

NOUVEAUX STATUTS

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES "JULLIOTTES"

Avis au lecteur -----

Les statuts ont été scannés avant d'être soumis à une reconnaissance optique de caractère. Le texte brut obtenu a fait l'objet d'une analyse orthographique et grammaticale automatique. Une intervention humaine a été nécessaire pour le mettre en forme avant de générer la table des matières. Malgré le soin apporté à ces différents traitements, des erreurs pourraient subsister. Aussi, vous êtes vivement invité à vous référer au document d'origine dont la pagination est indiquée entre accolades.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 : DENOMINATION - FORME.....	2
ARTICLE 2 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION	3
ARTICLE 3 : OBJET	3
ARTICLE 4 : CQNSTITUTION ET DEVELOPPEMENT PROGRESSIF DE L'ASSOCIATION.....	4
ARTICLE 5 : SIEGE.....	5
ARTICLE 6 : DUREE.....	5
ARTICLE 7 : VOIES ET MOYENS	5
TITRE II - FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION	5
CHAPITRE I - ASSEMBLEES GENERALES	5
SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE.8 : COMPOSITION	5
ARTICLE 9 : COLLEGES.....	6
ARTICLE 10 : VOIX.....	6
SECTION II - REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.....	6
ARTICLE 11 :	6
ARTICLE 12 : CONVOCATIONS	7
ARTICLE 13 : QUORUM ET MAJORITE	7
SECTION III - POUVOIRS.....	8
ARTICLE 14 : COMPETENCE ET DELIBERATIONS.....	8
SECTION IV - TENUE DES SEANCES	8
ARTICLE 15 : LIEU – PRESIDENCE – BUREAU	8
ARTICLE 16 : FEUILLE DE PRESENCE	8

ARTICLE 17 : REGISTRE DES DELIBERATIONS – PROCES VERBAUX.....	8
CHAPITRE II - CONSEIL SYNDICAL	9
ARTICLE 18 : DISPOSITIONS GENERALES	9
ARTICLE 19 : REUNION DU CONSEIL.....	9
ARTICLE 20 : DELIBERATIONS DU CONSEIL.....	9
ARTICLE 21 : FONCTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL	10
CHAPITRE III - PRESIDENT - DIRECTEUR	11
SECTION I : PRESIDENT	11
ARTICLE 22 : DESIGNATION	11
ARTICLE 23 : POUVOIRS.....	11
SECTION II : DIRECTEUR.....	11
ARTICLE 24 : DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE 25 : DESIGNATION - DUREE DES FONCTIONS – REMUNERATIONS.....	11
ARTICLE 26 : FONCTIONS ET POUVOIRS DU DIRECTEUR.....	11
TITRE III - FRAIS ET CHARGES.....	12
ARTICLE 27 : DEFINITION.....	12
ARTICLE 28 : REPARTITION	13
ARTICLE 29 : RECETTES DE L'ASSOCIATION ET RECOUVREMENT DES COTISATIONS.....	13
TITRE IV - MODIFICATION ET DISSOLUTION.....	14
ARTICLE 30 :.....	14

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : DENOMINATION - FORME

Il est formé une Association Syndicale libre régie par la Loi du 21 Juin 1865 et les textes subséquents, la Loi du 30 / 12 / 1967 et les présents statuts.

Cette Association est dénommée ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DES JUILLIOTTES.

Il est ici précisé qu'afin d'éviter toute confusion, la terminologie suivante a été utilisée dans les présents statuts :

- le terme "Conseil Syndical" remplace le terme Syndicat employé dans les textes législatifs et réglementaires en vigueur.
- le terme "Président" est utilisé au lieu du terme Directeur, de manière à réserver cette dernière dénomination au mandataire de l'Association dirigeant les fonctions techniques, administratives et financières de celle-ci.

ARTICLE 2 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont membres de l'Association à laquelle elles adhèrent du seul

{page 2}

fait de la signature des actes de cession qui leur sont consentis, les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, propriétaires ou copropriétaires, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de droits réels immobiliers dans la zone d'Aménagement Concertée des JUILLIOTTES à MAISONS ALFORT - dont le plan est annexé à la convention passée entre la Ville de MAJSONS ALFORT et la SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES JUILLIOTTES, le 16 Février 1972, approuvé par Monsieur le Préfet du VAL DE MARNE, le 25 Août 1972. Ils sont désignés dans les présents Statuts par le terme PROPRIETAIRE.

Tout emphytéote est assimilé à un propriétaire.

Toute cession de droit consentie par un membre de l'Association Syndicale entrainera de plein droit transfert au nouveau propriétaire de la qualité de membre de l'Association Syndicale au lieu et place du cédant.

En dehors du périmètre défini au présent article, les propriétaires et copropriétaires d'immeubles bâtis ou non, y compris les emphytéotes et titulaires de baux à construction, pourront adhérer à l'Association Syndicale.

Dans ce dernier cas, l'adhésion est prononcée sur demande des intéressés par les membres réunis en Assemblée Générale comme indiqué à l'article 13 ci-dessous.

ARTICLE 3 : OBJET

L'Association a pour objet général d'assurer l'unité fonctionnelle, l'organisation, la conservation, l'harmonie et l'amélioration du périmètre défini à l'article 2 et de représenter l'ensemble de ses occupants auprès des Pouvoirs Publics.

{page 3}

ET EN PARTICULIER

I - Assurer la gestion, l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction de tous les ouvrages ayant un caractère d'intérêt public pour l'ensemble des propriétaires du quartier que la Société d'Aménagement lui remette tels que : Espaces libres sur dalle ou sur terrain naturel, aménagés ou non, espaces verts, voies de dessertes diverses, chemins de piétons, installations d'éclairage, de ventilation, de production de chaleur, moyens de communication entre les divers niveaux, dispositifs de sécurité, réseaux divers.

Etant précisé :

1° - Que la propriété de l'ensemble des terrains ou des ouvrages réalisés par la Société d'Aménagement qui n'auront pas fait l'objet de cession à des personnes physiques ou morales, seront transférés suivant le caractère d'intérêt collectif ou d'intérêt public desdits terrains, ouvrages ou équipements, soit à l'Association Syndicale, même s'ils ne sont affectés qu'à certains de

ses membres, soit aux Collectivités Publiques, de telle manière que soient parfaitement assurés leur entretien et fonctionnement

2° - Que la Société d'Aménagement confiera progressivement à l'Association, dans les conditions prévues à l'article 4 ci-après, l'entretien et la gestion des ouvrages et équipements devant lui revenir et lui en remettra la pleine propriété selon toute forme juridique, au fur et à mesure de leur réalisation et au plus tard à l'achèvement de l'aménagement du quartier.

II - Assurer la gestion de l'entretien et la réparation , de la police des espaces libres plantés ou non, destinés aux jeux ou au stationnement non privé, qu'ils soient ou non sur des parties privatives et qu'ils soient ou non grevés de servitudes au profit du public ou des habitants du quartier.

{page 4}

III - Procéder à tous aménagements, équipements nouveaux ou embellissements ou à toutes transformations des aménagements, équipements existants qui apparaîtraient nécessaires, postérieurement à une décision spéciale du Conseil Syndical ou de l'Assemblée Générale selon l'importance de ces travaux.

IV- Procéder, le cas échéant, à l'acquisition, par tous moyens, des emprises et servitudes nécessaires à l'implantation, la réalisation et l'utilisation des ouvrages et équipements communs, et à la dation à bail de toute ou partie des ouvrages et équipements.

ET GENERALEMENT

passer tous actes et tous contrats, engager toute action en justice, tant en défense qu'en demande, procéder à tous appels de fonds et entreprendre toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet exposé au présent article.

ARTICLE 4 : CQNSTITUTION ET DEVELOPPEMENT PROGRESSIF DE L'ASSOCIATION

L'Association Syndicale sera définitivement constituée dès la première vente par la Société d'Aménagement du Quartier des JUILLIOTTES à un concessionnaire.

La Société d'Aménagement remettra ensuite à l'Association les divers ouvrages devant lui revenir au fur et à mesure de leur achèvement ou de leur mise en place suivant les dispositions de l'article 4 du Règlement d'Habitation de la Z. A. C.

{page 5}

Postérieurement à cette date :

- tout bénéficiaire de la cession d'un local construit par la Société d'Aménagement deviendra membre de l'Association dès signature de l'acte de cession et du seul fait de celui-ci.

- tout bénéficiaire de la cession d'un terrain avec droit de construire deviendra de plein droit membre de l'Association à l'achèvement de la construction, objet de la cession. Toutefois, entre la date de cette cession et l'achèvement de la construction, il pourra participer aux Assemblées Générales de l'Association avec voix consultative.

- tout nouveau bénéficiaire d'une cession ultérieure aura la qualité de membre de l'Association au jour de la cession.

ARTICLE 5 : SIEGE

Le Siège de l'Association est fixé 57/59 Boulevard Malesherbes à PARIS 8ème arrondissement ; il pourra être transféré en tout autre lieu du Département de PARIS et des Départements limitrophes par décision du Conseil Syndical ratifiée par une Assemblée Générale.

ARTICLE 6 : DUREE

La durée de la présente Association est illimitée.

ARTICLE 7 : VOIES ET MOYENS

Il sera pourvu aux dépenses de l'Association au

{page 6}

moyen de cotisations obligatoires pour tous ses membres définies aux articles 27 - 28 et 29.

L'Association pourra, en outre, contracter des emprunts, après avoir obtenu les autorisations prévues par les présents statuts.

{page 7}

TITRE II - FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION

CHAPITRE I - ASSEMBLEES GENERALES

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE.8 : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants. Il est précisé, à cet égard, que si l'un des Fonds fait l'objet d'une copropriété, c'est le Syndic de cette copropriété qui représente les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les Présidents des Conseils Syndicaux assisteront aux Assemblées Générales en qualité d'auditeurs.

Les nus propriétaires ou usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, les Sociétés par un représentant unique.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire. Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Les mandats se donnent par écrit.

{page 8}

La liste des membres appelés à prendre part aux Assemblées Générales, avec indication du nombre des voix dont ils peuvent disposer, est établie chaque année par le Président ou par le Directeur, compte tenu des nouvelles cessions consenties par la Société d'Aménagement et des mutations de

propriétés intervenues. Cette liste peut être modifiée en cours d'année, dès réception par le Président ou le Directeur, des avis de mutation ou d'achèvement qui doivent lui être notifiés par la Société d'Aménagement ou le vendeur.

ARTICLE 9 : COLLEGES

Les membres de l'Association sont répartis en quatre catégories :

- a - les propriétaires de locaux à usage de bureaux ou de commerce,
- b - les propriétaires d'immeubles d'habitation placés sous le régime de la copropriété.
- c - les propriétaires d'immeubles d'habitation loués par appartement,
- d - les propriétaires de locaux à usage social, culturel ou d'exposition à but non lucratif.

ARTICLE 10 : VOIX

1° - Sous réserve des dispositions du 2ème § ci-dessous, chaque membre de l'Association peut disposer d'autant de voix à l'Assemblée Générale que la superficie bâtie Hors Œuvre de ses locaux (sous-sol compris) contient de mètres carrés entiers.

2° - Dans le cas où les membres de l'Association faisant partie d'une des catégories indiquées à l'article 9 ci-dessus pourraient, en appli-

{page 9}

cation du 1° ci-dessus, disposer à eux tous réunis, d'un nombre de voix supérieur à la moitié du nombre total des voix, tel qu'il résulterait du 1° ci-dessus, le nombre de voix dont pourra disposer cette catégorie de propriétaires, est réduit à la somme des voix dont peuvent disposer les autres catégories réunies.

Il est précisé que pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété ou en indivision est considéré comme indivisible à l'égard de l'Association. Par conséquent, chaque Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

Toutes les fois où cela sera possible, sauf cas d'urgence, les Syndics seront-avertis des questions à débattre en Assemblée Générale, de telle sorte qu'ils puissent consulter, s'ils le jugent utile, les copropriétaires de leur Syndicat.

Toutefois, les syndics ne pourront se prévaloir d'une disposition du Règlement de Copropriété de leur Syndicat subordonnant leur vote à une réunion préalable d'Assemblée Générale dudit Syndicat des copropriétaires.

SECTION II - REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 11 :

L'Assemblée Générale se réunit annuellement au cours du 1er semestre de l'année civile.

{page 10}

Elle peut être convoquée à tout autre époque de l'année, lorsque le Président le juge nécessaire ou lorsque la demande lui en a été faite, soit par une délibération du Conseil Syndical, soit par lettre recommandée signée par un quart des propriétaires représentant au moins le quart des voix.

ARTICLE 12 : CONVOCATIONS

Les convocations sont faites par le Président ou sur délégation par le Directeur.

Elles sont adressées par lettre recommandée avec avis de réception expédiée au moins un mois avant la réunion.

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

En cas d'urgence, les convocations peuvent être adressées au minimum trois jours francs à l'avance, au moyen de pneumatique, télex, télégramme.

Les convocations sont adressées aux Propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils auront fait connaître au Président.

ARTICLE 13 : QUORUM ET MAJORITE

L'Assemblée est valablement constituée, sur première convocation lorsque le nombre des voix dont disposent les membres présents ou représentés est

{page 11}

au moins égal à la moitié, plus une, du nombre des voix de l'ensemble des membres.

L'Assemblée Générale réunie entre le 8ème et le 30ème jour, sur deuxième convocation, pour délibérer sur le même objet que la première, est valablement constituée quelque soit le nombre des voix représentées.

Toutes les résolutions sont prises à la majorité absolue des voix des présents ou représentés, sauf en ce qui concerne les résolutions relatives à :

- l'emprunt de fonds
- la création d'ouvrages nouveaux et l'institution de recettes nécessaires à cette fin
- la vente ou la dation à bail pour plus de 18 ans des biens de l'Association Syndicale
- la modification de l'affectation des ouvrages communs
- la modification de la répartition des charges
- la modification des statuts
- la modification du règlement d'habitation
- l'extension du périmètre social et l'adhésion de nouveaux membres
- la dissolution de l'Association Syndicale

pour lesquelles la majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire.

Le vote a lieu à main levée ; en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

{page 12}

SECTION III - POUVOIRS

ARTICLE 14 : COMPETENCE ET DELIBERATIONS

L'Assemblée délibère sur toutes les questions mises à l'ordre du jour figurant sur la convocation.

Elle entend, notamment, le rapport du Conseil Syndical sur les affaires de l'Association, discute, approuve ou rejette les comptes, donne quitus aux membres du Conseil Syndical, délibère et statue souverainement sur tous les intérêts de l'Association, décide de tous emprunts publics ou privés, de l'extension du périmètre social, de l'adhésion de nouveaux membres, de la dissolution de l'Association.

L'Assemblée élit, parmi ses membres, les délégués au Conseil Syndical, à la majorité des présents.

Sur proposition du Conseil Syndical, l'Assemblée élit le Directeur dans les mêmes conditions de majorité que les délégués du Conseil Syndical.

Elle arrête les budgets de fonctionnement.

{page 13}

SECTION IV - TENUE DES SEANCES

ARTICLE 15 : LIEU – PRESIDENCE – BUREAU

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué par la convocation Ce lieu doit se trouver dans le département de PARIS ou dans les départements limitrophes.

L'Assemblée est présidée par le Président du Conseil Syndical ou, à son défaut, par le membre du Conseil Syndical détenant directement le plus grand nombre de voix.

Elle nomme deux scrutateurs parmi ses membres et un secrétaire de séance, qui peut être le Directeur.

ARTICLE 16 : FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms ou raisons sociales et le domicile ou le siège des membres de l'Association présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille indique, en outre, les noms et domiciles des fondés de pouvoirs.

Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau.

Au début de la séance, les scrutateurs vérifient la régularité des mandats donnés par les Propriétaires.

{page-14}

ARTICLE 17 : REGISTRE DES DELIBERATIONS – PROCES VERBAUX

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

Les décisions sont notifiées aux Associés qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du Procès-Verbal certifiée par l'un des membres du Bureau et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception. Elles obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision, ou qui n'ont pas été présents ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par l'un des membres du Conseil Syndical ou par le Directeur.

CHAPITRE II - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS GENERALES

L'Association est administrée par un Conseil Syndical composé de quatre à dix membres, pris parmi les propriétaires dans chacune des catégories prévues à l'article 9, nommés et révoqués par l'Assemblée Générale ; chaque collège devant être représenté et aucun collège ne pouvant disposer de plus de la moitié des sièges.

Il est précisé que, tant que la Société d'Aménagement du Quartier des Juilliottes sera propriétaire d'immeubles dans le périmètre fixé à l'article 1 et qu'elle n'aura pas terminé sa mission d'aménagement, elle sera membre de droit du Conseil Syndical.

{page-15}

Les Membres sont élus pour trois ans, ils sont rééligibles.

Le remplacement des Membres par cooptation est autorisé seulement pour éviter que leur nombre ne devienne inférieur au minimum prévu par les présents statuts.

ARTICLE 19 : REUNION DU CONSEIL

Il se réunit au moins deux fois par an, sur convocation du Président, du Directeur sur délégation du Président, ou de la majorité des membres.

Les convocations doivent être adressées huit jours au moins avant la réunion. Elles en indiquent le jour, l'heure, le lieu et l'objet.

Les réunions sont présidées par le Président.

Le Directeur assiste aux réunions où il dispose d'une voix consultative.

ARTICLE 20 : DELIBERATIONS DU CONSEIL

Les délibérations du Conseil sont prises à la majorité des voix des membres présents et sont valables lorsque plus de la moitié des membres y ont pris part.

En cas de partage des voix, celle du Président ou de son remplaçant est prépondérante.

{page 16}

Les délibérations sont Inscrites par ordre de date sur un registre. Elles sont signées par le Président ou par son remplaçant et par le Directeur ou par un des membres présents.

Elles sont définitives et exécutoires par elles-mêmes.

Les copies ou extraits des délibérations sont certifiés par le Directeur.

Tous les propriétaires ont le droit de prendre connaissance du registre des délibérations détenu par le Président ou le Directeur.

ARTICLE 21 : FONCTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL

Le Conseil administre l'Association.

Il possède les pouvoirs les plus étendus pour prendre toutes décisions relatives à l'objet de l'Association, à l'exception des attributions réservées expressément à l'Assemblée Générale par les statuts ou soumises à l'accord de cette Assemblée.

Le Conseil a notamment les pouvoirs suivants, qui sont énonciatifs et non limitatifs :

- il délibère et statue sur toutes les opérations intéressant l'Association
- il procède à toutes études, décide tous achats, ventes, échanges, dation ou prise à bail, de biens meubles ou immeubles, en rapport avec l'objet de l'Association, sous réserve du respect de la compétence particulière

{page 17}

de l'Assemblée Générale en matière de cession ou de dation à bail des terrains, propriétés de l'Association (Art. 13)

- Il décide :
 - de tous travaux nécessaires à la réalisation de l'objet, à l'exception des grosses dépenses d'améliorations.
 - de toute acquisition de mitoyenneté
 - de stipuler et d'accepter toutes servitudes
 - de souscrire toutes assurances
 - de procéder aux appels de fonds auprès des Propriétaires
 - de toutes transactions sur tous les intérêts de l'Association
 - de toutes instances judiciaires, tant en demande qu'en défense, et autorise tous désistements
 - de tout mandat ou de toute mission relatifs à l'objet de l'Association
- il définit les dépenses générales d'administration, ainsi que le budget de l'Association Syndicale sur lequel l'Assemblée doit se prononcer,
- il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée, fait un rapport sur ces comptes et sur la marche de l'Association,
- il propose la désignation ou la révocation du Directeur à l'Assemblée Générale.
- il entend le rapport du Directeur et lui donne quitus.
- il soumet chaque année son activité au quitus de l'Assemblée Générale.

{page 18}

CHAPITRE III - PRESIDENT - DIRECTEUR -

SECTION I : PRESIDENT

ARTICLE 22 : DESIGNATION

Le Conseil Syndical désigne aux conditions de majorité de l'article 20 pour une durée de un à trois ans, un Président pris dans son sein.

Le Président est rééligible.

ARTICLE 23 : POUVOIRS

Le Président préside les réunions du Conseil Syndical et les Assemblées Générales, convoque les réunions du Conseil Syndical et les Assemblées Générales.

Le Président peut donner au Directeur une délégation de signature pour les convocations aux Assemblées Générales.

Les fonctions de Président ne sont pas rémunérées.

{page 19}

SECTION II : DIRECTEUR

ARTICLE 24 : DISPOSITIONS GENERALES

L'Association est représentée vis-à-vis des tiers et de l'administration par un Directeur qui exécute les décisions prises en Assemblée Générale ou par le Conseil Syndical.

Ce Directeur, s'il n'est pas un préposé de l'Association, devra être titulaire de la carte professionnelle permettant l'exercice des activités prévues à l'article 1 de la loi 70-9 du 2 Janvier 1970.

ARTICLE 25 : DESIGNATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATIONS

Le Directeur est nommé, pour une période d'une année, par l'Assemblée Générale qui statue sur une proposition présentée par le Conseil Syndical. Le Directeur est ensuite reconduit tacitement d'année en année dans ses fonctions.

La révocation peut être décidée par l'Assemblée Générale qui statue sur proposition du Conseil Syndical.

En cas de démission, il doit faire connaître sa décision au moins trois mois à l'avance, en avisant le Président de sa décision par lettre recommandée avec avis de réception.

La rémunération est fixée lors de l'approbation du budget de l'Association.

{page 20}

ARTICLE 26 : FONCTIONS ET POUVOIRS DU DIRECTEUR

Le Directeur assure toutes mesures relatives à l'administration de l'Association et à l'exécution des décisions du Conseil Syndical Ou de l'Assemblée Générale.

Il représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers, passe les contrats, les marchés, les conventions, les actes d'aliénation, d'acquisition ou de location et peut ordonner l'exécution immédiate des travaux urgents.

Sans que cette énumération soit limitative :

- il souscrit toutes assurances et signe toutes polices
- il traite et, avec l'accord du Conseil ou de l'Assemblée, transige et compromet sur tous les intérêts de l'Association.
- il procède aux appels de fonds auprès des membres de l'Association
- il fait inscrire l'hypothèque légale prévue à l'article 31 de la Loi du 30 / 12 / 1967 sur les immeubles du membre du Syndicat défaillant compris dans le périmètre de l'Association, en consent mainlevée et en requiert la radiation en cas d'extinction de la dette.
- il souscrit tous abonnements auprès de toutes sociétés concessionnaires ou Services Publics.
- il perçoit toutes les sommes qui peuvent être dues à l'Association et en donne quittance.
- il autorise tous retraits, transports, aliénations de fonds appartenant à l'Association.

{page 21}

- Il émet tous chèques, effectue tous virements, signe et accepte tous billets, traites, endos ou effets de commerce.
- avec l'accord du Conseil Syndical, ou sous réserve, en cas d'urgence, de l'en Informer à postériori, il exerce toutes instances judiciaires, tant en demande qu'en défense et autorise tous désistements, il nomme et révoque tous employés, il détermine leurs attributions, fixe leur traitement.
- il prépare le budget de l'Association et les comptes qui doivent être arrêtés par le Conseil Syndical.
- il assure tous les travaux administratifs nécessités par l'existence de l'Association.
- il soumet chaque année son activité au quitus du Conseil qui statue sur l'arrêté des comptes.

{page 22}

TITRE III - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 27 : DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions régulièrement prises par l'Assemblée Générale, le Conseil ou le Directeur, 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, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des Propriétaires, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 28 : REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis d'une manière générale entre tous les Propriétaires dans la proportion du nombre de mètres carrés de surface bâtie - hors œuvre développée, sous-sol non compris.

Toutefois, le mètre carré de construction à usage commercial, artisanal, professionnel ou industriel, est affecté du coefficient 1,5, le mètre carré à usage social ou culturel est affecté du coefficient 1,2 et le mètre carré à usage de Résidence de personnes âgées est affecté du coefficient 0,75.

Lorsque certaines dépenses apparaîtront incontestablement comme profitantes seulement à certains Propriétaires, elles seront réparties entre eux seuls et leur quote-part relative sera définie, à défaut d'indication fournie par des compteurs, en fonction de l'utilité qu'elles présentent pour les intéressés.

{page 23}

Il est entendu que les charges pouvant être individualisées, seront facturées suivant la consommation ou la dépense.

Cette facturation sera adressée directement à l'intéressé toutes les fois où cela sera possible, sinon, la dépense pourra être récupérée immédiatement, auprès de lui, par le Directeur.

Pour permettre à l'Association Syndicale d'assumer les charges de gestion, d'administration et d'entretien dès sa constitution et par la suite, un budget prévisionnel sera établi annuellement par le Directeur, pour être présenté au Conseil Syndical et soumis au vote de l'Assemblée Générale.

Toutefois, à titre transitoire et jusqu'à la cession de la dernière parcelle par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES JUILLIOTTES, les charges seront réparties entre les seuls propriétaires dont les immeubles ont fait l'objet d'une réception provisoire.

Il est entendu que les charges résultant de la prise en charge par l'Association d'ouvrages et espaces n'assurant par une desserte directe d'un ou plusieurs propriétaires seront provisoirement couvertes par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES JUILLIOTTES.

{page 24}

ARTICLE 29 : RECETTES DE L'ASSOCIATION ET RECOUVREMENT DES COTISATIONS

Les recettes de l'Association se composent des contributions des propriétaires, des prestations qu'elle peut percevoir des usagers et des subventions qu'elle peut recevoir.

Les sommes dues à l'Association Syndicale par les propriétaires sont recouvrées par le Directeur.

Au cours de chaque exercice, une provision correspondant au budget prévisionnel annuel soumis à l'Assemblée Générale, sera demandée, en une ou plusieurs fois, aux membres de l'Association. Le montant de cette provision sera réparti entre tous les membres suivant les dispositions de l'article 28 alinéa 1.

Cette provision sera parfaite ou diminuée, à la fin de chaque exercice, après établissement de l'état des dépenses et répartition de ces dépenses entre les intéressés, suivant les dispositions de l'article 28.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale, les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

Indépendamment de ce qui est stipulé ci-dessus et en application des dispositions de l'article 31 de la Loi du 30 Décembre 1967, les créances de toutes natures de l'Association à l'encontre d'un Propriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles du Propriétaire.

{page 25}

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la Loi 65 - 557 du 10 Juillet 1965.

Le Directeur agissant au nom de l'Association a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'Association Syndicale. Il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans intervention de l'Assemblée Générale.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans la "Zone d'Aménagement Concerté des Juilliottes", avis de la mutation doit être donné à l'Association, par lettre recommandée. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Directeur peut former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et tiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dans la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Directeur ayant fait opposition dans ledit délai.

En tout état de cause, tout Propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

{page 26}

TITRE IV - MODIFICATION ET DISSOLUTION

ARTICLE 30 :

Les présents statuts ne pourront être modifiés que dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 13.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée, ne pourra être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt, deux mois après la première délibération. En tout état de cause, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1° - disparition totale de l'objet de l'Association, tel que défini à l'article 3,

2° - approbation d'un autre mode de gestion approuvé par l'Administration et dévolution du patrimoine.

Tout membre peut se pourvoir contre tous manquements à ces obligations devant le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL.