

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Article 4-9

L'alinéa 6 du § 9 est modifié comme suit :

« Réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale, ayant un caractère ordinaire, et en tout cas n'exédant pas **140.000 Fr** (cent quarante mille francs).

(Revalorisation décidée par l'assemblée Générale Ordinaire du 14 Juin 1985, conformément à l'article 10 § 5 du cahier des charges)

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'Association et sur les travaux.

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

- Recevoir, pour le compte de l'Association Syndicale, à titre gratuit, les terrains à usage collectif, comprenant la voirie, les réseaux divers et leurs équipements et les espaces verts.

- Prendre en charge, pour le compte de l'Association Syndicale, dès avant leurs mutations à titre gratuit en faveur de cette dernière, la jouissance des terrains à usage collectif, en une fois ou par tranches successives, au fur et à mesure de la mise à disposition de ces terrains par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» telle que l'éventualité d'une mise à disposition successive est prévue à l'article 18(alinéa 4) du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

- Passer et signer tout acte de cession gratuite à la Commune de VOISINS-le-BRETONNEUX ou autre collectivité des réseaux divers et de la voirie prévus à l'article 16 du Cahier des Charges, ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées aux articles 6 et 16 du Cahier des Charges et à l'article 2 des présents Statuts.

- Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans les cas prévus à l'article 9 ci-après.

- Convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article 4 (paragraphe 3)

- Déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics.

- Consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

- Poursuivre contre tout membre de l'Association Syndicale 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 soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

- Dès à présent et jusqu'au jour de la nomination des membres du Comité Syndical, la Société «KAUFMAN and BROAD» assumera les pouvoirs de ce Comité et ceux de ses représentants(Président, Trésorier, etc...) tels que ces pouvoirs sont prévus au présent article et à l'article 4 des présents Statuts.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la Société «KAUFMAN and BROAD» pourra engager au nom de l'Association Syndicale toute personne de son choix et notamment un Administrateur de biens professionnel en limitant toutefois la durée de son mandat de manière que lors de sa constitution le Comité Syndical puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer cette gestion.

Article 6

TRESORIER

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'Association Syndicale.

3 - 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 Syndicale dont il assure la conservation.

Article 7

SECRETARE

1 - Le Secrétaire est responsable du courrier; il 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.

2 - Il assure la conservation de ces registres

Article 8

EMPECHEMENTS

En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-Président. En cas d'empêchement du Trésorier ou du Secrétaire ceux-ci sont remplacés par un Trésorier-Adjoint ou par un Secrétaire-Adjoint, nommés par le Conseil Syndical parmi les membres.

Article 9

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - COMPOSITION

CONVOCATION - QUORUM - VOIX

1 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achetés portés à l'état descriptif de division de l'article 7 du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que :

- L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

- 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.

2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article 10 ci-après.

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'Association Syndicale représentant au moins un quart des voix.

5 - Les convocations sont adressées par la voie recommandée quinze jours au moins 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.

6 - Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile à «*JOLI PRE*», soit à tout autre domicile du District de PARIS qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'Association Syndicale.

7 - 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.

8 - 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 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.

9 - La première Assemblée Générale aura lieu sur la convocation de la Société «*KAUFMAN and BROAD*» dans un délai qui ne sera pas supérieur à trois ans, à compter de la date de la première vente consentie par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*». La notification aux propriétaires devra préciser les date, heure et lieu de la réunion ainsi que son ordre du jour, lequel devra comporter notamment la désignation du premier Comité Syndical.

10 - Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale disposent, au titre de chacun des lots de l'ensemble immobilier, d'une voix, sous la réserve précisée à l'article 11 du Cahier des Charges.

Article 10

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉLIBÉRATION

1 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté du Secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Association représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des 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.

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

3 - Les délibérations ne portant pas modification aux Statuts de l'Association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de «*JOLI PRE*» consacrées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, 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 présents ou représentés.

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

5 - 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 modification des Statuts.
- Sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des 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, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours. Au cours de la seconde réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice.
- 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 quarante mille francs, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

6 - L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

7 - Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en Justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

8 - Il est rappelé que 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 figurant en tête des présentes, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Article 10

Ajout du paragraphe 9 :

- 9*) – Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Propriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du « Comité Syndical ».

(Décision de l'assemblée Générale Ordinaire du 14 Mai 1982)

Article 11

FRAIS ET CHARGES

1 - Les frais et charges de l'Association Syndicale 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'Association Syndicale, 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'Association Syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

Ajout
Page 43 Bis

4 - Huit jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal.

5 - 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 paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 12

REPARTITION DES DÉPENSES

Les dépenses de l'Association Syndicale sont réparties entre les membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose et telle qu'elle figure en tête des présentes, à l'article 8 du Cahier des Charges.

Compte tenu de l'échelonnement dans le temps de l'achèvement des maisons, les propriétaires des lots ne participeront aux dépenses de gestion et d'entretien qu'à compter de la date d'acquisition de leur lot et pour les dépenses postérieures à cette date.

Article 13

PUBLICITÉ - JURIDICTION

ÉLECTION DE DOMICILE

1 - Un extrait des présents Statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de VERSAILLES et une expédition des Statuts sera transmise à Monsieur le Préfet des Yvelines, aux fins d'insertion dans le Recueil des actes de la Préfecture des Yvelines et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

2 - Une expédition des présents Statuts sera également publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET.

3 - Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

4 - Pour l'exécution des présents Statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement de VERSAILLES.

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit, domicilié soit à la maison acquise à «*JOLI PRE*» soit en tout autre lieu du District de PARIS, qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale.

DONT ACTE.

Et, lecture donnée à Monsieur GOOTRAD, celui-ci a signé avec Monsieur Roger BLANDIN, Clerc habilité, qui a recueilli sa signature.

Le présent acte est également signé par Me DURANT des AULNOIS, Notaire.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Article 11

FRAIS ET CHARGES

Complément s'insérant en tête du paragraphe 4 :

Les cotisations dues par les membres de l'association Syndicale seront exigibles à compter du 30 avril de chaque année et devront être réglées dans le mois qui suit.

Toute somme non réglée au 31 mai entraînera, outre le paiement d'indemnités de retard, le remboursement des frais de recouvrement (lettre recommandée, huissier, etc...)

(Décision de l'assemblée Générale Ordinaire du 27 Mai 1983)

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

NOUVEAUX ARTICLES :

Article 14 :

Du caractère des règles posées dans le présent Cahier des Charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêts privés. Leur respect est assuré par l'ASL.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer des dommages et intérêts.

Article 15 :

De la modification du présent Cahier des Charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées entre les parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale, suivant ce qui est précisé dans les statuts.

(Décision de l'assemblée Générale Ordinaire du 29 Mars 1996)