dans le plan et état parcellaire qui sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes, et ce à première demande de l'autorité compétente.

Le Président de l'Association tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui est notifiée par le Notaire qui en fait le constat et ce en vertu de l'article 4 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les membres élus du Conseil Syndical.

En cas de vacances, l'intérim est assuré par le Secrétaire.

### **7.1 Administration courante**

Le Président assume la police de l'ensemble immobilier.

Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'Association, il assurera le paiement des cotisations des assurances contractées par le Syndic nommé par l'ASL Brame et l'entretien des ouvrages communs.

### **7.2 Représentation de l'Association Syndicale en justice et pour les actes juridiques.**

Le Président représente l'ASL Brame vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 5 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, les Associations Syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 de ladite ordonnance.

En vertu de l'article 4, de cette ordonnance, il est ici précisé que le Président représente l'ASL Brame en justice tant en demande qu'en défense, même au besoin contre certains membres de l'ASL Brame.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale. Le Président est investi en outre des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et de signer au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite du sol, des voies, ouvrages et espaces desservant l'ensemble immobilier lors du classement de ces voies dans la voirie communautaire, ou de l'acquisition de ces terrains par les collectivités intéressées.

Dans le cas où l'un des membres de l'ASL Brame ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues. L'Association Syndicale peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'elle juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

#### **ARTICLE 8 - ATTRIBUTION DU SECRÉTAIRE**

Le secrétaire est chargé des différentes convocations et notamment de la rédaction des procès-verbaux. Il détient les différents registres et en assure la conservation, avec faculté de mandat, comme il est dit dans l'article 5 desdits statuts.

#### **ARTICLE 9 - ATTRIBUTION DU TRÉSORIER**

Le Trésorier détient l'encaisse. Il peut ouvrir tous comptes en banque au nom de l'Association. Il a la signature pour disposer ou retirer les fonds, émettre ou acquitter les chèques. Il détient les comptes de l'Association et établit chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de la Trésorerie, avec aussi faculté de donner mandat, comme il est dit à l'article 5 desdits statuts.

#### **ARTICLE 10 - GESTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

##### **10.1 Définition**

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique. 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.

##### **10.2 Répartition**

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre ses membres dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale au moment où les dépenses seront engagées.

**La clé de répartition est de un lot, une voix, une part.**

### 10.3 Recouvrement

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Président. Celui-ci peut, sur décision conforme de l'Assemblée Générale, conférer au Secrétaire ou à tout tiers, tout pouvoir pour recouvrer les sommes dues à l'Association Syndicale, conformément à l'article 7/2 dernier alinéa des statuts. Il est ici précisé que le Président n'a pas besoin d'une autorisation de l'Assemblée Générale pour intenter une action en justice contre le propriétaire défaillant.

Le Président doit mettre le défaillant en demeure d'avoir à payer les sommes dues. Cette mise en demeure peut être faite par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier. Cette mise en demeure fait courir les intérêts sur les sommes dues au taux légal majoré de moitié.

Les membres de l'ASL cesse également à compter de cette mise en demeure demeurée infructueuse, de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Enfin, le membre de l'ASL Brame défaillant devra supporter l'intégralité des frais de recouvrement.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celles de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

Il est ici rappelé que le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale des propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion, et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes, et en vertu de l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, avis de mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

## **ARTICLE 11 - LES POUVOIRS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

### **11.1 Définition**

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'ASL Brame.

Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du cahier des charges, et notamment les dispositions résultant du cahier des charges dressé par le Cabinet de géomètres experts VAN MOERBEKE-BERLEM-DROUAY en date du 29 avril 1977.

Elle peut accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété, sous réserve de l'approbation administrative nécessaire.

Il est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association Syndicale, et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Ces décisions, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du cahier des charges susvisé, qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun, peuvent être modifiées à l'unanimité.

### **11.2 Composition**

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants. En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire. Celui-ci ne peut être choisi en dehors des membres de l'ASL Brame. Les mandats se donnent par écrit.

Chaque membre de l'ASL BRAME ne peut détenir qu'un seul pouvoir.

### **11. 3 Fonctionnement**

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du premier trimestre de chaque année.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président et son conseiller syndical le jugent nécessaire.

Cette assemblée peut également être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par les deux tiers au moins des membres de l'ASL BRAME.

Les convocations sont adressées quinze jours avant la réunion. Elles contiennent l'indication des jour, lieu, heure et objets de la réunion. Elles sont adressées aux membres de l'ASL BRAME ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître ou à défaut, à l'adresse du lot dont ils sont propriétaires. Les convocations se feront par pli recommandé avec accusé de réception.

Toute question supplémentaire pour l'ordre du jour doit parvenir au Conseil Syndical 8 jours au moins avant l'Assemblée Générale par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **11.4 Répartition des voix**

Chaque membre de l'assemblée dispose d'une voix comme défini par l'article 10 desdits statuts. Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix.

Toutefois :

Les décisions d'entreprendre des ouvrages de caractère somptuaire doivent être prise à l'unanimité.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt, deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts et à la condition que l'Association Syndicale n'ait pas été transformée en Association Syndicale autorisée conformément aux dispositions des articles 11 et suivants de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

#### **11.5 Quorum**

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première. La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de voix des membres de l'ASL BRAME présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

#### **11.6 Tenue des Assemblées**

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver dans le département du Nord. L'assemblée est présidée par le Président. Il est assisté d'un Secrétaire qui peut être choisi même en dehors des membres de l'ASL BRAME.

Si le Président est démissionnaire ou ne peut assister à cette assemblée, un autre Président peut être choisi d'un commun accord entre les membres du Conseil Syndical.

Le Secrétaire de séance peut être choisi par les membres de l'assemblée ou en dehors d'elle. Il est tenu une feuille de présence concernant les noms, prénoms et domicile des membres de l'ASL BRAME présents ou représentés, et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux à droit.

Cette feuille est certifiée par le Président ou le Secrétaire. Elle doit être communiquée à tous les membres de l'ASL BRAME le sollicitant.

### **11.7 Délibération**

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à bulletin secret ou à main levée. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire ou le syndic. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le Président et adressée sous pli recommandé et accusé de réception. Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

### **ARTICLE 12 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un des membres de l'ASL BRAME.

### **ARTICLE 13 - MODIFICATIONS - DISSOLUTION**

Les statuts peuvent être modifiés sur proposition du Conseil Syndical ou des deux tiers au moins des membres de l'association.

Les dispositions tendant à la modification des statuts sont soumises à l'assemblée générale extraordinaire qui statuera conformément aux articles 11-3 et 11-4.

L'Association Syndicale pourra être dissoute lorsqu'il n'existera plus d'espaces communs ou d'ouvrages d'intérêts collectifs au groupe d'habitations.

### **ARTICLE 14 - MUTATION**

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, l'avis de mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui pourra faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

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

### **ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE**

Les propriétaires des parcelles comprises dans l'ensemble immobilier, parcelles définies et annexées aux présents statuts, objet des présentes, demeureront soumis par tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du tribunal du lieu de la situation des immeubles, soit le Tribunal de Grande Instance de LILLE.

#### **ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE**

Sauf notification contraire à l'Association Syndicale, les propriétaires de lots sont considérés comme ayant élu domicile à l'adresse du lot leur appartenant.

#### **ARTICLE 17 - TRANSFORMATION DE L'ASSOCIATION**

Les Associations Syndicales peuvent à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des copropriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de la même ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département du Nord, à être transformées en Associations Syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance du 1er 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, salaire ou honoraire.

#### **ARTICLE 18 - POUVOIRS POUR PUBLIER**

Pour faire publier les présentes et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.