

# Statuts

## de L'Associations Vacances Vaugrenier

18. May 2020



## Contenu

1. Dénomination et siège du syndicat des propriétaires.....	3
2. Objet du syndicat des propriétaires .....	3
3. Membres du syndicat des propriétaires.....	3
4. Communication électronique .....	3
5. Assemblée générale .....	4
6. Conseil syndical.....	5
7. Modifications statutaires.....	6
8. Signature sociale.....	6
9. Comptes et audit .....	6
10. Frais de gestion.....	7
11. Violation.....	7
12. Résiliation et dissolution .....	8
13. Compétence judiciaire.....	8

## **1. Dénomination et siège du syndicat des propriétaires**

1.1. Le nom du syndicat des propriétaires est *Ejerforeningen Vacances Vaugrenier*.

1.2. Le siège du syndicat des propriétaires se situe à l'adresse de son administrateur.

## **2. Objet du syndicat des propriétaires**

2.1. Le syndicat des propriétaires a pour objet de défendre les intérêts communs de ses membres en ce qui concerne les appartements à temps partagé. Les appartements sont situés dans le hameau Les Englades, Les Hauts de Vaugrenier, France (immeubles 1, 2, 3, 7, 8 et 12).

2.2. Le syndicat des propriétaires exploite les appartements et son conseil syndical veille à ce que les appartements présentent à tout moment un haut niveau de qualité en termes d'entretien du matériel et du mobilier.

## **3. Membres du syndicat des propriétaires**

3.1. Les membres du syndicat des propriétaires sont à tout moment les propriétaires des parts à temps partagé dans le hameau Les Englades à Les Hauts de Vaugrenier.

3.2. Les propriétaires des parts à temps partagé dans le hameau Les Englades, Les Hauts de Vaugrenier, France, sont tenus d'adhérer au syndicat des propriétaires et seuls les propriétaires des parts à temps partagé dans le hameau Les Englades, Les Hauts de Vaugrenier, France, peuvent adhérer au syndicat des propriétaires.

3.3. Il incombe aux membres d'indiquer au syndicat des propriétaires leur adresse postale actuelle, leur numéro de téléphone et leur adresse électronique.

3.4. Pour peu que le droit de jouissance/la part à temps partagé appartienne à plusieurs personnes conjointement, ces personnes constituent un seul et même membre et possèdent un seul droit de vote selon le coefficient de partage. Chaque personne est en droit de participer aux assemblées générales.

3.5. Le coefficient de partage associé à la part à temps partagé est indiqué sur le site web du syndicat des propriétaires.

3.6. Les membres sont tenus de respecter les statuts du syndicat des propriétaires ainsi que les règles générales définies pour la jouissance de leur part à temps partagé, y compris les dispositions relatives au droit de jouissance.

3.7. Les membres peuvent uniquement quitter le syndicat des propriétaires en vendant leur part à temps partagé, que cette décision soit volontaire ou fasse suite à une faillite personnelle ou à une décision du conseil syndical. Au plus tard dans les 14 jours qui suivent la vente de la part à temps partagé, le membre concerné est tenu d'en notifier le conseil syndical et de lui fournir la preuve de ladite vente. Les documents du syndicat des propriétaires doivent être utilisés en cas de revente. Les membres ne sont exonérés de leurs obligations vis-à-vis du syndicat des propriétaires, y compris leurs obligations de paiement, qu'après que la vente a été notifiée au conseil syndical ou à l'administrateur et approuvée par celui-ci.

## **4. Communication électronique**

4.1. Le syndicat des propriétaires peut transmettre aux membres toutes les communications au titre des présents statuts, des dispositions sur l'exercice du droit de jouissance ou de la directive européenne sur les biens à temps partagé par courrier électronique. De même, les documents, en ce compris (sans que cela ne soit limitatif) les demandes de paiement et les mises en demeure, peuvent être envoyés par voie électronique.

4.2. Il incombe à chacun des membres de veiller à ce que le syndicat des propriétaires soit à tout moment en possession de l'adresse électronique correcte à laquelle les communications peuvent être envoyées et d'un numéro de téléphone correct.

4.3. Le conseil syndical établit une liste des adresses électroniques et des numéros de téléphone des membres.

4.4. Les assemblées générales peuvent être convoquées par le syndicat des propriétaires par courrier électronique, par courrier ordinaire et par publication sur le site du syndicat des propriétaires.

## **5. Assemblée générale**

5.1. L'assemblée générale est la plus haute instance de décision dans toutes les affaires.

5.2. L'assemblée générale ordinaire est organisée un an sur deux, de manière alternée à l'est et à l'ouest du Storebælt.

5.3. L'assemblée générale doit être organisée au mois de mai, dans un lieu déterminé par le conseil syndical.

5.4. Les assemblées générales sont convoquées par le conseil syndical dans un délai de deux semaines minimum et de huit semaines maximum.

5.5. L'assemblée générale est convoquée en danois, en français et en anglais. Pour peu qu'un membre souhaite participer en personne à l'assemblée générale et que ledit membre ne comprenne pas ou ne parle pas le danois, le français ou l'anglais, le conseil syndical peut, à la demande dudit membre au plus tard deux semaines avant la tenue de l'assemblée générale concernée, faire appel aux services d'un interprète.

5.6. Pour peu que le conseil syndical le juge nécessaire ou que 1/4 des membres (selon la pondération des voix lors de l'assemblée générale) l'exigent et en précisent l'ordre du jour, le conseil syndical peut convoquer une assemblée générale extraordinaire. Le cas échéant, il incombe au conseil syndical de convoquer immédiatement les membres dans un délai de deux semaines minimum.

5.7. Pour que l'assemblée générale soit réputée dûment convoquée, l'ordre du jour doit être indiqué.

5.8. Les propositions présentées par les membres doivent parvenir au conseil syndical au plus tard le 30 janvier avant la tenue de l'assemblée générale. Les propositions présentées figurent à l'ordre du jour.

5.9. Le projet de comptes annuels pour les derniers exercices clos et la proposition de budget pour l'exercice en cours et l'exercice suivant sont envoyés aux membres en même temps que la convocation.

5.10. L'ordre du jour doit au minimum comprendre les points suivants :

1. Désignation du président de la séance
2. Rapport du conseil syndical
3. Présentation et approbation des comptes annuels, y compris l'affectation des bénéfices ou la couverture des pertes
4. Examen des propositions reçues
5. Présentation du budget pour le prochain exercice et détermination du montant des frais de gestion
6. Nomination des membres du conseil syndical
7. Nomination du commissaire aux comptes
9. Divers

5.11. L'assemblée générale est dirigée par un président de séance élu. Le président de la séance tranche toutes les questions relatives à la convocation en bonne et due forme de l'assemblée générale, à la procédure d'examen des points inscrits à l'ordre du jour, à la procédure de vote et aux résultats de vote.

5.12. L'assemblée générale prend ses décisions lors de l'assemblée générale ordinaire et, sur la base d'un budget présenté, décide du montant des frais de gestion annuels.

5.13. Lors de l'assemblée générale, chaque membre vote proportionnellement au coefficient de partage lié à la part à temps partagé. Si le membre possède plus d'une part à temps partagé, le propriétaire dispose d'une seule voix et le vote a lieu proportionnellement à la part à temps partagé dotée du plus haut coefficient de partage. Si une part à temps partagé est détenue par plusieurs personnes conjointement, toutes ces personnes ont le droit d'accéder à l'assemblée générale, mais ne peuvent exprimer qu'une seule voix (qui est pondérée selon le coefficient de partage).

5.14. Au début de l'assemblée générale, le président de la séance indique le nombre de voix présentes. Les membres en retard de paiement vis-à-vis du syndicat des propriétaires pour des prestations visées à l'article 10 des statuts ou d'autres prestations fournies au syndicat des propriétaires, n'ont pas accès à l'assemblée générale avant d'avoir réglé le montant dû.

5.15. Sauf dispositions statutaires contraires, toutes les décisions sont prises à la majorité simple selon le coefficient de partage. Il est possible, lors de l'assemblée générale, de voter par mandat conféré à un autre membre ou au président du conseil syndical.

## **6. Conseil syndical**

6.1. La gestion quotidienne du syndicat des propriétaires est assurée par un conseil syndical composé de 4 à 6 membres, qui sont nommés par et parmi les membres du syndicat des propriétaires. Il est exigé que les membres, à la date de leur nomination, soient propriétaires d'une part à temps partagé. Pour peu qu'un membre du conseil syndical, pendant la durée de son mandat, cède sa part à temps partagé, le conseil syndical complète valablement le nombre de ses membres jusqu'à la prochaine assemblée générale pour peu que, suite au poste vacant, le conseil syndical compte moins de trois membres.

6.2. Les membres du conseil syndical sont nommés lors de l'assemblée générale pour une période de deux ans. Leurs mandats peuvent être renouvelés.

6.3. On cherchera à répartir du mieux possible la composition du conseil syndical. Les propriétaires de parts à temps partagé domiciliés à l'est et à l'ouest du Storebælt ont respectivement le droit de proposer minimum un candidat pour chaque région. Pour peu que des membres domiciliés à la fois à l'est et à l'ouest du Storebælt ne soient pas élus naturellement au conseil syndical, le dernier membre élu est réputé élu pour une période d'un an.

6.4. Le conseil syndical constitue son bureau à la suite des votes. Le conseil syndical désigne, parmi ses membres, un président et un vice-président. Le conseil syndical peut adopter un règlement intérieur.

6.5. La présence d'au moins la moitié des membres du conseil syndical est requise pour que ses décisions soient valables. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

6.6. Le conseil syndical dresse un procès-verbal de ses délibérations.

6.7. Le conseil syndical a le droit de faire appel aux services d'un administrateur professionnel et de laisser celui-ci participer à ses réunions.

6.8. Les membres du conseil syndical ne perçoivent pas de rémunération pour leur travail.

6.9. Par les présents statuts, l'assemblée générale a donné au conseil syndical le pouvoir, lorsqu'il le juge nécessaire, de reprendre des parts à temps partagé et de les céder à la société Timeshare Administration ApS, avec effet contraignant, au nom du syndicat des propriétaires.

6.10. En outre, par les présents statuts, l'assemblée générale a donné au conseil syndical le pouvoir, lorsqu'il le juge nécessaire, de vendre des parts à temps partagé à la société Timeshare Administration ApS, avec effet contraignant, au nom du syndicat des propriétaires.

6.11. La société Timeshare Administration ApS est dispensée de régler les frais de gestion, en ce sens qu'elle est chargée de disposer des semaines où il n'y a pas d'autre propriétaire à temps partagé.

6.12. En vertu de l'accord conclu avec la société Timeshare Administration ApS, les semaines à temps partagé sont proposées à la location et les revenus reviennent au syndicat des propriétaires, déduction faite toutefois d'un montant de frais convenu séparément entre les parties.

6.13. Outre les points ci-avant, l'assemblée générale a, par les présents statuts, donné au conseil syndical le pouvoir, lorsqu'il le juge nécessaire, de réduire le nombre de semaines du projet en vidant, en collaboration avec SARL Franco-Danoise Les Engledes, les appartements des propriétaires à temps partagé et en laissant SARL Franco-Danoise Les Engledes vendre les appartements comme logements en propriété sur le marché libre. Le nombre d'appartements administrés par le syndicat des propriétaires sera réduit en conséquence. La vente générera un produit pour le syndicat des propriétaires, qui sera inclus dans les comptes de gestion.

## **7. Modifications statutaires**

7.1. Toute décision relative à des modifications statutaires exige qu'au moins 1/4 de toutes les voix, selon le coefficient de partage, soient représentées lors de l'assemblée générale. En outre, elle requiert une majorité d'au moins 2/3 des suffrages exprimés en faveur de la proposition de modification.

7.2. Pour peu que la proposition de modification, sans avoir été adoptée selon les règles décrites à l'alinéa 1<sup>er</sup>, obtienne au moins une majorité de 2/3 des suffrages exprimés lors de l'assemblée générale, une nouvelle assemblée générale est organisée dans les quatre semaines. De cette façon, la proposition (quel que soit le nombre de participants à l'assemblée générale) pourra être adoptée aux 2/3 des suffrages exprimés.

## **8. Signature sociale**

8.1. Le syndicat des propriétaires est engagé soit par la signature conjointe du président et d'un membre du conseil syndical, soit par la signature conjointe du vice-président et d'un membre du conseil syndical.

## **9. Comptes et audit**

9.1. L'année fiscale du syndicat des propriétaires suit l'année civile.

9.2. Les comptes du syndicat des propriétaires sont établis par un commissaire aux comptes désigné pour un an à la fois par l'assemblée générale. Le commissaire aux comptes doit être un comptable agréé ou un expert-comptable aux termes du droit danois. Le commissaire aux comptes est tenu de dresser un rapport.

9.3. Le commissaire aux comptes ne peut pas être membre du syndicat des propriétaires.

## 10. Frais de gestion

10.1. Les membres sont tenus de régler des frais de gestion annuels au syndicat des propriétaires. Chaque membre règle les frais de gestion proportionnellement au coefficient total de partage pour les parts à temps partagé qu'il détient.

10.2. Les frais de gestion sont dus chaque année, au 10 janvier.

10.3. Pour peu que des travaux d'entretien ou de réparation s'avèrent nécessaires au cours d'un exercice, qui ne sont pas couverts par les frais de gestion adoptés par l'assemblée générale, le conseil syndical est autorisé à décider de la prise en charge de frais extraordinaires qui peuvent être perçus auprès des membres (cf. article 10.6).

10.4. Si un membre ne règle pas tous les montants dus, le conseil syndical est en droit de suspendre la part à temps partagé du membre, de telle sorte que celle-ci pourra uniquement être utilisée après le règlement des montants dus. Le conseil syndical envoie au plus tard 30 jours après le date d'échéance une mise en demeure écrite au membre concerné. La mise en demeure doit également indiquer les conséquences du non-paiement.

10.5. Les informations sur les membres en défaut de paiement sont envoyées par le conseil syndical au gardien de l'immeuble. Le syndicat des propriétaires est en droit de demander au gardien d'empêcher les membres d'utiliser leur part à temps partagé jusqu'à ce que le montant dû ait été réglé et approuvé par le conseil syndical. Les informations sur les défauts de paiement et l'approbation des règlements sont transmises par écrit par le conseil syndical.

10.6. Pour peu que les montants réglés par les membres ne couvrent pas les frais réels, les membres s'engagent à régler la différence dès que l'administrateur de l'immeuble les en informe et leur en adresse la demande.

10.7. Lorsqu'une semaine à temps partagé, par vente, par donation, par héritage ou de toute autre façon, est cédée à un nouveau propriétaire, la responsabilité de l'ancien propriétaire reste engagée vis-à-vis du syndicat des propriétaires jusqu'à ce que celui-ci reçoive une notification signée par l'acquéreur (titre de cession, par exemple) qui identifie clairement ce dernier (cf. en outre article 3.8).

## 11. Violation

11.1. Tous les dégâts provoqués par un membre ou d'autres personnes à qui le membre a donné accès à l'appartement doivent être couverts par ledit membre. Ces dispositions s'appliquent également aux frais de nettoyage extraordinaires.

11.2. En cas de violation grave et répétée des présents statuts et dispositions sur le droit de jouissance par un membre, y compris dans le cadre de l'exercice de jouissance sur les parts détenues, et des obligations financières du propriétaire à temps partagé vis-à-vis du syndicat des propriétaires (cf. dispositions spéciales à cet égard dans la section consacrée au droit de jouissance), la prochaine assemblée générale ordinaire peut, à la majorité simple des voix, décider de résilier l'adhésion du membre au syndicat des propriétaires et chercher à vendre la part à temps partagé.

11.3. En cas de résiliation de l'adhésion d'un membre au syndicat des propriétaires, le conseil syndical est en droit de vendre la part à temps partagé du mieux possible à un tiers, et le propriétaire à temps partagé est en droit de percevoir le prix de vente, déduction faite des montants dus, frais et indemnités éventuels. Si le prix de vente ne couvre pas les montants dus, frais et indemnités éventuels, l'administrateur peut percevoir le solde dû.

## **12. Résiliation et dissolution**

12.1. Tant qu'il existe des parts à temps partagé, le syndicat des propriétaires peut uniquement être dissolu si une situation survient pendant la durée des parts à temps partagé qui justifie ou exige sa dissolution. Le cas échéant, le syndicat des propriétaires peut uniquement être dissolu pour peu que 4/5 de toutes les voix présentes lors de l'assemblée générale votent dans ce sens et qu'au moins 2/3 de toutes les voix soient représentées lors de cette assemblée générale.

12.2. Après la dissolution du syndicat des propriétaires, son patrimoine revient aux membres proportionnellement à leur droit de vote aux assemblées générales.

## **13. Compétence judiciaire**

13.1. Tout doute ou litige découlant des présents statuts ou d'autres affaires du syndicat des propriétaires, que ce soit entre les membres du syndicat des propriétaires ou entre les membres du syndicat des propriétaires et le syndicat lui-même, relève du droit danois et sera soumis à la compétence du Tribunal de Copenhague.

Les présents statuts ont été adoptés lors de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des propriétaires à Danemark le 18 Mai 2020 et remplacent les statuts précédents du 8 mai 2008 et du mois d'avril 1989, comme modifiés les 5 mai 1993, 3 mai 1994, 16 avril 2002 et 25 mai 2004.