

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

GENERALITES

Ce document est basé sur le texte du titre II du "Cahier des Charges et Statuts de l'Association Syndicale Les Demeures de Mennechy" enregistré le 29 octobre 1992 en l'étude Gilles et Rouche.

Ont été ajoutées les modifications votées lors des Assemblées Générales successives, ces modifications sont signalées par une note de bas de page précisant l'ancienne rédaction.

ARTICLE 1 : FORMATION

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges seront assurées par une Association Syndicale Libre qui sera régie par les dispositions de la Loi du 21 Juin 1865 du Code Rural relative aux Associations syndicales, l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application et par les présents statuts.

La présente Association Syndicale existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier, ayant droit de la Société WIMPEY FRANCE.

ARTICLE 2 : MEMBRES de l'ASSOCIATION

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre et devront de ce fait se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présentes :

- Tous titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou des droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs lots divis de l'ensemble immobilier ;
- Tous titulaires successifs de droit de propriété, ou de droits résultant du démembrement de ce droit sur un ou plusieurs lots divis de l'ensemble immobilier.

N.B. : L'adhésion et le consentement exigé par l'Article 5 de la Loi du 21 Juin 1865 pour adhérer à la présente Association 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 en pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

Il en est de même pour toutes mutations à titre onéreux ou gratuit.

ARTICLE 3 : OBJET

La présente Association a pour objet :

- La propriété et l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier : voies, espaces verts, aménagements divers, canalisations et réseaux, stockage, éclairage, ouvrages ou constructions notamment nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux de l'ensemble immobilier ;
- L'obligation de céder à titre gratuit tout ou partie desdits équipements susvisés sans exception ni réserve à la Commune de MENNECY, aux concessionnaires des réseaux de distribution, à la première demande de ceux-ci qui sera formulée par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Le contrôle de l'application du Cahier des Charges et des présents statuts, de l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application ;

- 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 Syndicale, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes conventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 4 : DENOMINATION

L'Association Syndicale prend la dénomination d'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PARTICULIERE DES DEMEURES DE MENNECY.

ARTICLE 5 : SIEGE

Le siège de l'Association est fixé provisoirement au domicile du Président nommé.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état ci-après.

ARTICLE 6 : DUREE

La durée de la présente Association est illimitée.

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 7 : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'Article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la Loi n° 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 de l'Assemblée Générale de son syndicat.

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

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

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire. Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant, un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq 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 : CONVOCATION

- L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois sur convocation de la Société WIMPEY FRANCE.
- Elle peut être convoquée extraordinairement, lorsque le Comité Syndical le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Comité Syndical par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix de l'ensemble immobilier.
- 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 sous pli recommandé ou remises en main propre contre émargement aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.¹
- Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le tiers au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Comité Syndical les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Comité Syndical peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

1 Rédaction de cet alinéa antérieure à l'A.G. du 11/05/1995 : "Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître sous pli recommandé."

ARTICLE 9 : VOIX

La propriété d'un lot confère une voix.

Les membres de l'Assemblée qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

Le Président de l'Association établit chaque année, au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des propriétaires, sauf, en cas de vente après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différend, le Comité Syndical a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 10 : QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit 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.

Toutefois, au cas où la première Assemblée Générale qui doit élire le Comité Syndical ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

ARTICLE 11 : MAJORITE

Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'Association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le Cahier des Charges, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier, sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres de l'Association Syndicale présents ou représentés.

ARTICLE 12 : POUVOIRS

L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale. 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.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- Sur l'élection des Syndics ;
- Sur les propositions de modifications des statuts et des règles d'intérêt général du Cahier des Charges ;
- Sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ;
- Sur la gestion du Comité Syndical qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours ;
- Sur l'approbation des comptes de la gestion ;
- Sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale ;
- Sur tous travaux extraordinaires à exécuter ;
- Sur les emprunts à contracter et dépenses à engager, dont le montant, pour un seul travail, dépasse le chiffre de 1 524 (mille cinq cent vingt quatre) euros (10 000 francs), ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

Les décisions prises régulièrement obligent tous les membres de l'Association Syndicale, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, ni aux servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges.

ARTICLE 13 : TENUE des ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou, à défaut, par un membre du Comité Syndical désigné par celui-ci, à cet effet 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 domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auquel 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 14 : 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 du Comité Syndical par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

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

ARTICLE 15 : DELIBERATIONS

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

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par 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 par le Président est remise en main propre contre émargement ou adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.²

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

2 Rédaction de cet alinéa antérieure à l'A.G. du 22/02/1996 :

"La copie du procès-verbal certifiée par le Président est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de Réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées."

ADMINISTRATION

ARTICLE 16 : PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un Comité Syndical de trois à sept membres appelés Syndics, élus par l'Assemblée Générale. Ces trois à sept membres désignent parmi eux le Président, qui préside tant les réunions de l'Assemblée Générale que celles du Comité Syndical, le Trésorier et le Secrétaire.

ARTICLE 17 : DESIGNATION

Les membres du Comité Syndical sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Note : Durée fixée à 12 mois par décision de l'AG du 16 février 1995.

Ils sont rééligibles ; leurs fonctions sont gratuites. Leur mandat peut prendre fin par anticipation (démission volontaire, révocation par l'Assemblée Générale...). Dans ce cas, le Comité Syndical peut procéder à leur remplacement par cooptation sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les membres du Comité Syndical, l'administration de l'Association sera assumée par la Société avec possibilité de se substituer, laquelle dispose des pouvoirs du Comité Syndical.

ARTICLE 18 : REUNIONS du COMITE SYNDICAL et DELIBERATIONS

Le Comité Syndical se réunit, sous la présidence du Président, soit à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire, soit chaque fois que sa convocation est demandée par deux Syndics.

Chaque membre du Comité syndical peut se faire représenter par un autre Syndic ; les mandats se donnent par écrit. Un Syndic ne peut détenir plus d'un mandat.³

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 trois syndics seulement seraient 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. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

³ Alinéa ajouté suite à la décision d'A.G. du 22/02/1996.

ARTICLE 19 : POUVOIRS et ATTRIBUTIONS du COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux du groupe d'habitations, compris dans son périmètre et, faisant partie de son objet, dont la propriété est transférée à l'Association et dont elle doit assurer la gestion.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courants ou nécessaires dans la limite de 1 524 (mille cinq cent vingt quatre) euros (10 000 francs) par opération, prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale, et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer au plus tôt.
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux, ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- Il reçoit au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements. Et oblige l'Association à décharger, pour l'avenir, le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens.
- Corrélativement, il conclut à ses frais toute cession gratuite à la Commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, espaces verts et autres éléments d'équipements.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.

- Il conclut toutes conventions avec toutes les administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.
- Il établit le budget des dépenses d'administration.
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds.
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions.
- Il confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.
- Il acquiert et cède toutes mitoyennetés, stipule et accepte toutes servitudes et passe tous baux.

ARTICLE 20 : DELEGATIONS

Le Comité Syndical peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le Comité Syndical peut, en outre, consentir toute délégation spéciale temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

En outre, le Comité Syndical délègue à son Président et à son Trésorier agissant conjointement tous pouvoirs pour signer les chèques et opérer tous retraits de fonds.

ARTICLE 21 : 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. Il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 : DEFINITIONS

Seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'Article 23, tous les frais et charges de l'Association Syndicale, notamment ceux relatifs à la mise en état, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipements dudit ensemble, notamment voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage, télédistribution et tous ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, cette liste purement énonciative n'ayant aucun caractère limitatif.

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

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 23 : REPARTITIONS des CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose au sein de ladite Association, soit une voix par lot, ainsi qu'il est précisé à l'Article 17 du Cahier des Charges.

Il est précisé que les propriétaires des lots divis ne supporteront les charges qu'à compter de la date de mise à disposition des éléments d'équipement qui lui aura été notifiée par la Société WIMPEY FRANCE.

Les charges afférentes à la période s'écoulant entre la notification ci-dessus mentionnée et l'entrée en jouissance seront supportées par les propriétaires.

ARTICLE 24 : PAIEMENT des CHARGES

Les charges définies en l'Article 23 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Comité Syndical à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Comité Syndical, soit sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Comité Syndical.

ARTICLE 25 : RECOUVREMENT des DEPENSES

Le Comité Syndical 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 membres de l'Association.

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 de un pour cent par mois.

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

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la Loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, soit à exercer la saisie simultanément entre tous les copropriétaires et le Syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable, tant en sa propre cotisation que de celle dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus.

Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de cinq ans, de l'Association Syndicale à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble du propriétaire compris dans le périmètre de l'Association.

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

DIVERS

ARTICLE 26 : DISSOLUTION de l'ASSOCIATION SYNDICALE

La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

- 1- Disparition totale de l'objet défini à l'Article 3 ;
- 2- Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.