

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 1

FORMATION

Il a été formé par acte notarié du 14 mai 1985 une Association Syndicale Libre, régie par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existent entre les propriétaires des lots divis construits à usage d'habitation, dépendant de la division résultant du même acte notarié - dont une copie est jointe en annexe 1 des présents statuts - et de l'un des lots créés à cette occasion dont la liste figure en annexe 2 des présents statuts.

Article 2

MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire de l'un des lots divis construits à usage d'habitation de l'ensemble immobilier visé en l'article 1.

Article 3

OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet

- la propriété, la gestion, l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier constituant des éléments d'équipement de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment : Voies et espaces verts jusqu'au moment où l'un de ces éléments tombe éventuellement dans le Domaine Public,
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
- et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article 4

DENOMINATION

L'association Syndicale est dénommée :

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE MANET RESIDENCE

Article 5

SIEGE

Son siège est fixé au 29 rue de la grande Brière 78180 Montigny-le-bretonneux.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Syndicat de l'Association Syndicale.

Article 6

DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

Article 7

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale se compose de l'ensemble des membres de l'ASL ou de ses représentants présents ou représentés.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est Le Syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable des copropriétaires, prise en Assemblée.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Le vote du Syndic est indivisible.

Lorsqu'un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

De même en cas de communauté conjugale, les époux doivent se faire représenter par l'un d'eux.

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier : les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 8

POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

1° - Elle approuve le projet du budget. Elle nomme les membres du syndicat qui administrent l'ASL.

2° - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association, ainsi que des documents de l'ensemble immobilier, en vue de l'application de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Elle peut modifier les statuts ainsi que le cahier des charges.

3° - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 9

CONVOCATION

1° - L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire au lieu indiqué par le Président.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire ou lorsque le quart des membres au moins le juge nécessaire,

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

2° - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou par voie électronique équivalente.

3° - Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le Président ou le Syndicat peuvent formuler, en outre, leurs propres ordres du jour et ses projets de résolutions et les présenter directement.

Article 10

VOIX

La propriété d'un lot divis construit privatif et à usage d'habitation, confère une voix.

Les membres de l'Assemblée, en ce compris les Sociétés qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots à usage d'habitation.

Article 11

MAJORITE

1° - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée sur seconde convocation et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au numéro 1 ci-dessus.

3° - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou de cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par le quart au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des lots divis à usage d'habitation.

Article 12

TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou par un autre membre du Syndicat, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 13

ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois semaines au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par le quart des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14

DELIBERATIONS

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli simple ou par voie électronique aux propriétaires ayant participé eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou par voie électronique équivalente aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'Association.

Article 15

ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un syndicat composé d' au moins trois membres élus par l'Assemblée Générale parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants. Le Syndicat dispose des pouvoirs les plus étendus.

Le Syndicat règle par ses délibérations, les affaires de l'association. Il se réunit à chaque fois qu'il est nécessaire, sur demande du président ou de n'importe lequel de ses membres. La convocation ou réunions de bureau se font par courrier électronique ordinaire, ou — à défaut — par courrier postal. Chaque membre peut se faire représenter par un autre membre. Le quorum est de trois membres présents ou représentés.

Article 16

NOMINATION

Les membres du syndicat sont désignés par l'Assemblée Générale pour une période d'un an. Dans le cas où l'assemblée générale ordinaire est dans l'impossibilité de se réunir dans les temps, le mandat des membres du Syndicat est prolongé jusqu'à la tenue de celle-ci. Ils sont rééligibles.

Article 17

POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

L'Assemblée Générale élit un Président en tant que représentant légal de l'ASL.

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- Il représente l'Association à l'égard des tiers ;
- En cas de décès ou d'incapacité du Président, le Syndicat désigne un vice-président qui représente l'ASL jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

Article 18

FRAIS ET CHARGES

Définition

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipement du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Tous les frais et honoraires nécessaires à la gestion de l'Association Syndicale.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 19

REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association en fonction du nombre de lots à usage d'habitation construits dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité.

Article 20

PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits trimestriellement, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Article 21

BUDGET - PROVISION

L'Assemblée réunie en réunion ordinaire, doit approuver autant que possible avant le 15 avril, le projet de budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Syndicat ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une Assemblée Extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 22

PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

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

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Article 23

MUTATION

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Chaque propriétaire est tenu de faire connaître au Président, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au Président qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Tout membre de l'ASL doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'inclusion de la propriété dans l'ASL et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 24

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par Le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire.

Article 25

MODIFICATION - DISSOLUTION

1° - Les modifications des présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

2° - La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise en Assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

a) disparition totale de l'objet défini à l'article 1er,

Dans ce cas l'actif et le passif de l'association sont soit répartis équitablement entre ses membres ; soit reversés au domaine public communal.

b) approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Suite à la dissolution, les membres sont informés-par courrier recommandé ou voie électronique équivalente.

3° - La distraction du périmètre de l'ASL ne pourra s'opérer qu'aux conditions suivantes :

- Le lot concerné ne devra plus avoir accès, ni bénéficier ou pouvoir bénéficier de quelque façon que ce soit d'aucun élément ou équipement commun géré par l'ASL ;

- Le membre de l'ASL souhaitant cette distraction devra soumettre au vote de l'assemblée générale une résolution y étant relative ;

- Dans le cadre de cette résolution, il devra s'engager à prendre en charge les frais de modification des statuts en résultant ;

- Il devra par ailleurs être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, lors du vote de la résolution, d'aucune dette de quelque sorte que ce soit vis-à-vis de l'Association.

Le vote concernant la distraction de l'un des immeubles au sens de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 se fera à l'unanimité des voix des membres présents ou représentés.

Article 26

DECLARATION ET PUBLICATION

Toute déclaration de modification des statuts est faite par le Président à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a son siège dans un délai de 3 mois décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Il en est de même pour la dissolution de l'association. Dans ce cas le délai court à compter de la constatation par le président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration ainsi qu'une copie du plan parcellaire et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.

Article 27

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Versailles.