Sommaire

TITRE 2
STATUTS DE L'AFUL « L'OREE DE LESIGNY »

Art.1	Formation	**Titre2-Art.1 à Art.3.01**
Art.2	Objet	**Titre2-Art.1 à Art.3.02**
Art.3	Dénomination – Siège – Durée	
Art.4	Comité syndical	**Titre2-Art.4.01**
Art.5	Président	**Titre2-Art.5 à 8.01**
Art.6	Trésorier	
Art.7	Secrétaire	**Titre2-Art.5 à 8.01**
Art.8	Empêchements	
Art.9	Assemblée Générale – Composition – Convocation - Quorum	**Titre2-Art.9.01**
Art.10	Assemblée Générale – Délibération	**Titre2-Art.10.01**
Art.11	Frais et charges	**Titre2-Art.11 à Art.13.01**
Art.12	Répartition des dépenses	**Titre2-Art.11 à Art.13.02**
Art.13	Publicité – Juridiction – Élection de domicile	**Titre2-Art.11 à Art.13.03**
Annexe 1	Lettre Chambre des Copropriétaires	

NB:
Toute modification de texte votées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire est remarquée par une barre verticale située à droite du texte en question.

membres de l'AFUL

STATUTS de l'A.F.U.L. « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

Une AFUL est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et à l'ordonnance du 1er juillet 2004 *(cf. Annexe 1).* Le principe à retenir est celui de la liberté contractuelle pour la rédaction des clauses des statuts.

Le mode d'administration de l'Association, les limites du mandat confié aux Syndics, les règles de majorités, les conditions de représentation en justice sont ainsi déterminés par les statuts.

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY », figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Foncière Urbaine Libre régie par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq (21 juin 1865), des textes subséquents, ainsi que par tous textes d'application en vigueur et à venir. Les statuts de ladite Association Foncière sont établis ci-après.

Art.1- Formation

§1 Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY », seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente AFUL.

§2 Le consentement exigé par l'article cinq de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq (Art.5 du 21 juin 1865) pour adhérer à la présente Association Foncière résultera 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.

§3 Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'AFUL.

§4 Tous titulaires de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY » devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'AFUL.

Art.2 - Objet

La présente Association a pour objet :

- La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagement d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.
- Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.
- L'AFUL répartit ses dépenses entre ses membres et assure le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci.

Art.3 – Dénomination - Siège - Durée.

§1 L'AFUL prend la dénomination de ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE «L'ORÉE DE LÉSIGNY ».

§2 Son siège est fixé Place Crécy, à Lésigny.

§3 La durée de la présente Association est illimitée.

Art.4 - Comité Syndical.

§ 1 L'AFUL est administrée par un comité de sept (7) à douze (12) propriétaires appelés syndics, nommés par l'Assemblée Générale, dont il sera fait état à l'Art.9[1].

§ 2 Les syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours *(cf. Art.10[2])*, les syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

§ 3 Les syndics sont rééligibles; leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation, par suite de décès, de démission volontaire ou d'office *(cf. §18 du présent article)*, d'éviction prononcée *(cf. §19 du présent article)* ou de révocation prononcée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

§ 4 Le Comité Syndical peut procéder au remplacement de membres 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.

§ 5 La fonction de syndic est incompatible avec un mandat de conseiller municipal de la Commune de LÉSIGNY. Un délai maximum de trente (30) jours francs est laissé pour opter pour l'une ou l'autre fonction. Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué, le syndic en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

§ 6 Un lot ne peut obtenir plus d'un seul représentant au Comité Syndical.

§ 7 A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des syndics, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d'un an : un (1) Président, deux (2) vice-Présidents, un (1) Trésorier, un (1) Trésorier-Adjoint et un (1) Secrétaire Général.

§ 8 Le Président est membre de droit de toutes les commissions. Chaque commission pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'AFUL.

§ 9 Une Commission des Finances est obligatoirement prévue.

§ 10 Le Comité Syndical est convoqué par le Président au moins une fois par trimestre. Il doit être en outre réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par quatre (4) syndics La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

§ 11 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 sept (7) syndics sont présents.

§ 12 Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire Général du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'AFUL ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

§ 13 Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président, le Trésorier et le Secrétaire Général.

§ 14 Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale pour approbation le projet de

---

1 *Art.9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum*

2 *Art.10 - Assemblée Générale – Délibération*

budget couvrant l'exercice à venir au plus tard le trente et un (31) janvier.

§ 15 Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'AFUL et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

§16 Il peut notamment :

- Demander la convocation d'une Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.
- Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'AFUL au plus tard le trente et un (31) novembre.
- Chaque année, sur autorisation expresse de l'Assemblée Générale, si le résultat de l'exercice comptable est excédentaire ou déficitaire, ce résultat est imputé aux réserves[3].
- En aucun cas la réserve ne constitue un fonds de roulement ou une avance permanente de Trésorerie : en conséquence la réserve reste acquise à l'AFUL et n'est pas remboursée au vendeur en cas de mutation.
- Statuer sur tous les intérêts qui relèvent de l'administration de l'AFUL.
- Conférer des pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.
- Nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération.
- Aucun emploi salarié ou rémunéré ne pourra être assuré par un membre de L'AFUL, ni par un de ses ascendants ou descendants.
- Dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.
- Réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'AFUL ayant un caractère ordinaire et, en tous cas n'excédant pas quatre pour cent (4%) du budget de l'année en cours.
- Faire exécuter tous les travaux décidés par l'assemblée Générale.
- Ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf en référer aussitôt que possible à l'assemblée Générale.
- Procéder à la réception des travaux ci-dessus.
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

§17 Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'AFUL et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges.

§18 La fonction de syndic implique une assiduité aux réunions de Comité Syndical. En cas d'absences répétées pouvant nuire à la bonne marche des décisions de celui-ci, le syndic en cause après une relance écrite est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

§19 La fonction de syndic implique une probité à l'égard du Comité Syndical. Si le comportement ou l'activité d'un syndic porte atteinte à l'action du Comité, de façon répétée ou grave, après un avertissement écrit, l'éviction du syndic peut-être ordonnée par un vote lors d'une réunion de Comité.

---

3 *Pouvant être nommé: au « à nouveau »*

Art.5 - Président.

§1 Le Président représente l'AFUL vis-à-vis des tiers et des Administrations

§2 Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

§3 Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'AFUL et sur les travaux.

§4 Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- Passer et signer tout acte de cession gratuite à la commune de Lésigny, dans la mesure où cette cession aurait un caractère d'utilité publique.
- Convoquer l'Assemblée Générale de l'AFUL *(cf. Titre2-Art.9[1]).*
- Convoquer le Comité Syndical *(cf. Titre2-Art.4-§10[2])*.
- Déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics.
- Consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistement et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.
- Poursuivre contre tout membre de l'AFUL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- Exercer toute action judiciaire soit en demandant ou en défendant, traiter, transiger, éventuellement accepter un compromis.

Art.6 - Trésorier.

§1 Le Trésorier détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

§2 Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'AFUL.

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

§4 Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'AFUL dont il assure la conservation.

---

1 *Titre2-Art. 9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum*

2 *Titre2-Art.4-§10 Le Comité Syndical est convoqué par son président au moins une fois par trimestre. Il doit être en outre réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par quatre (4) Syndics. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.*

Art.7 - Secrétaire.Général

§1 Le Secrétaire Général rédige les comptes-rendus des réunions.

§2 Il est responsable du courrier, prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le registre des délibérations.

§3 S'assure de la conservation de ces registres.

§4 Contrôle la tenue et l'exactitude des registres comptables.

§5 La permanence du secrétariat peut être confiée à une personne rémunérée, obligatoirement non membre de l'AFUL.

Art.8 - Empêchements.

§1 En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par l'un des Vice-Présidents selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical.

§2 En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Trésorier-Adjoint.

Art.9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum.

§ 1 L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achevés portés à l'état de division parcellaire *(cf. Titre1-Art.7[1])* figurant en tête des présentes, soit 276 voix, étant entendu que:

- L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
- Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

§ 2 L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, en début d'année, au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation.

§ 3 L' Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

§ 4 Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au président du Comité Syndical par des membres de l'AFUL représentant au moins un quart (¼) des voix. *(soit 69 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§ 5 Les convocations sont adressées par la voie recommandée vingt et un (21) jours avant la réunion de l'Assemblée par le Président. Elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état ou transmis par e-mail avec AR.

§ 6 Les convocations aux Assemblées Générales sont valablement faites selon les règles indiquées dans le Titre1-Art.20-§2[2] et §3[3].

§ 7 Les membres de l'AFUL peuvent déléguer leur droit de vote à un mandataire.

§ 8 Les mandats se donnent par écrit. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) délégations de vote.

§ 9 Les membres du Comité Syndical ne peuvent détenir plus de trois (3) mandats.

§ 10 Une Assemblée Générale Ordinaire (AGO) est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix. *(soit >138 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§ 11 Une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est composé des deux-tiers ($^2/_3$) des voix. *(soit 184 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§ 12 Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première AGO ou AGE, une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'est pas atteint, le même jour, au même lieu avec le même ordre du jour sans règle de quorum.

---

1 *Titre1-Art.7 - Etat de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DELÉSIGNY »*

2 *Titre1-Art.20§2 Chaque propriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu afin que toutes les notifications et mises en demeure soient faites par lettre recommandée avec accusé réception à cette même adresse.*

3 *Titre1-Art.20§3 Le propriétaire peut aussi notifier au syndic s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou d'adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites par le syndic au dernier numéro de télécopie ou d'adresse e-mail qui lui a été notifié.*

Art.10 - Assemblée Générale – Délibération.

§1 L' Assemblée Générale est présidée par le Président de l'AFUL.

§2 Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux membres volontaires de l'AFUL. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

§3 Aux Assemblées Générales, les membres de l'association foncière disposent, au titre de chacun des lots dont ils sont propriétaires, d'une voix (1 lot = 1 voix).

§4 Les votes ont lieu à main levée. Les identités des votants ayant votés « contre» ou « abstention » seront conservées et publiées sur le procès verbal de l'Assemblée Générale.

§5 Le vote des délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'AFUL, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier «L''OREE DE LESIGNY » consacrées par le cahier des charges figurant entête des présentes, est pris à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

§6 Le vote des délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'AFUL ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier est pris à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des membres présents ou représentés.

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

§8 L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions du quorum et de la majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'AFUL. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

§9 L'assemblée Générale délibère notamment:

- Sur l'élection des Syndics.
- Sur les propositions de modification des statuts.
- 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 vente 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 quatre pour cent (4%) du budget, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

§10 L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont portées expressément à l'ordre du jour.

§11 Les délibérations de l'Assemblée Générale sont rédigées dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'Assemblée. Le procès verbal est signé et certifié par le Président, le Secrétaire Général et les scrutateurs. Il est conservé dans un registre et est consultable au secrétariat. Ce registre peut être également tenu sous forme électronique. Une copie peut-être adressée sur simple demande écrite ou par mail au secrétariat. Il comprend obligatoirement pour chaque résolution, les nombres de voix

"pour" et "contre" ainsi que le nombre d'abstentionnistes. Par ailleurs le nombre total de voix que compte l'AFUL doit apparaître. Le procès verbal doit aussi mentionner les noms des membres de l'AFUL opposants ou abstentionnistes *(cf. §4 du présent article)*. Sur demande des membres de l'AFUL, il doit être fait mention des réserves exprimés par ceux-ci sur la régularité des délibérations.

§12 Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président, le Trésorier et le Secrétaire Général. Il en est de même des copies et extraits de statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

§13 Seuls, les membres de l'AFUL ayant voté «contre» ou «abstention» peuvent contester une décision de l'Assemblée Générale dans les 15 jours calendaires qui suivent la rédaction du PV mis à la disposition des Résidents. Ils peuvent exercer un recours devant le tribunal de grande instance.

Art.11 - Frais et charges.

§1 Les frais et charges de l'AFUL comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

§2 Sont formellement exclues des charges de l' AFUL, 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 légalement responsable.

§3 Les sommes dues par les membres de l'AFUL sont recouvrées par le Trésorier.

§4 Huit (8) jours après la mise en demeure adressée par lettre AR, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations cesse, ainsi que sa famille jusqu'à se qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'AFUL y compris au titre d'invité par un autre membre.

§5 Toutes les cotisations non réglées un (1) mois après la date limite fixée par le Comité Syndical pour les appels de fonds seront majorées à l'issue de l'envoi d'une relance par lettre AR d'une pénalité de retard basée sur le taux d'intérêt légal[1] en vigueur augmentée des frais régulièrement mis à la charge du débiteur. *(cf.§8 du présent Article)*

§6 En cas de non-paiement, le recouvrement des charges de l'AFUL et des appels de fonds pour les travaux votés en Assemblée sera poursuivi par voie d'huissier et, en cas d'insuccès, par voie d'instance avec éventuellement une inscription d'hypothèque légale.

§7 Les frais d'huissier et tous les frais de justice, y compris les honoraires de l'avocat constitué par le comité Syndical, seront à la charge exclusive du résident et s'ajoutent aux charges et pénalités dont il reste débiteur.

§8 Coûts et frais relatifs consécutifs aux contentieux[2]

Coût de la lettre simple	15,54€ TTC
Coût de la lettre AR	38,27€ TTC
Frais de constitution de dossier Huissier	239,20€ TTC
Frais de constitution de dossier Avocat	239,20€ TTC

1 ***Article L313-2 du Code monétaire et financier :*** *Le taux de l'intérêt légal est, en toute matière, fixé par décret pour la durée de l'année civile. Il est égal, pour l'année considérée, à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines.*
Article L313-3 du Code monétaire et financier : *En cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision. Cet effet est attaché de plein droit au jugement d'adjudication sur saisie immobilière, quatre mois après son prononcé. Toutefois, le juge de l'exécution peut, à la demande du débiteur ou du créancier, et en considération de la situation du débiteur, exonérer celui-ci de cette majoration ou en réduire le montant.*

2 *Chiffres révisables tous les ans*

§9 Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible. Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale. Le propriétaire défaillant peut même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de dix (10) ans.

§10 Répartition des charges entre vendeur et acheteur; à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Les frais de constitution du dossier effectué par l'AFUL sont à la charge du vendeur pour un montant forfaitaire de cent cinquante euros (150€) révisable tous les ans en fonction de l'inflation.

Art.12 - Répartition des dépenses.

§1 Les dépenses de l'AFUL sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de voix qu'ils détiennent dans ladite Association. (1 lot = 1 voix)

§2 Seuls les propriétaires des maisons formant la Résidence de l'Orée de Lésigny ou des indivisaires ou des titulaires d'un droit démembré de propriété sont responsables du règlement des cotisations dues à l'AFUL.

§3 En ce qui concerne la répartition des charges entre vendeur et acquéreur, il y a lieu de se reporter au Titre2-Art.11§9[3].

§4 La possibilité de démissionner du Centre de Loisirs n'est accordée qu'aux propriétaires qui ont acquis leur maison avant le trente et un (31) décembre mille neuf cent soixante treize (1973).

§5 La demande des ayant-droits doit être effectuée au plus tard le quinze (15) décembre de l'année précédente.

---

3 ***Titre2-Art.11§9*** *Répartition des charges entre vendeur et acheteur; à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*
. Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
. Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
. Le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
. Les frais de constitution du dossier effectué par l'AFUL sont à la charge du vendeur pour un montant de cent euros (150€) révisable tous les ans en fonction de l'inflation.

§6 En cas de vente, le nouveau propriétaire ne pourra se prévaloir de la situation ancienne et deviendra automatiquement membre du centre de loisirs.

§7 Le propriétaire, dont la démission est acceptée, ne participera plus aux dépenses de fonctionnement du Centre. Par contre, il continuera de participer aux dépenses occasionnées par l'entretien, la conservation et l'amélioration des installations du Centre. La commission des Finances définit souverainement la quote-part qui leur sera demandée.

§7 Les résidents démissionnaires ne pourront utiliser les installations du Centre de Loisirs, ni pour leurs enfants ni pour leurs parents ou invités.

§8 Tout démissionnaire demandant sa réintégration perdra définitivement la possibilité d'une nouvelle démission.

§9 Toute demande de réadmission au Centre de Loisirs ne pourra être agréée par le Comité Syndical que si le candidat est parfaitement en règle de cotisations.

§10 Toute année commencée est due en entier, en ce qui concerne la participation aux frais de fonctionnement du Centre pour les membres démissionnaires ou réadmis en cours d'année.

Art.13 - Publicité - Juridiction - Élection de domicile.

§1 Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de MELUN et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine et Marne aux fins d'insertions dans le recueil des actes de la Préfecture de MELUN et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

§2 Un exemplaire des présents statuts sera également publié au Bureau des Hypothèques de MELUN.

§3 Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait.

§4 Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de Juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement de MELUN.

§5 Tout membre de l'Association est de droit domicilié soit au pavillon acquis dans l'Ensemble Immobilier «L'OREE DE LESIGNY» soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'AFUL.

§6 Le propriétaire peut aussi notifier, s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites au dernier numéro de télécopie ou adresse e-mail qui lui a été notifié.

Fait à Lésigny le ….....

LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES
UNPI Paris - Ile de France

Aful Orée
Monsieur Schramch
Place Crecy
77150 Lesigny

Adhérent n° 715590 Paris le 01.09.2010

Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique nous vous confirmons qu'une Aful n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 mais à la loi 21 juin 1865 du et à l'ordonnance du 1er Juillet 2004. Les statuts de votre association ont dû être élaborés en respect de ces dispositions. Pour la gestion de votre Aful, il faut donc vous référer aux statuts.

Vous souhaitant bonne réception de la présente lettre, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Le service juridique
Denis Souppe

72-76, rue de Longchamp - 75116 PARIS
Tél : 01 47 05 30 99 - Fax : 01 45 56 13 52
N° TVA : FR 26 784 311 870
e-mail : contact@chdp.asso.fr - www.chdp.asso.fr

Anciennement
274, Bd St-Germain
75007 Paris

Association loi 1901, adhérente à l'Union Nationale de la Propriété Immobilière UNPI ; au service des propriétaires et copropriétaires