

STATUTS
de
L'ASSOCIATION FONCIERE
URBAINE LIBRE
"LES PATIOS"
COMMUNE
d'ELANCOURT

STATUTS

Article 1^{er} - Groupe d'habitations "LES PATIOS"	1
1. Parties privées	
2. Parties communes	
3. Domaine public communal	
Article 2 - Association foncière	1
1. Membres	
2. Pouvoirs	
3. Objet	
4. Siège	
5. Déclaration	
6. Carence	
7. Dissolution	
Article 3 - Comité syndical	3
1. Membres	
2. Obligations	
3. Pouvoirs	
a. <i>Administration</i>	
b. <i>Gestion</i>	
c. <i>Travaux ordinaires</i>	
d. <i>Travaux extraordinaires</i>	
e. <i>Exécution des travaux</i>	
4. Organisation	
5. Réunions	
6. Président	
7. Secrétaires trésoriers général et adjoint	
Article 4 - Assemblée Générale	7
1. Composition	
2. Fonctionnement	
a. <i>Réunions</i>	
b. <i>Convocations</i>	
c. <i>Représentation</i>	
d. <i>Quorum</i>	
3. Pouvoirs	
4. Délibérations	
a. <i>Organisation</i>	
b. <i>Assemblée Générale extraordinaire</i>	
c. <i>Assemblée Générale ordinaire</i>	
Article 5 – Charges	9
1. Frais et charges	
2. Cotisations	
3. Décompte des dépenses	
4. Cotisations	
5. Défaillance	
Article 6 - Modification des Statuts	111
Article 7 – Transformation	1
 Annexes	
1. Plan de division parcellaire	
2. Parties privées	
3. Parties communes	

STATUTS

Article 1^{er} - Groupe d'habitations "LES PATIOS"

Le groupe d'habitations "LES PATIOS" comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent sur le plan de division parcellaire joint en annexe 1 aux présents Statuts, et telles qu'elles sont mentionnées ci-après avec leur désignation cadastrale:

1. Parties privées

Parties d'une surface totale de 5 ha 36 a 71 ca comprenant soixante quinze lots comportant des maisons individuelles avec jardin faisant l'objet de propriétés privées.

Ces parties figurent sur le tableau joint en annexe 2 aux présents Statuts.

2. Parties communes

Parties d'une surface totale de 1 ha 59 a 66 affectées à l'usage collectif de tous les habitants du groupe d'habitations "LES PATIOS" et dont la propriété appartient à l'Association Foncière Urbaine Libre visée à l'article 2 ci-dessous.

Ces parties figurent sur le tableau joint en annexe 3 aux présents Statuts.

3. Domaine public communal

La voirie (rues du Berceau, des Bergeronnettes, des Mésanges, des Pinsons, des Roitelets, des Sansonnets et des Tourterelles) du groupe d'habitations "LES PATIOS", d'une superficie totale de 91 a 19 ca, fait partie du domaine public communal.

Article 2 - Association foncière

L'Association Foncière Urbaine Libre "LES PATIOS" (AFUL "LES PATIOS") a été créée le 23 novembre 1974 par acte signé devant maître VASSOR, notaire à JOUY-en-JOSAS.

Cette association est régie, conformément aux dispositions l'article L322-1 du code de l'Urbanisme, par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et des textes pris pour son application, notamment le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

1. Membres

Par le seul fait de son acquisition, tout titulaire de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur les lots des parties privées du groupe d'habitations "LES PATIOS", est de plein droit et obligatoirement membre de la présente Association foncière.

Le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 citée ci-dessus pour adhérer à la présente Association foncière résulte exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété

pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'Association foncière.

Tout titulaire successif de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots du groupe d'habitations "LES PATIOS", doit se conformer aux obligations résultant du Cahier des charges et des présents Statuts de l'Association foncière.

Le titulaire d'un droit de propriété inclus dans la partie privée du groupe d'habitations "LES PATIOS" doit, en cas de transfert ou de location de propriété, informer le futur propriétaire ou le locataire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes.

Chaque occupant, propriétaire ou locataire, est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble du Groupe d'habitations lui appartenant ou dont il a la jouissance. Il peut toutefois élire domicile en tout autre lieu qu'il aura fait connaître par lettre recommandée au Président de l'Association foncière.

2. Pouvoirs

L'AFUL "LES PATIOS" peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues au paragraphe 5 ci-dessous.

3. Objet

L'AFUL "LES PATIOS" a pour objet :

- l'administration foncière, l'entretien, la gestion, la surveillance de toutes les parties communes visées à l'article 1^{er} - paragraphe 2 ci-dessus, et notamment des voies, espaces et ouvrages servant à la desserte du groupe d'habitations, de l'aire de loisirs, des espaces verts, des parkings, des clôtures, du bâtiment abritant le transformateur;
- l'entretien de toutes les canalisations d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées ou pluviales, d'électricité, de télécommunication (téléphone, télévision, Internet, etc.), incluses dans les parties communes, à l'exclusion de celles prises en charge par les sociétés ou services publics concessionnaires ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien, le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- et, d'une façon générale, le contrôle de l'application du Cahier des charges du groupe d'habitations, ainsi que toutes les opérations financières mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions, et la conclusion de tout emprunt.

4. Siège

Le siège de l'Association foncière est fixé à ELANCOURT (Yvelines) au groupe d'habitations "LES PATIOS".

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune d'ELANCOURT par simple décision du Comité syndical dont il est fait état à l'article 3 ci-après.

5. Déclaration

La déclaration de l'Association foncière doit être faite à la préfecture du département des Yvelines (Versailles) ou à la sous-préfecture de l'arrondissement de Rambouillet. Deux exemplaires des Statuts doivent être joints à la déclaration.

Un extrait des Statuts, indiquant la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'Association foncière doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé donné à la suite de la déclaration par la préfecture ou la sous-préfecture, être publié au Journal officiel.

6. Carence

En cas de carence de l'Association foncière pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du Comité syndical sans limitation sauf celles imposées éventuellement par l'ordonnance qui le désigne

7. Dissolution

La dissolution de l'Association foncière ne peut intervenir que dans les deux cas suivants:

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 2 - paragraphe 3 ci-dessus.
- Approbation par l'Assemblée générale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Cette dissolution est prononcée par une délibération de l'Assemblée générale définie à l'article 4 ci-dessous prise à la majorité des trois-quarts des voix des membres de l'Association foncière.

Article 3 - Comité syndical

1. Membres

L'Association foncière est administrée par un comité, appelé Comité syndical, de trois propriétaires au moins ou de douze propriétaires au plus appelés syndics, pris parmi les membres de l'Assemblée générale dont il est fait état à l'article 4 ci après.

Les syndics sont élus par l'Assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Les fonctions de syndic cessent par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture, la révocation prononcée par l'Assemblée générale, la démission volontaire.

Le Comité syndical peut procéder au remplacement de syndics décédés ou démissionnaires, par cooptation, sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale, étant précisé que la durée des fonctions des syndics cooptés ne pourra excéder celle des membres remplacés.

La fonction de syndic est incompatible avec un mandat de Conseiller municipal de la commune d'Elancourt. Un délai maximum de trente jours francs est laissé pour opter pour l'une ou l'autre des fonctions. Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué, le syndic en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité syndical.

2. Obligations

Le Comité syndical doit:

- présenter à l'Assemblée générale le rapport sur la situation et gestion des intérêts de l'Association foncière relatif à l'exercice écoulé;
- soumettre à l'Assemblée générale pour approbation les comptes relatifs à cette gestion;
- présenter à l'Assemblée générale pour approbation le projet du budget couvrant l'exercice à venir;
- demander à l'Assemblée générale l'autorisation d'effectuer les travaux non prévus dans le projet de budget;
- exécuter les décisions de l'Assemblée générale.

3. Pouvoirs

a. Administration

Le Comité syndical peut notamment:

- demander la convocation de l'Assemblée générale lorsque sa majorité le décide;
- statuer sur tous les intérêts qui relèvent de l'administration de l'Association foncière;
- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toute servitude et passer tout bail;
- créer des commissions présidées par un syndic pour s'occuper des problèmes du groupe d'habitations;

b. Gestion

Le Comité syndical peut:

- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération;
- dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tout plan, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir;
- prendre toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association foncière et pour le respect des dispositions du Cahier des charges

c. Travaux ordinaires

Le Comité syndical peut:

- faire réaliser les travaux entrant dans l'objet de l'Association foncière, et notamment les travaux de maintenance des parties communes, ayant un caractère ordinaire et, jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée générale;
- faire exécuter les travaux d'entretien courant ainsi que les travaux décidés par l'Assemblée générale, jusqu'à concurrence d'un montant fixé par cette Assemblée. Les membres de l'Association foncière remettent au Comité syndical une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée générale;
- faire exécuter sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée générale;

d. Travaux extraordinaires

Le Comité syndical peut: faire exécuter immédiatement les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée générale, mais à charge pour lui de convoquer une Assemblée générale dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus doivent être autorisés par l'Assemblée générale.

Faute par le Comité syndical de satisfaire à cette obligation, l'Assemblée générale peut être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association foncière représentant au moins un quart des voix conformément aux dispositions de l'article 4 - paragraphe 2 - point *b*. Cette Assemblée 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 foncière, sauf à celle-ci à remettre en cause la responsabilité du Comité syndical, dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

e. Exécution des travaux

Les membres de l'Association foncière ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris soit sur une décision du Comité syndical seul, soit en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée générale.

Le Comité syndical procède à la réception des travaux visés ci-dessus.

4. Organisation

A la première réunion qui doit se tenir au plus tard un mois après l'élection des syndics, le Comité syndical élit en son sein pour une durée d'un an, un président, un secrétaire trésorier, un secrétaire trésorier adjoint.

Le président, le secrétaire trésorier général et le secrétaire trésorier adjoint ont la faculté de se démettre de leurs fonctions. Ils doivent avertir les membres de l'Association foncière trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi du président l'intérim est assuré par le secrétaire trésorier général.

En cas de vacance de l'emploi du secrétaire trésorier général l'intérim est assuré par le secrétaire trésorier adjoint. Il en est de même lorsque le secrétaire trésorier général est amené à assurer par intérim les fonctions de président en application de l'alinéa ci-dessus.

Le président du Comité syndical est en même temps président de l'Association foncière. Il préside les réunions de l'Assemblée générale de l'Association foncière. Il est désigné ci-dessous par l'expression "le Président".

5. Réunions

Le Comité syndical se réunit sur la convocation du Président au moins une fois par trimestre, ou sur la convocation de la moitié de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de l'Association foncière l'exige.

L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Tout syndic peut donner pouvoir à l'un de ses collègues de le représenter à une séance du Comité syndical, mais chaque syndic ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Les délibérations du Comité syndical sont prises à la majorité simple; en cas de partage des voix celle du Président est prépondérante. Le Comité syndical délibère valablement alors même que la majorité des syndics seulement sont présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le secrétaire du Comité syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Les membres de l'Association foncière ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le secrétaire trésorier général.

6. Président

L'Assemblée générale fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président assure l'administration courante de l'Association foncière et la représente vis à vis des tiers, des administrations, en justice ainsi que dans les actes juridiques en général.

Le Président tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le groupe d'habitations "LES PATIOS" ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le groupe d'habitations lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Il fait exécuter les décisions du Comité syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association foncière et sur les travaux.

Tout pouvoir est conféré au Président à l'effet de:

- assurer la police du groupe d'habitations;
- convoquer l'Assemblée générale de l'Association foncière dans les cas prévus à l'article 4 ci-après;
- convoquer le Comité syndical dans les cas prévus au paragraphe 5 ci-dessus;
- déléguer, pour un temps déterminé partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs syndics;
- consentir, avec l'accord exprès du secrétaire trésorier général, tout désistement et mainlevée avec ou sans paiement de tout privilège, hypothèque, action résolutoire et autres droits quelconques;
- poursuivre contre tout membre de l'Association foncière qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire le recouvrement des sommes dues.

Le Président représente l'Association foncière en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains propriétaires. Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée générale dont il exécute les décisions.

7. Secrétaires trésoriers général et adjoint

L'Assemblée générale fixe, le cas échéant, la rémunération du secrétaire trésorier général et du secrétaire trésorier adjoint.

Le secrétaire trésorier général est aidé par le secrétaire trésorier adjoint.

Le secrétaire trésorier général détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

Il peut faire ouvrir tout compte en banque ou chèques postaux au nom de l'Association foncière.

Il a la signature pour déposer et conjointement avec le président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association foncière dont il assure la conservation.

Il est responsable du courrier, il prépare les réunions de l'Assemblée générale et du Comité syndical et les porte sur le registre des délibérations dont il assure la conservation.

Article 4 - Assemblée générale

1. Composition

L'Assemblée générale se compose de tous les membres de l'Association foncière tels qu'ils sont définis à l'article 2 – paragraphe 1^{er} ci-dessus, étant entendu que:

- l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire;
- les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux au cas où un lot ferait l'objet d'une indivision;
- les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

2. Fonctionnement

a. Réunions

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Une réunion a obligatoirement lieu au cours des trois premiers mois de l'année.

b. Convocations

L'Assemblée générale peut être convoquée lorsque:

- la majorité du Comité syndical le juge nécessaire;

- lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association foncière représentant au moins un quart des voix.

Le Président fait parvenir les convocations aux membres de l'Association foncière quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée

- soit par lettre recommandée;
- soit contre émargement d'un état.

Les convocations indiquent le lieu, le jour et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.

La convocation à une Assemblée générale ordinaire et une Assemblée générale extraordinaire qui se tiennent le même jour peut être faite par un même document.

c. Représentation

Aux Assemblées générales, les membres de l'Association foncière disposent, au titre de chacun des lots dont ils sont propriétaires, d'une voix.

Les membres de l'Association foncière peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, soit par un autre propriétaire du groupe d'habitations, à l'exclusion de tout autre mandataire; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de quatre mandats.

d. Quorum

L'Assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix, dans le cas d'une Assemblée générale ordinaire et aux trois-quarts de la totalité des voix dans le cas d'une Assemblée générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum, du huitième au trentième jour après la première.

3. Pouvoirs

L'Assemblée générale des membres de l'Association foncière statuant dans les conditions de quorum et de majorité est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association foncière, notamment:

- sur l'élection des syndics;
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée générale détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire;

- sur la gestion du Comité syndical qui doit, au cours de la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours.
- sur l'acquisition ou la cession de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association foncière.
- sur tous les travaux extraordinaires à exécuter.
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre annuel fixé, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée générale à la majorité simple des voix des votants.
- sur les propositions de modification des Statuts ou du Cahier des charges. L'Assemblée générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini au permis de construire, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des charges étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

4. Délibérations

L'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions figurant expressément à l'ordre du jour. Cet ordre du jour est établi par le Comité syndical et peut être complété par les points proposés par les membres de l'AFUL "LES PATIOS".

Les délibérations de l'Assemblée générale et toute copie à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le secrétaire trésorier général. Il en est de même des copies ou extraits des Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

a. Organisation

L'Assemblée générale est présidée par le Président assisté du secrétaire trésorier général.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux membres de l'Association foncière, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité de voix, les membres les plus âgés seront désignés.

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du bureau.

Le vote a lieu au bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents.

b. Assemblée générale extraordinaire

Seule une Assemblée générale extraordinaire peut délibérer:

- sur la distraction de tout ou partie des parties communes définies à l'article 1 - paragraphe 2 ci-dessus;
- sur un projet d'équipement nouveau nécessaire ou utile au groupe d'habitations;
- sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires, autres que le recouvrement des charges;
- sur un projet de modification des Statuts ou du Cahier des charges;
- sur la transformation de l'AFUL "LES PATIOS" en association syndicale autorisée.

Les décisions d'une Assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

Lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages de caractère somptuaire, l'unanimité des membres de l'Association foncière est requise.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

c. Assemblée générale ordinaire

Une Assemblée générale ordinaire peut délibérer sur toutes les questions non visées au point *b.* ci-dessus.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Article 5 - Charges

1. Frais et charges

Les frais et charges de l'Association foncière comprennent:

- les dépenses afférentes au fonctionnement de l'Association foncière y compris les salaires des membres du Comité syndical, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes définies à l'article 1^{er} – paragraphe 2;
- les primes afférentes aux assurances contractées par l'Association foncière contre les risques d'incendie ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes ou du fait des préposés de l'Association foncière;

- les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les parties communes;
- les dépenses courantes de maintenance des parties communes notamment des espaces verts, aire de loisirs et parkings;
- les frais d'entretien et de réparation de toute nature du bâtiment abritant le transformateur;
- les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations des réseaux définies à l'article 2 - paragraphe 3 – point 2 ci-dessus, à l'exclusion de celles prises en charge par les sociétés ou services publics propriétaires ou concessionnaires et à l'exclusion des canalisations des parties privées;
- la redevance du raccordement du groupe d'habitations au réseau câblé. Tout propriétaire du groupe d'habitations, qu'il utilise ou non les avantages de ce raccordement, est tenu de participer pour 1/75^{ème} à cette redevance;
- les frais d'entretien et de réfection des voies intérieures de desserte et de leurs équipements notamment l'éclairage des parties communes;
- les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes;
- et, d'une manière générale, les dépenses d'entretien de fonctionnement, de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes.

Sont exclus des charges de l'Association foncière, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est également responsable.

Tout ce qui est spécial aux immeubles faisant l'objet des propriétés des parties privées reste à la charge personnelle de son propriétaire.

2. Budget prévisionnel, avance de trésorerie et provision

Un budget prévisionnel destiné à couvrir les charges entraînées par l'exécution des travaux de maintenance ainsi que des autres dépenses courantes est établi dans les trois premiers mois de chaque année.

Pour permettre à l'Association foncière de faire face au paiement des charges communes, chaque propriétaire doit verser à l'Association foncière une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'Assemblée générale. Cette avance de trésorerie n'est pas récupérable.

Le Comité syndical peut proposer à l'Assemblée générale la constitution d'une provision destinée à couvrir les dépenses entraînées par l'exécution des travaux conservatoires et urgents non prévus au budget prévisionnel. Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée.

3. Décompte des dépenses

Le décompte des dépenses communes est établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée. Sont présentés à l'Assemblée générale en même temps que la convocation:

- le compte de recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver les comptes de l'année écoulée;
- le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'Assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

4. Cotisations

Les charges, avances et provisions définies au paragraphe 1^{er} et 2 ci-dessus sont réparties entre les membres de l'Association foncière au prorata du nombre de voix qu'ils détiennent dans ladite Association. Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis de l'Association foncière.

Ces sommes font l'objet d'appels de fonds adressés par le secrétaire trésorier général ou le secrétaire trésorier adjoint à chaque membre de l'Association. Ces appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le Comité syndical et approuvées par l'Assemblée générale.

5. Défaillance

En cas de défaillance d'un propriétaire les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Toute somme due, porte intérêt au profit de l'Association foncière, au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le Président du Comité syndical au propriétaire défaillant. Huit jours après la mise en demeure le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association foncière.

En outre, et au même cas, l'Association foncière est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou associations de propriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve au droit de tous les syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un propriétaire sont à la charge du débiteur.

Tout attributaire ou 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.

Article 6 - Modification des Statuts

Les Statuts ne peuvent être modifiés que sur proposition du Comité syndical ou du quart au moins des membres de l'Association foncière et dans les conditions prévues à l'article 4 - paragraphe 4 - point *b.* ci-dessus.

Article 7 - Transformation

L'Associations foncière peut, 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 2 - paragraphe 5 ci-dessus et par délibération adoptée par l'Assemblée générale dans les conditions de majorité prévues à l'article 4 paragraphe 4 point *b.* ci-dessus, demander au préfet du département des Yvelines à être transformée en association syndicale autorisée.
