

ASSOCIATION SYNDICALE DE LANDACRES

Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004
modifiée par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 et
complétée par le décret n°2006-504 du 3 mai 2006
Siège social : 1 boulevard du Bassin Napoléon - B.P. 778
62327 BOULOGNE SUR MER CEDEX

S T A T U T S

EXPOSE

Le Syndival a décidé la réalisation de la zone d'aménagement concerté du parc d'activités de Landacres, qui a été créée par arrêté préfectoral du 27 septembre 1994.

En application des textes réglementaires alors en vigueur, le Syndival a établi un cahier des charges applicable aux acquéreurs et locataires des terrains et des immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Parc d'activités de Landacres.

L'article 21.1 du cahier des charges était ainsi rédigé :

« Une association syndicale éventuellement autorisée sera mise en place pour l'entretien des espaces publics (boisements compensateurs, parcellaires, pépinière) et privés (boisements périphériques, interparcellaires, autres ...) à l'intérieur et dans l'environnement contigu du Parc d'activités (espaces verts, espaces libres ...).

Chaque « constructeur » devra obligatoirement adhérer à l'association syndicale. Au cas où le « constructeur » céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association aux lieu et place de son « constructeur ».

En conséquence, le « constructeur », par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas) adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association syndicale aura pour objet : la gestion, la construction, l'administration des espaces libres et généralement de tous les ouvrages ou équipements d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou l'association syndicale elle-même.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts, préalablement et gratuitement à la collectivité ou à l'établissement public compétent ».

Le 1^{er} janvier 2000, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais s'est substituée au Syndival qui a reçu, par ses statuts modifiés, mandat de gestion du Parc de Landacres.

Puis, suite à la dissolution du Syndival en 2006, la Communauté d'Agglomération est venue aux droits du Syndival.

1. DEFINITION, PERIMETRE ET CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs, notamment la loi n°2004-1343 du 09 décembre 2004 et le décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

Les syndicats de copropriétaires ou propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier de LANDACRES situé sur les communes d'HESDIN L'ABBEE, ISQUES et BOULOGNE SUR MER, sont les membres de cette Association, savoir :

- Tout propriétaire et titulaire de droit réel, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier constituant la zone d'aménagement concerté du parc d'activités de Landacres.

- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION pour les lots et constructions dont elle demeurera ou deviendra propriétaire

La liste des immeubles compris dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire sont annexés aux présents statuts ; lesdites annexes forment avec les présents statuts un tout indivisible.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL et la voirie est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Article 1 – Membres

Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL 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.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu entre le nu-propriétaire et l'usufruitier que ce dernier prendra seul la qualité de membre de l'Association et informera le nu-propriétaire des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'un syndicat de copropriétaires sur quelque lot que ce soit, c'est le syndicat qui sera membre de l'ASL de propriétaires, mais chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf cependant si l'adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées *infra*. Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat de copropriétaires.

L'adhésion à l'ASL et le consentement prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.

Le Président de l'ASL de propriétaires 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, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège social de l'Association, par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette dépendance de l'ASL et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de son adhésion et de la ou des servitudes.

Article 2 – Objet

L'objet de l'association est principalement la gestion, l'administration et l'entretien des espaces libres publics et privés.

Elle a pour objet également :

- la gestion, la construction, l'administration des espaces libres et généralement les ouvrages et équipements d'intérêt commun appartenant aux syndicaux et à l'association syndicale elle-même ;
- l'acquisition et le maintien dans son patrimoine du sol et des biens et droits immobiliers devant constituer l'assiette des ouvrages ou équipements d'intérêt commun ;
- l'acquisition, la réalisation, l'établissement, la gestion, l'entretien, l'amélioration et éventuellement le déplacement ou le remplacement des équipements communs et des ouvrages d'intérêt collectif ;
- la charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif ;
- la conclusion de tous contrats, traités, marchés et conventions en vue d'assurer à l'ensemble des membres de l'association la jouissance aussi complète que possible de leurs droits aux équipements et ouvrages communs ainsi qu'aux services d'intérêt collectif, et notamment la conclusion des contrats de travail qui seront nécessaires ;
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association, le recouvrement des recettes et le paiement de ces dépenses ;
- la réception de toute subvention et le recours éventuel à l'emprunt ;
- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier, l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ;
- la passation de convention de prestations de services au profit de tiers ou de propriétaires fonciers immédiatement contigus au périmètre de la ZAC pour ce qui concerne le premier alinéa du présent article ;
- et, d'une façon générale, le règlement de toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages et équipements communs.

Article 3 – Dénomination

L'Association Syndicale Libre de propriétaires prend la dénomination de :

ASSOCIATION SYNDICALE DE LANDACRES

Article 4 – Siège

Le siège de l'ASL de propriétaires est fixé à : BOULOGNE SUR MER (62327), 1 Boulevard du Bassin Napoléon.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département par simple décision du conseil d'administration.

Article 5 – Durée

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues par les dispositions des présents statuts.

2. ASSEMBLEES GENERALES

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis à l'article 1 des présents statuts.

Le syndic représente tout syndicat de copropriétaires membres de l'ASL.

Le nu-proprétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'ASL.

Le représentant légal représente la société membre.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit. Le mandataire peut être choisi parmi les membres de l'association ou en dehors d'eux. Tout mandataire ne peut détenir plus de dix (10) mandats.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriétés intervenues depuis la présente assemblée, et si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres. Il tient également à jour le tableau portant définition du nombre de voix appartenant à chaque membre.

Article 7 – Nature des assemblées - Pouvoirs

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. Toutes les autres assemblées sont qualifiées d'ordinaires.

L'assemblée générale ordinaire approuve notamment le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'ASL.

Il est cependant interdit à l'assemblée générale des membres, sauf décision prise à l'unanimité, de porter atteinte aux droits d'utilisation des ouvrages, équipements et services communs reconnus à tous les membres de l'association.

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

Article 8 – Convocations

L'assemblée générale se réunit au moins une fois chaque année, dans les six premiers mois de chaque exercice pour approuver les comptes du dernier exercice clos et le projet de budget de l'année en cours.

Elle pourra, en outre, se réunir, à toute époque de l'année, à chaque fois que cela sera nécessaire.

Les assemblées générales sont convoquées par le Président du Conseil d'Administration, au nom de celui-ci, et elle doit l'être aussi lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des voix de l'association.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception ou par lettre simple, sont adressées à chaque membre de l'ASL ou à son représentant notifié, au domicile qu'ils ont fait connaître, au moins quinze (15) jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le président, au nom du conseil et sont accompagnées :

- Lorsque leur approbation figure à l'ordre du jour :
 - des comptes annuels,
 - du projet de budget prévisionnel,
- De tous les documents devant faire l'objet d'un examen par l'assemblée.

Article 9 – Voix

Les membres de l'assemblée générale disposent d'un nombre de voix proportionnel au nombre de Millièmes Généraux utilisés pour le calcul de leur contribution au budget de l'association, tel que ce nombre est évalué en application des dispositions de l'article 22 paragraphe 22.3 des présents statuts.

Lorsque l'un des membres est un syndicat de copropriétaires, le règlement de copropriété est inopposable à l'association syndicale, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du syndic à une consultation préalable de l'assemblée générale du syndicat de copropriété. A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente.

Article 10 – Quorum et majorité

10.1. Pour l'adoption des décisions ordinaires, et sauf pour les exceptions ci-après énoncées, l'assemblée générale ne délibère valablement que si le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié. Elle statue à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

10.2. S'il s'agit de délibérer sur la décision d'entreprendre des travaux qui ne présentent pas le caractère de travaux d'entretien ou de maintenance, sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires et syndicats copropriétaires membres de l'association.

- 10.3. A la majorité prévue ci-dessous pour l'adoption des décisions extraordinaire, l'assemblée générale peut proposer des modifications à l'aménageur du site.
- 10.4. Les décisions extraordinaires ne sont valablement adoptées qu'à la majorité des deux tiers en nombre des membres de l'association représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par le Président de son Conseil d'administration. A défaut, elle élit son Président.

Le Président peut être assisté éventuellement d'un ou de deux scrutateurs, élus par l'assemblée, et d'un secrétaire de séance désigné par le président. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence, certifiée par les membres du bureau et qui peut être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le conseil d'administration ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Article 13 – Délibérations

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le vote a lieu à main levée.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans un procès-verbal qui doit indiquer la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, l'identité des membres présents ou représentés à l'assemblée avec l'indication du nombre de voix dont chacun d'eux dispose, la règle du quorum et de la majorité requises, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont établis et inscrits par ordre de date sur un registre spécial.

Article 14 – Communication

Les décisions peuvent, sur demande, être communiquées aux membres, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal, certifiée par le Président du Conseil d'Administration, contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

3. ADMINISTRATION

Article 15 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1^{er} juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un syndicat, selon les termes de cette ordonnance, composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Pour éviter toute confusion avec les syndicats de copropriétaires éventuellement membres de l'ASL, le syndicat administrateur de l'ASL prend le nom et la forme d'un conseil d'administration.

Ce conseil est composé d'administrateurs désignés dans les conditions de l'article 17 qui suit.

Article 16 - Composition

Le nombre d'administrateurs est au minimum de trois et au maximum de cinq.

Article 17 – Nomination – Cessation des fonctions

Les membres du conseil d'administration sont désignés parmi les membres de l'association par l'assemblée générale à la majorité ordinaire.

Ils sont nommés pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes de l'association qui est tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre.

Ils sont rééligibles.

La révocation d'un ou plusieurs administrateurs est de la compétence exclusive de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 10.2 des présents statuts ; la révocation peut intervenir à tout moment.

L'administrateur est réputé démissionnaire d'office lorsqu'il n'est plus membre de l'association.

L'administrateur peut démissionner de ses fonctions sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois suivant la date de réception de sa lettre de démission par le Président du Conseil d'Administration, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si l'administrateur en question est également le Président du conseil, sa lettre de démission doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les autres administrateurs ; la cessation de ces fonctions d'administrateur entraînera automatiquement la cessation de ces fonctions de Président du Conseil.

Le décès, la dissolution ou l'incapacité d'un administrateur est également une cause de cessation de ces fonctions.

Si le nombre d'administrateur devient inférieur à trois, pour quelque cause que ce soit, le Président du Conseil d'Administration ou exceptionnellement un administrateur devra

convoquer immédiatement une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil d'Administration ; l'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Article 18 – Réunions du conseil – Pouvoirs

18.1. Le conseil se réunit, aussi souvent que l'intérêt de l'association l'exige, à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

La convocation s'effectue par lettre simple adressée à chacun des administrateurs à leur dernière adresse connue et au moins huit (8) jours avant la date prévue pour la réunion. La convocation doit indiquer l'ordre du jour, la date et l'heure de la réunion.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'Administration.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil d'Administration est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un membre ne peut être représenté que par un autre membre et chaque membre présent ne peut disposer que d'un seul pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. Chaque membre présent ou représenté dispose d'une voix. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Si le Conseil d'Administration est composé de trois (3) membres et que deux membres seulement assistent à la réunion, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations sont constatées par un procès-verbal et sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

Le procès-verbal doit indiquer le jour et l'heure de la réunion, le nom des administrateurs présents ou représentés et de ceux absents, l'ordre du jour, un résumé des débats, le texte des décisions adoptées avec le résultat des votes.

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

Le conseil dispose des pouvoirs définis à l'article 20 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le président, sauf l'exception rapportée ci-après en 20.3.

Le conseil contrôle la gestion du président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le conseil présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le conseil reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association.

Article 19 – Nomination du Président

Le conseil d'administration désigne le président dans les conditions définies à l'article 18.1.

Le Président doit être une personne physique et exerce ses fonctions de Président pendant la durée de son mandat d'administrateur ; le conseil d'administration peut en outre et à tout moment mettre fin à son mandat.

Les fonctions du Président peuvent être rémunérées. La rémunération éventuelle est fixée par le Conseil d'Administration.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

Article 20 – Pouvoirs et attributions du président – Délégation

20.1 Dans l'ordre interne, le Président est chargé de convoquer le Conseil d'Administration et d'en diriger les débats. En cas de partage des voix à l'occasion d'une délibération du Conseil, la voix du Président est prépondérante.

En outre, le Président est chargé de convoquer l'assemblée générale des membres et de fixer l'ordre du jour, la date et le lieu de tenue de ladite assemblée.

20.2. Le président est le représentant officiel et exclusif de l'ASL de propriétaires à l'égard des tiers.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au conseil.

Le Président est également l'organe exécutif de l'association syndicale ; il exécute les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale et le Conseil d'Administration.

Il a en particulier, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il engage le personnel nécessaire à l'exploitation, à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 10.2 des présents statuts, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec la Poste ou autres services distributeurs de courriers, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées avec avis de réception, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements, sous réserve des pouvoirs relevant de l'assemblée générale ou du conseil d'administration.
- Il établit et tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du conseil d'administration.
- Il effectue les déclarations et publications des modifications statutaires dans les conditions prévues par l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Dans l'ordre interne, sans que ce soit opposable aux tiers, il est prévu la limitation de pouvoirs suivante concernant le Président :

- ⇒ Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux membres de l'association syndicale, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé par l'assemblée générale.
- ⇒ Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux membres de l'association syndicale, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est 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 Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une assemblée dans les huit jours qui suivent le commencement des travaux. Faute par le président de satisfaire cette obligation, chaque membre de l'association peut valablement convoquer celle-ci. Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Les travaux autres que ceux visés ci-dessus sont autorisés par l'assemblée générale dans les conditions de majorité définies à l'article 10 ci-dessus.

20.3. Le conseil peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs qui viennent d'être définis à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

Le conseil fixe alors la durée des fonctions du mandataire qui prendra le titre de directeur et sa rémunération.

Si la délégation est susceptible de concerner l'ensemble des pouvoirs ci-dessus définis ainsi que ceux relatifs aux charges, elle ne pourra pas porter sur la responsabilité de la tenue de l'état

nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association et le plan parcellaire ainsi que sur la responsabilité d'effectuer les déclarations et publications concernant les modifications statutaires, lesquelles selon l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et le décret d'application du 03 mai 2006, relèvent du seul président ni sur les pouvoirs de celui-ci pour la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

De même, la délégation ne peut porter sur les pouvoirs attribués aux termes des présents statuts à l'assemblée générale ou au conseil d'administration.

20.4. Dans le cas du mandat qui vient d'être défini, comme dans celui où le président représente le conseil et exerce les pouvoirs de celui-ci, le conseil d'administration exerce le contrôle permanent de la gestion de l'Association par le Président.

20.5 Le Président peut engager sa responsabilité civile vis-à-vis de l'association ou des tiers dans l'hypothèse où il se rend coupable soit d'infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux associations syndicales libres, soit de violations des présents statuts, soit de fautes de gestion.

4. CHARGES

Article 21 – Définition des charges

Les frais et charges de l'association comprennent :

- les dépenses d'entretien des espaces libres publics et privées ;
- les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages et équipements communs ou à la délivrance des services d'intérêt collectif ;
- les cotisations d'assurance ;
- les grosses et menues réparations et, le cas échéant, le remplacement des installations communes ;
- les frais nécessités par la gestion de l'association syndicale ;
- la rémunération éventuelle du président.

Sont en revanche, exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres non qualifié de l'association, soit d'un tiers dont l'un des membres est légalement responsable.

Article 22 – Répartition des charges

22.1.

Il sera pourvu aux dépenses au moyen des subventions éventuelles, des cotisations obligatoires des membres de l'association et de toute ressource autorisée par la loi. Pour faire face aux missions dont l'association syndicale a l'obligation, les cotisations annuelles seront calculées dans les conditions définies aux paragraphes 22.2. et 22.3. ci-après et à l'article 21 ci-avant.

22.2. Travaux d'entretien, millièmes d'entretien

Compte tenu de la spécificité des terrains appartenant à la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (prairies, zones boisées) par rapport à ceux vendus aux entreprises (terrains engazonnés, paysagers) le coût d'entretien pour la Communauté d'Agglomération du Boulonnais sera évalué séparément de celui des lots cédés aux entreprises.

En ce qui concerne les travaux à caractère d'entretien, les contributions de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais au budget de l'Association seront strictement égales au prix de l'entretien de ses terrains.

Les contributions des autres membres au budget de l'Association seront calculées en millièmes d'entretien sur une base égale au total des surfaces nettes en m² des lots vendus aux entreprises autres que la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Pour ces membres, le nombre de millièmes d'entretien par lot est égal à la surface nette en m² telle qu'elle est définie à l'alinéa suivant.

La Surface Nette des lots prise pour le calcul des Millièmes d'entretien est celle qui résulte de la différence entre la surface brute du terrain suivant document d'arpentage et l'emprise au sol des constructions et des surfaces revêtues (parking, voie d'accès) telles qu'elles ressortent du permis de construire accordé et pour autant que les travaux de fondation soient réalisés au moins à cinquante pour cent du total projeté.

En l'absence ou en l'insuffisance de construction, la surface totale du lot est prise en compte.

La situation pour chacun des cas précités est arrêtée au premier janvier de l'année de cotisation. En fonction de l'évolution des constructions sur le site ou de l'extension du périmètre de compétence de l'association syndicale, les différences assiettes de cotisations seront redéfinies annuellement lors de chaque assemblée générale.

Les contributions pour chaque membre autre la Communauté d'Agglomération du Boulonnais seront calculées ainsi :
$$\frac{CE \times SN}{TSN}$$

Dans la formule qui précède :

- CE : Coût d'entretien de la totalité des espaces appartenant aux membres autres que la Communauté d'Agglomération du Boulonnais
- SN : Surface nette de chaque lot telle qu'elle est définie à l'article 22, paragraphe 22.2.
- TSN : Total des Surfaces Nettes (SN) appartenant aux entreprises autres que la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et objet du coût CE.

22.3. Immobilisations et dette, millièmes généraux

Les prix d'acquisition, de vente, de remboursement des emprunts éventuels et, d'une façon générale, de toutes recettes ou dépenses autres que celles relatives aux travaux d'entretien, seront répartis entre les membres aux prorata de millièmes généraux tels qu'ils sont définis ci-après.

Pour l'application de l'alinéa précédent, le nombre de millièmes généraux par membre est égal à la surface totale du lot tel qu'elle ressort du document d'arpentage. Le nombre de millièmes généraux pour la Communauté d'Agglomération du Boulonnais est égal à la différence en m² entre la superficie totale de la ZAC et la somme des millièmes généraux appartenant aux autres membres.

Article 23 – Règlement des charges

23.1. Budget

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Sur convocation du président du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, doit approuver dans le courant du 1^{er} semestre de chaque exercice les comptes de l'exercice précédent et le projet de budget afférent à l'exercice en cours.

Ce projet tient compte, le cas échéant, des recettes complémentaires. Il est tenu à la disposition des membres avant l'ouverture de la séance.

Jusqu'à cette approbation, le budget de l'année antérieure est provisoirement reconduit dans l'attente de ce vote.

23.2. Comptes des charges communes

Les comptes des charges communes seront établis une fois par an, dans les trois mois suivant l'exercice écoulé. L'apurement des comptes de l'exercice aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi des comptes.

Le paiement des charges n'emporte pas approbation des comptes qui demeurent du ressort de l'assemblée.

23.3. Provisions

Les membres verseront au compte de l'Association :

- A. Au début de chaque semestre civil une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée ne pourra excéder 55 % des charges prévues au budget de l'exercice précédent.

Cet appel de charges sera, si la réglementation l'exige, majoré de la TVA.

- B. des provisions spéciale destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée et dans les conditions fixées par celle-ci (notamment réalisation des travaux importants pour l'exercice considéré et comblement de la défaillance d'un ou plusieurs usagers).

23.4. Recouvrement

Les sommes dues à l'association syndicale par ses membres sont recouvrées par le Président du conseil d'administration.

Huit jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le membre qui ne s'est pas mis à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de pouvoir jouir des services et équipements communs.

Les sommes dues portent intérêt à compter de la réception de la mise en demeure au taux de l'intérêt légal majoré de deux points, à titre de pénalité.

En outre, l'association syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriétaires pourraient disposer contre ses propres membres ou adhérents.

Tout membre de l'association est responsable tant du paiement des charges mises à son compte que du paiement des charges 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 charges arriérées dues par ses auteurs.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 – Carence de l'ASL

L'association est tenue envers ses membres de l'exécution des travaux entrant dans son objet.

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, le Tribunal compétent a la possibilité de condamner l'association sous astreinte à faire effectuer les travaux nécessaires.

Article 25 – Transformation

Les associations syndicales libres 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 précitée et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

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 26 – Modification – Dissolution

- 26.1. Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'association sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues à l'article 10.4 des présents statuts.
- 26.2. La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.

En outre, cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La dissolution de l'association doit faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal Officiel dans les mêmes conditions que pour sa création dans un délai de 3 mois à compter de la constatation par le Président du Conseil d'Administration que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

L'association est en liquidation à l'issue de l'assemblée générale prononçant sa dissolution.

La dissolution met fin aux fonctions des membres du Conseil d'Administration et du Président.

L'assemblée générale, décidant la dissolution, doit désigner l'ancien Président du Conseil d'Administration en qualité de liquidateur pendant toute la durée de la liquidation ; les fonctions de liquidateur sont gratuites.

Le liquidateur est chargé de réaliser tout l'actif de l'association afin de payer le passif ; à cet effet, le liquidateur a les pouvoirs les plus étendus. Il doit réaliser sa mission dans un délai maximum de 3 années suivant sa nomination ; cette durée peut être renouvelée une fois sur décision de l'assemblée générale.

Une fois les opérations de liquidation clôturées, le liquidateur convoque l'assemblée générale afin qu'elle puisse statuer sur sa mission et régler le sort du patrimoine de l'association :

- l'actif net est partagé entre tous les membres conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts ;
- le solde du passif après réalisation de tout l'actif est pris en charge par tous les membres de l'association conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME
LE PRÉSIDENT