

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE  
"LES COTTAGES DE VAUREAL LES GROUES C"

---

"SNC FRANCE COTTAGES ET COMPAGNIE ..."

ILE DE FRANCE NORD

LES COTTAGES DE VAUREAL

TITRE 1 - GENERALITES

- Article 1 : FORMATION
- Article 2 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION
- Article 3 : OBJET
- Article 4 : DENOMINATION
- Article 5 : SIEGE
- Article 6 : DUREE

TITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES

- Article 7 : COMPOSITION ET MISE EN PLACE
- Article 8 : CONVOCATION
- Article 9 : VOIX
- Article 10 : QUORUM
- Article 11 : MAJORITE
- Article 12 : POUVOIRS
- Article 13 : TENUE DES ASSEMBLEES
- Article 14 : ORDRE DU JOUR
- Article 15 : DELIBERATIONS

TITRE 3 - ADMINISTRATION

Article 16 : PRINCIPE

Article 17 : DESIGNATION

Article 18 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS

Article 19 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Article 20 : DELEGATIONS

Article 21 : CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

Article 22 : DEFINITION

Article 23 : REPARTITION DES CHARGES

Article 24 : PAIEMENT DES CHARGES

Article 25 : RECOUVREMENT DES DEPENSES

TITRE 5 - DIVERS

Article 26 : DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 27 : PUBLICATION

Article 28 : ELECTION DE DOMICILE

TITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - FORMATION

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établis par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes seront assurés par une Association Syndicale Libre qui sera régie par les dispositions de la loi du vingt et un juin mille huit cent soixante cinq, 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, ayants droit de la SNC FRANCE COTTAGES ET COMPAGNIE ILE DE FRANCE NORD.

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 présents statuts :

- 1) 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 des lots divis de l'ensemble immobilier.
- 2) Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs des lots de l'ensemble immobilier.

NB L'adhésion et le consentement exigé par l'Article 5 de la loi du vingt et un juin mille huit cent soixante cinq, 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 de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

Il en est de même de 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, 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 sus-visés sans exception ni réserve, à la Commune de VAUREAL aux concessionnaires des réseaux de distribution, à 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 et 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. "LES COTTAGES DE VAUREAL LES GRÔUES C".

#### Article 5 - SIEGE

Son Siège est fixé à (95) CERGY-PONTOISE - Immeuble le Bourgogne - 2, rue des Bourgognes.

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.

T I T R E 2

ASSEMBLEES GENERALES

Article 7 - COMPOSITION ET MISE EN PLACE

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 numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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 à l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicalé, 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.

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 la 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 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 mandants.

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

- 1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois au cours de l'année mil neuf cent quatre vingt un.

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.

Sur convocation de la S.N.C. FRANCE COTTAGES ET COMPAGNIE ILE DE FRANCE NORD.

- 2) Les convocations seront 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 seront adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, sous pli recommandé.
- 3) 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 résolution. 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.

ARTICLE 9 - VOIX

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de lots, avec limitation pour le propriétaire de plus de la moitié de ces voix, à un nombre de voix égal à celui de tous les autres propriétaires réunis.

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 de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et aux trois-quart 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 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 dudit ensemble immobilier sont prises à la majorité des trois-quart 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 toute 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 de statuts et des règles d'intérêt général du Cahier des Charges,
- . sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'assemblée générale fixe notamment le montant de la cotisation dû 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 de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours,
- . sur l'approbation des comptes et 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 dix mille 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 différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

#### ARTICLE 13 - TENUES DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à son 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 des 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 la 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 à 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 certifié 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 est adressée sous pli recommandé avec avis de réception 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.

TITRE III

A D M I N I S T R A T T I O N

ARTICLE 16 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un Comité Syndical de trois à cinq membres appelés syndics, élus par l'Assemblée Générale. Ces trois à cinq 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'exédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles, leurs fonctions sont gratuites. Leur mandat peut prendre fin par anticipation (démission volontaire, révocation prononcée 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 SNC FRANCE COTTAGES & CIE IDF NORD avec possibilité de se substituer, laquelle dispose des pouvoirs du Comité Syndical.

ARTICLE 18 - REUNION 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 juge nécessaire, soit chaque fois que la convocation est demandée par deux Syndics.

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.

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'équipements généraux du groupe de lots à bâtir, 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 courant ou nécessaires dans la limite de dix mille 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 et équipements.
- . corrélativement, il conclut à ses frais toute cession gratuite à la Commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, espaces verts et autres éléments d'équipement.
- . 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 P & T, 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 se 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.

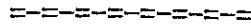
Le Comité Syndical peut, en outre, consentir toute délégation spéciale temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

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.

TITRE I V



FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 - DEFINITION

Seront répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier dans la proportion déterminée à l'article 24, 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 ceux relatifs à la mise en état, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipements dudit ensemble, notamment gaz, voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage 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 lot divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque lot, 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 - REPARTITION 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.

Il est précisé que les propriétaires des lots divis ne supporteront les charges qu'à compter de la date de mise à disposition des locaux qui lui aura été notifiée par la SNC FRANCE COTTAGES ET COMPAGNIE.

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 de fonds sont faits aux époques déterminées par le Comité Syndical, soit sur 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.

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 M. 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 le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs co-propriétaires, dans le cadre de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les co-propriétaires 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 co-propriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des co-propriétaires 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 dûs.

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 propriétaire compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscriptions et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.