

DOMAINE DES HAUTES BRUYERES

A

FRANCONVILLE

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

DECEMBRE 1988  
MISE A JOUR MARS 2017

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

### TITRE I – DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

- Article 1 – Formation de l'Association Syndicale – Membres.
- Article 2 – Objet.
- Article 3 – Dénomination.
- Article 4 – Siège.
- Article 5 – Durée.

### TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

- Article 6 – Composition.
- Article 7 – Pouvoirs.
- Article 8 – Convocation.
- Article 9 – Voix.
- Article 10 – Majorité.
- Article 11 – Tenue des Assemblées.
- Article 12 – Ordre du jour.
- Article 13 – Délibérations.

### TITRE III – ADMINISTRATION

- Article 14 – Syndicat.
- Article 15 – Désignation.
- Article 16 – Réunions du Syndicat et délibérations.
- Article 17 – Pouvoirs et attributions du Syndicat.
- Article 18 – Délégation.

### TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

- Article 19 – Définition.
- Article 20 – Répartition des charges.
- Article 21 – Paiement des charges.
- Article 22 – Paiement et recouvrement des dépenses.

### TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 23 – Mutation.
- Article 24 – Carence de l'Association Syndicale.
- Article 25 – Modifications – Dissolution.
- Article 26 – Pouvoirs.
- Article 27 – Transformation en Association autorisée.
- Article 28 – Election de domicile.

## **TITRE I – DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

### Article 1 – Formation de l'Association Syndicale – Membres

- 1° Est membre de l'Association Syndicale
- tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier dénommé « LE DOMAINE DES HAUTES BRUYERES ».
  - ainsi que le représentant légal de la société, tant que celle-ci restera propriétaire de l'un quelconque des terrains de l'ensemble.
- 2° L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article cinq, alinéa deux de la loi du 21 juin 1865, résultent :
- a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.
  - b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés au 1° ci-avant, intervenant entre les propriétaires visés au a) ci-dessus, et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport.
  - c) l'adhésion à l'Association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés au 1° ci-avant.

L'Association Syndicale existera dès le jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensembl<sup>e</sup> immobilier sus-désigné.

### Article 2 – Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, espaces et installations communes lorsqu'il y en a, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux ;
- l'appropriation desdits biens ;
- leur cession à titre onéreux ou gratuit à la Commune où est situé le programme ou toutes autres collectivités publiques ;
- le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'ensembl<sup>e</sup> 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 manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts.

### Article 3 – Dénomination

L'Association Syndicale est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865, et des différents textes qui l'ont modifiée.

Elle prend la dénomination d'Association Syndicale Libre du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES.

### Article 4 – Siège

Son siège est fixé à FRANCONVILLE, DOMAINE DES HAUTES BRUYERES.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Syndicat qui sera ci-après institué.

### Article 5 – Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

## **TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES**

### Article 6 – Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article « Membres de l'Association ».

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965, c'est le copropriétaire qui est membre de l'Assemblée Générale, et c'est le Syndic de la copropriété qui le 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 copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

Dans le cas de nu-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.

Toutefois, un membre de l'Association Syndicale peut se faire représenter par son conjoint, un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir, à lui seul, plus de dix mandats.

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

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.

#### **- Mise en place**

Chaque acquéreur à titre particulier d'un lot comme il est dit à l'Article premier sera de plein droit, au jour de la vente et par l'acceptation du Cahier des Charges ainsi que des présents statuts qui y sont annexés, membre de l'Association Syndicale.

Celle-ci existera du seul fait de la première vente d'un lot du programme par la Société et sera alors constituée du premier acquéreur et de la Société. Les acquéreurs suivants en deviennent également membres de plein droit au fur et à mesure des ventes successives de lots.

Au premier jour de l'existence de l'Association Syndicale, la Société sera présidente de l'Association Syndicale tant qu'il ne sera pas procédé à son remplacement par une Assemblée Générale convoquée à cet effet dans les conditions prévues à l'Article huit.

### Article 7 – Pouvoirs

- 1° 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 du Syndicat.

Elle nomme les Syndics, elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- 2° Elle modifie les statuts de l'Association 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 8 – Convocation

- 1° L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an, l'une de ces deux réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

La première Assemblée Générale aura lieu sur la convocation de la Société dans un délai qui ne saurait excéder un mois après la cession de la moitié des lots ou un an après la vente du premier lot inclus dans le périmètre de l'opération.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat 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 propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires contre émargement d'un état.

- 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 syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formuler les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

#### Article 9 – Voix

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Etant ici précisé en tant que besoin que ces voix serviront de base de répartition aux dépenses de toute nature de l'Association Syndicale Libre.

L'organe de gestion établit chaque année au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'Assemblée, sauf en cas de vente après le premier Janvier à attribuer à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'Assemblée et si la contestation est admise, l'Assemblée désigne un nouveau bureau en votant avec le nouveau compte de voix.

#### Article 10 – Majorité

- 1° Sauf 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'équipements nouveaux, ou de suppression d'un équipement ou service existant, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autre que le recouvrement des charges, ces 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 ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'Assemblée, cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde Assemblée sur deuxième convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue sous le 1° susvisé.
- 3° Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ou du Cahier des Charges, ses décisions seront prises par les propriétaires détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.

#### Article 11 – Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale, présidée par le Président, ou à son défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par 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 des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le bureau de l'Assemblée, elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

#### Article 12 – 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 Syndicat 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 quart de membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

#### Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par la moitié des membres présents.

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

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

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 pouvoirs 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 aux propriétaires n'ayant pas été présents ou représentés aux travaux de l'Assemblée, ou ayant voté contre les résolutions présentées.

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

### **TITRE III – ADMINISTRATION**

#### **Article 14 – Syndicat**

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de six membres nommés par l'Assemblée Générale : dans les quinze jours de leur nomination, ces six membres désignent parmi eux le Président, le trésorier, le Secrétaire.

Il est ici rappelé que la Société est Présidente de l'Association Syndicale jusqu'à la première réunion de l'Assemblée Générale.

#### **Article 15 – Désignation**

Les délégués syndicaux sont élus par l'Assemblée Générale. Le syndicat est renouvelé tous les trois ans.

Les délégués syndicaux sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut prendre fin avant expiration de son terme par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

#### **Article 16 – Réunions du Syndicat et délibérations**

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.

Il se réunira toutefois obligatoirement au moins une fois par trimestre.

Il devra en outre, également se réunir obligatoirement lorsque cette réunion est demandée par quatre délégués syndicaux.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Syndicat délibère valablement dès que la moitié plus un des délégués syndicaux sont présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre 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.

Les délibérations du Syndicat, et toutes copies à produire en justice, sont signées et certifiées par le Président.

#### **Article 17 – Pouvoirs et attributions du Syndicat**

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

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.

- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, 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 et urgents.
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement ; 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 et équipements.

A cet égard, il est expressément précisé qu'une telle mutation peut être valablement acceptée par la société agissant en qualité de Présidente de l'Association Syndicale du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES, avant la première réunion d'une Assemblée Générale ainsi qu'il est dit à l'Article Six, paragraphe : Mise en place.

- Il conclut toutes cessions gratuites à la Commune sur laquelle se situe le groupe d'habitations ou toutes autres autorités publiques, des voies dont le classement aura été décidé.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il accepte toutes servitudes et passe tous baux.
- Il ouvre tous comptes en banques, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec l'Administration des F et T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne décharge de signature au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il convoque l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale.
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, fait un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association syndicale.
- Il statue sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale.
- Il confère des pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial, pour un objet déterminé et pour une durée déterminée, avec ou sans faculté de substituer.
- Il consent, s'il y a lieu, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.
- Il détient l'encaisse, effectue les encaissements et les paiements, émet et acquitte les chèques.

- Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale dont il assure la conservation.
- 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 de 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 se désiste sur toutes actions.
- Il prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale pour le respect des dispositions relatives à son objet, à sa charge d'en référer à l'Assemblée Générale.

Cette liste purement énonciative n'a aucun caractère limitatif.

#### Article 18 – Délégation

Le Syndicat 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 Syndicat peut, en outre, consentir toutes délégations spéciales, temporaires ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

## **TITRE IV – FRAIS ET CHARGES**

### **Article 19 – Définition**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part des équipements et des éléments de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenée d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

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

A toutes fins utiles, il est précisé que toutes les dépenses afférentes aux services divers décidés par l'Association Syndicale à la demande de tout ou partie de ses membres (tels que garderie d'enfants, gardiennage, etc., ainsi que celles relatives à la création d'équipements nouveaux, d'améliorations ou d'embellissements) seront réparties entre les membres de l'Association, sous les mêmes conditions que la répartition des charges.

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

L'Association Syndicale devra en outre faire son affaire personnelle dès sa constitution des assurances nécessaires à l'exercice de ses activités.

### **Article 20 – Répartition 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.

Il est précisé que les propriétaires de lots divis supporteront les charges à compter de la date de remise des clés de leur maison.

### **Article 21 – Paiement des charges**

Les charges définies en l'article dix-neuf ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire.

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

### **Article 22 – Paiement et recouvrement des dépenses**

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

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Tous les frais engagés par l'A.S.L. pour le recouvrement des sommes dues par un propriétaire défaillant seront à la charge de ce dernier.

Trente jours après 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 1% par mois.

Compétence est donné à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Syndicat, 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, sauf à exercer la saisie simultanément contre 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 de sa propre cotisation que de celle de ceux 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 par des auteurs.

## **TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES**

### Article 23 – Mutation

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

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

### 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 requête d'un propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

### Article 25 – Modifications – Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions sus-définies. 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 tel que ci-dessus défini.
- 2° Approbation pour l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### Article 26 – Pouvoirs

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département du Val d'Oise et pour transmettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article six de la Loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques compétent en annexe au Cahier des Charges.

### Article 27 – Transformation en Association autorisée

Par le fait même de son adhésion aux présentes, chaque propriétaire ou ayant droit donne son accord irrévocable à la transformation de l'Association Syndicale Libre du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES en Association Autorisée conformément aux dispositions de la loi.

Il donne en conséquence, tous pouvoirs à cet effet au Syndicat.

### Article 28 – Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.