

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**TITRE I - FORMATION****ARTICLE 14 - Formation**

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des charges de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX , figurant en tête des présentes seront assurées par une Association Syndicale Libre qui sera régie par les dispositions de la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application et par les présents statuts.

ARTICLE 15 - Membre de l'Association

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre et devront de ce fait se

réseaux d'éclairage, ouvrages ou constructions notamment nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux divers de l'ensemble immobilier de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX..

- La gestion et l'entretien desdits biens dès leur mise en service.

- L'obligation de céder, à titre gratuit, tout ou partie desdits équipements sus-visés sans exception, ni réserve, à la Commune de LOUVRES (Val d'Oise) 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 et l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application.

- La gestion et la police desdits biens communs de la ZAC, 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 signature de toutes conventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 17 - Dénomination

L'Association Syndicale prend la dénomination d'Association Syndicale Libre de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX..

ARTICLE 18 - Siège

Son siège est fixé à LOUVRES (Val d'Oise) en la Mairie. 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 19 - Durée

La durée de la présente association est illimitée.

TITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 20 - Composition et mise en place

1° - Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 15.

Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété conformément à la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son Syndicat.

Si l'un des lots fait l'objet d'une association syndicale libre secondaire, c'est le Président de cette association Syndicale secondaire qui est membre de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale de la ZAC, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de l'Association secondaire.

A l'égard de l'Association Syndicale de la ZAC, les votes émis par un Syndic de copropriété ou d'un Président d'Association secondaire sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent. Le vote d'un Syndic ou d'un Président d'Association secondaire est indivisible.

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

De même en cas de communauté conjugale, les époux doivent se faire représenter par l'un d'eux.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-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 de la ZAC, les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq mandats

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenus depuis la dernière Assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

2° - Mise en place

Les membres de l'Association Syndicale Libre de la ZAC désignés à l'article 15 le deviennent de plein droit, au jour de la vente et par l'acceptation du Cahier des Charges, ainsi que des présentes statuts qui y sont annexés.

L'Association Syndicale Libre de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX existera du seul fait de la première vente d'un lot par la SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

S.N.C. et sera alors constituée du premier acquéreur et de la Société ; les acquéreurs suivants en devenant également membres de plein droit au fur et à mesure des ventes successives de lots.

Du premier jour de l'existence de l'Association Syndicale, la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. 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 21.

La SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. jouira de tous les pouvoirs et attributions fixés à l'article 32 ci-après, notamment interviendra au nom de l'Association dans un acte avant la première réunion d'une Assemblée Générale pour constater la cession à titre gratuit de la propriété de tous les biens communs et éléments d'équipements.

La SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. oblige l'Association à décharger, pour l'avenir, le cédant, de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.

En outre, la SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. aura seule l'initiative de la convocation

d'une Assemblée Générale dont l'objet sera la mise en place définitive de l'Association, la nomination d'un Syndicat et d'un Président. Elle pourra la convoquer dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

La SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. sera également membre de l'Assemblée Générale et disposera à ce titre d'autant de voix que de pourcentage de charges de parties communes de la ZAC qu'elle supporte.

L'Assemblée Générale n'aura pas à donner quitus.

La SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. participera à la gestion des parties communes, proportionnellement au pourcentage de charges de parties communes de la ZAC qu'elle supporte.

Tout président d'Association Syndicale Libre secondaire pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale, si LA SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. ne respecte pas les conditions de l'article 21 ci- après.

ARTICLE 21 - Convocations

L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois sur convocation de LA SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. au plus tard dans l'année qui suit l'attribution du premier lot.

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 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 membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître, sous pli recommandé.

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 résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 22 - Voix

Chaque membre de l'Association Syndicale Libre de la ZAC du COTTAGE DELACROIX à LOUVRES disposera d'un nombre de voix correspondant au nombre de mètres carrés de terrain du lot de chaque membre par rapport à la superficie totale de l'ensemble des lots de terrains privatifs de la ZAC du COTTAGE DELACROIX.

Les membres de ladite Association Syndicale de la ZAC, appelés à participer aux Assemblées peuvent s'y faire représenter

par des fondés de pouvoir, sans que le même fondé de pouvoir puissent représenter plus de cinq membres de l'Association le mandant.

Les fondés de pouvoirs doivent être eux-mêmes membres de l'Association, à moins qu'il ne s'agisse du conjoint du mandant, d'un de ses descendants ou ascendants.

Avant le 31 Janvier de chaque année, le Président fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, sur l'avis du Comité syndical ; elle sert de base aux réunions des Assemblées et reste déposée sur le bureau pendant toute la durée des séances.

ARTICLE 23 - Quorum

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres de l'Association Syndicale de la ZAC, 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 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 24 - Majorité

Les délibérations ne portant pas de modifications aux

quarts des voix des membres de l'Association Syndicale présents ou représentés.

ARTICLE 25 - 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 est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou de droit de vote.

De même, l'Assemblée Générale ne peut apporter de modification au programme d'Aménagement tel que défini par LA SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. pas plus qu'aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

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 de la ZAC ;
- 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 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 ;
- 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 de la ZAC ;
- 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 de la ZAC, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou



représentés à la réunion, ainsi que les propriétaires représentés par certains membres.

ARTICLE 26 - Tenue des Assemblées

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 membres présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux à droit. Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tous les propriétaires le requérant.

ARTICLE 27 - Ordre du Jour

Lors de l'Assemblée générale Extraordinaire, 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 28 - Délibération

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 conforme par le Président et adressée sous pli recommandé simple aux membres 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 membres n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions propres.

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

TITRE 3 - ADMINISTRATION

ARTICLE 29 - Principe

L'Assemblée 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 30 - Désignation

Les membres du Comité Syndical sont élus par l'Assemblée Générale, à la majorité simple, pour une durée n'excédant 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.

La SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. est désignée comme première Présidente provisoire de l'Association Syndicale de la ZAC.

ARTICLE 31 - Réunion du Comité Syndical et délibérations

Le Comité Syndical se réunit, sous la Présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il juge nécessaire.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple, en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Ses membres peuvent donner mandat à un autre membre de les représenter.

Le Comité Syndical ne délibère valablement que si trois de ses membres sont effectivement 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 32 - Pouvoirs et Attribution du Comité Syndical

Le Comité Syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-précédemment 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 de la ZAC, 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 précédemment 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 (chiffre qui pourra être révisé par décision de l'Assemblée Générale Annuelle) prend toutes les 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.

A cet égard, il est expressément précisé qu'une telle mutation peut être valablement acceptée par LA SOCIETE FRANCAISE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME S.N.C. agissant en qualité de Président de l'Association Syndicale Libre de la ZAC, avant la première réunion d'une Assemblée générale, ainsi qu'il est dit à l'article 20 paragraphe 2.

- Corrélativement, le Comité Syndical conclut à ses frais toute cession gratuite à la Commune et aux cessionnaires 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 de banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- Il fait toutes opérations avec l'Administration des P et T, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donnent toutes décharges et signatures au nom de l'Association.

- Il conclut toutes conventions avec toutes 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 d'un défendant ; il transige, compromet, acquiert et se désiste sur toutes les actions,

- Il confère les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial pour un objet déterminé.

- Il acquiert et cède toutes mitoyennetés, stipule et

procéder au vote ou à l'élection du bureau successeur à qui ils transmettront officiellement tous leurs pouvoirs.

TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 35 - Définition

Seront réparties entre les propriétaires de l'ensemble immobilier de la ZAC, dans la proportion déterminée à l'article 36 tous les frais et charges de l'Association Syndicale de la ZAC, notamment ceux relatifs à la mise en état, le fonctionnement l'entretien et à la répartition des éléments d'équipements dudit ensemble immobilier de la ZAC, notamment :

- Voies extérieures,
- Espaces verts,
- Dispositifs d'amenées d'eau,
- Réseaux souterrains d'assainissement,
- Canalisations,
- Eclairage.
- Antenne (s) collective (s) ou tous autres équipements nécessaires au fonctionnement de la Z.A.C.

Et tous les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, ainsi que les dépenses supportées par l'Association Syndicale gérant les équipements communs de la ZAC.

Cette liste est purement énonciative.

La prise en charge par l'Association Syndicale s'effectue dès la mise en service des éléments d'équipements communs de la ZAC.

Elle peut ainsi s'échelonner dans le temps au fur et à mesure des mises en service successives des divers ouvrages, l'Association Syndicale ne pouvant jamais tirer argument du défaut d'achèvement d'une partie commune pour refuser la prise en charge d'un autre élément d'équipement collectif dont le fonctionnement, conformément à sa destination, est avéré.

Le seul fait générateur de la prise en charge demeure la mise en service effective, la circonstance que la réception des parties communes, par ailleurs nécessaires, n'aurait pas été prononcée par le Comité Syndical ou aurait été assortie de réserves, ne sera jamais de nature à exonérer l'Association de ses obligations de propriété, d'entretien et de garde.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment. établis sur

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 36 - Répartition

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association syndicale Libre de la ZAC du COTTAGE DELACROIX proportionnellement au nombre de mètres carrés de terrain du lot de chaque membre par rapport à la superficie totale de l'ensemble des lots de terrains privés de la ZAC du COTTAGE DELACROIX.

Les propriétaires des lots de terrain de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX supporteront les charges en question à partir de la date de mise à leur disposition du terrain qu'ils auront acquis, date qui leur sera notifiée par la Société Aménageur de la ZAC

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

ARTICLE 37 - Paiement des Charges

Les charges d'entretien définies en l'article 36 ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds par le Comité Syndical membre de l'Association Syndicale Libre de la ZAC DU COTTAGE DELACROIX.

Ces appels de fonds sont faits aux époques déterminés 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 38 - Recouvrement des Dépenses

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 de la ZAC.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement, cesse de pouvoir jouir, ainsi que les propriétaires que ledit membre défailant représente le cas échéant, des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par le membre défailant au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le Cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires d'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, 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.

Tous les membres de l'Association Syndicale Secondaire sont solidaires entre eux du paiement dû à l'Association Principale de même manière qu'il a été indiqué pour la copropriété.

Les créances en 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 du propriétaire défaillant, compris dans le périmètre de la ZAC. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

TITRE 5 - DIVERS

ARTICLE 39 - Dissolution de l'Association Syndicale de la ZAC

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 ses membres.

~~En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans~~

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by several loops and a horizontal stroke at the bottom.

