

STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

« SUNSET VALLEY »

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies au cahier des charges figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre et régis par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 mis en application par le décret du 3 mai 2006. Les statuts de ladite Association Syndicale sont établis ci-après :

Article 1 – Formation

1. Tout titulaire de droit de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur les lots de l'ensemble immobilier « Sunset Valley » sera de plein droit et obligatoirement membre de la présente Association Syndicale Libre.

Le périmètre de terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale est susceptible d'extension.

2. La présente Association Syndicale existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires indivis de l'ensemble immobilier, ayants-droit du constructeur.

3. Si une société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale.

4. Tout titulaire successif de droit de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier, devra se conformer aux obligations résultant du cahier des charges et des présents statuts de l'Association Syndicale.

Article 2 – Objet

La présente Association a pour objet :

- La propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou l'exécution de tous travaux.

- La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du cahier des charges figurant en tête des présentes.

- Le cas échéant, la cession à titre gratuit à une personne morale ou de droit public de la voirie, espaces communs des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes ainsi que réseaux d'eaux pluviales et, de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées au cahier des charges.

- Le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du cahier des charges figurant en tête des présentes.

- Le respect de l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du cahier des charges figurant en tête des présentes.

ETANT PRECISE que le périmètre de l'Association Syndicale est précisé sous l'article 2 du cahier des charges.

- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- 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 3 – Dénomination – Siège - Durée

1 - L'Association Syndicale prend la dénomination de « **Association Syndicale Libre Sunset Valley** ».

2 – Son siège est fixé à 3 bis rue Pierre Brossolette – 95130 Le Plessis-Bouchard. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du comité syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après, ou en tout autre endroit du Département.

3 – La durée de la présente Association est illimitée.

Article 4 – Comité Syndical

1 – L'Association Syndicale est administrée par un Comité comprenant un minimum de trois et un maximum de sept personnes appelées « SYNDICS » choisis parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également deux syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

2 - Les Syndics sont élus pour trois (3) ans.

Ils sont rééligibles : leurs fonctions sont gratuites ; leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation :

- par suite de décès,
- par suite de démission volontaire,
- par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

3 - A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze (15) jours après l'élection des Syndics, le Comité Syndical élit, en son sein, pour une durée d'un an, un président, un Trésorier et un Secrétaire.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre, être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée.

La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

4 - 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 dès que la majorité est requise.

5 - 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.

6 - Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

7 - Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet de budget couvrant l'exercice à venir.

8 - Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

9 - Il peut notamment :

- demander la convocation de l'Assemblée Générale, lorsque sa majorité le décide,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association,
- statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'Administration de l'Association Syndicale,
- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,
- dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet, toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,
- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale, ayant un caractère ordinaire et, en tous cas n'excédant pas 13 200 Euros valeur 31 décembre 2008 (indice national du coût de la construction) ; ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des votants.
- faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale,
- ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale,
- procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,
- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le Comité Syndical 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.

Article 5 – Président

1 - Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2 - Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager, au nom de l'association Syndicale, toute personne de son choix et notamment un administrateur de biens professionnel.

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 et ouvrages à usage collectif,
- passer et signer tout acte de cession gratuite à toute personne morale de droit public des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au 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 Syndicale dans les cas prévus à l'article 4 (§ 3),
- déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs syndics,
- consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements ou 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 .

Article 6 – Trésorier

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 banques 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.

Il assure les appels de cotisation auprès des membres de l'Association.

Article 7 – Secrétaire

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 – Assemblée Générale – Composition – Convocation – Quorum - Voix

1 - L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier soumis au Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que :

- l'usufruitier représente de plein droit 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 ne pas 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 (1/4) des voix de l'ensemble immobilier.

5 - Les convocations sont adressées ou remises par la voie recommandée au moins quinze jours 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 émargements aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit à tout autre domicile 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 trois 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 deux/tiers (2/3) de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

Article 9 – 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 (ou son mandataire) et certifiée par les membres du bureau.

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

3 - Les délibérations ne portant pas modifications des statuts de l'Association Syndicale, ni des règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier, consacré 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 (3/4) des voix des membres de ladite Association, ainsi que les délibérations portant modification des règles de constructions et de l'usage des espaces communs, qui ne pourront être adoptées que sous réserve des autorisations administratives qui se révéleront nécessaires.

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

5 - L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de majorité ci-dessus prévue, 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,
- 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 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 à exécuter,
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 13 200 Euros valeur 31 décembre 2008 (indice national du coût de la construction) ; ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des votants.

6 - L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées 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 tout autre pièce concernant la vie sociale.

Article 10 – 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.

Ces frais et charges comprennent toutes les dépenses entraînées par la gestion, la réparation et le remplacement des équipements collectifs.

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 Syndicale, 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.

4 - Les charges définies 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.

4 - Vingt 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.

Article 11 – Répartition des dépenses et charges

Les dépenses et charges de l'Association Syndicale sont réparties entre les différents propriétaires dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, ainsi qu'il a été dit au Cahier des Charges qui précède.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, compte tenu de la période trimestrielle d'acquisition de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l'Association Syndicale sont dues par trimestre (30 mars, 30 juin, 30 septembre et 30 décembre).

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.

Article 12 – Publicité – Juridiction – Election de domicile

1 - Un extrait des présents statuts sera publié dans un Journal d'Annonces Légales du département, et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet du Val d'Oise, aux fins d'insertion dans le Recueil des Actes de la Préfecture 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 Saint Leu La Forêt.

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 au Tribunal de Grande Instance de Pontoise.

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit domicilié, soit à la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale.

Article 13 – 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 2 des présents statuts

2 – Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

DONT ACTE.

