



STATUTS CERTIFIÉ

Forme juridique : Association Syndicale Libre (loi du 21 juin 1865)

Au terme de la réunion de l'ASLGDP en date du lundi 29 janvier 2001, il a été décidé de transférer, à partir du 15 mars 2001, le siège social de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc dans le local de permanence de l'Association à l'adresse suivante :

Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc
Le Point.Parc
4, avenue Jean de la Bruyère
78590 NOISY-LE-ROI

SOMMAIRE

TITRE 1 - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE GENERALE

- Préambule
- Article 1 - Formation de l'association - Membres
- Article 2 - Objet
- Article 3 - Dénomination
- Article 4 - Siège
- Article 5 - Durée

TITRE 2 - 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 - Délibération

TITRE 3 - ADMINISTRATION

- Article 14 - Syndicat
- Article 15 - Désignation
- Article 16 - Réunions du syndicat et délibérations
- Article 17 - Pouvoirs et attributions du syndicat
- Article 18 - Délégations

TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

- Article 19 - Définition
- Article 20 - Répartition des charges
- Article 21 - Paiement des charges
- Article 22 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 23 - Mutation
- Article 24 - Carence de l'association syndicale
- Article 25 - Modifications - Dissolution

TITRE 5 - POUVOIRS POUR PUBLIER

- Article 26 - Pouvoirs
- Article 27 - Transformation en association autorisée
- Article 28 - Election de domicile

TITRE 1 - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE GENERALE

Préambule :

Ainsi qu'il est précisé dans le cahier des charges générales, le Domaine du Parc est divisé en différentes zones destinées à l'origine à recevoir des constructions, équipements et/ou aménagements réalisés dans le respect du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc ou du Plan d'Occupation des sols de Noisy-le-Roi, et de toutes autorisations administratives présentes ou à venir. De l'initiative du maître d'ouvrage de chacune de ces tranches techniques, il a été constitué des associations syndicales libres particulières, regroupant les propriétaires concernés.

Cependant, pour les raisons qu'énumérait le préambule dans sa première rédaction, il était apparu nécessaire de regrouper également les dits propriétaires au sein d'une association syndicale libre générale, dont devaient être membres tous les propriétaires du Domaine du Parc, lesquels étaient alors représentés aux assemblées générales de cette association syndicale libre générale, selon le cas, par le président de l'organe de gestion ou l'administrateur de l'association syndicale libre particulière dont ils devaient dépendre et par le syndic du syndicat des copropriétaires pour les immeubles soumis au régime de la copropriété, dans les termes de la loi du 28 juillet 1965 et des textes subséquents.

Les associations particulières et l'association générale ont été constituées.

Cependant, après l'achèvement des travaux de constructions et d'aménagement de la zone constituant le Domaine du Parc et de la réalisation des équipements communs à l'ensemble des propriétaires de terrains et/ou de lots du Domaine du Parc, le maître d'ouvrage a transféré la propriété des dits équipements à la seule association syndicale libre générale.

Dans ces conditions, il a paru nécessaire de supprimer la représentation des propriétaires comme elle était organisée par les stipulations des statuts initiaux, sauf, éventuellement, pour les syndicats de copropriétaires pour les immeubles soumis au régime de la copropriété dans les termes de la loi du 28 juillet 1965 et des textes subséquents, lesquels continueront à être représentés par leur syndic comme en dispose la loi.

A partir de l'adoption des statuts modifiés, chaque propriétaire membre de l'association syndicale libre générale du Domaine du Parc, exercera directement ses droits lors de la tenue des assemblées générales, sauf s'il est membre d'une copropriété soumise à la loi du 28 juillet 1965.

ARTICLE PREMIER - FORMATION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE - MEMBRES

1° Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divisés de l'ensemble immobilier ci-dessus visé, étant toutefois observé que la Société Civile Immobilière ne sera jamais membre de l'association syndicale générale ni d'aucune association syndicale de quartier que ce soit pour les lots non achevés, ni pour les lots achevés mais non vendus.

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, résultant :

- 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 divisés de l'ensemble immobilier sus-désigné, ayants droits de la Société Civile Immobilière du Domaine du Parc.

ARTICLE DEUX - OBJET

La présente association syndicale libre générale a pour objet :

- la garde, la gestion, l'entretien, la maintenance et, éventuellement, la propriété par tous moyens de droit (notamment par voie de dotation ou d'abandon) :
 - ❖ de tout ou partie des voies, allées de circulation et des espaces communs libres et espaces verts et installations communes, s'il y en a - y compris tous équipements de loisirs qui y seraient éventuellement réalisés ainsi que les emplacements extérieurs de stationnement à l'usage commun de l'ensemble du Domaine du Parc (c'est-à-dire en dehors des équipements communs d'infrastructure qui sont propres à une partie de la zone d'aménagement concerté, ce qui les ferait alors dépendre d'un cahier des charges particulier et d'une association syndicale libre particulière) ;
 - ❖ des réseaux d'assainissement et d'alimentation de toute nature à l'usage commun de l'ensemble des propriétaires de lots dépendant du dit Domaine du Parc, les équipements et accessoires y relatifs - tels que bassin de retenue, branchements, etc.... (c'est à dire en dehors des équipements communs d'infrastructure qui sont propres à une partie du Domaine du Parc concerté, ce qui les ferait alors dépendre d'un cahier des charges particulier et d'une association syndicale libre particulière);
 - ❖ des réseaux généraux d'alimentation en fluide divers (eau, électricité, téléphone, réseaux de distribution de télévision), à l'exception des parties des dits réseaux ou de leurs équipements destinés à rester la propriété des organismes concessionnaires et de ceux qui seront propres à une partie du Domaine du Parc (ce qui les ferait alors dépendre d'un cahier des charges particulier et d'une association syndicale libre particulière), ainsi que des ouvrages, équipements et accessoires y relatifs, tels que fourreaux, canalisations, etc...;
 - ❖ du réseau et des équipements relatifs à l'éclairage commun de l'ensemble du Domaine du Parc, dont s'agit;
- l'obligation de céder à titre gratuit ou à titre onéreux tout ou partie des dits équipements susvisés, soit la Commune et/ou à toute autre collectivité publique, soit aux concessionnaires des réseaux de distribution, à première demande de ceux-ci formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- le contrôle de l'application du cahier des charges générales du Domaine du Parc et des statuts de l'association syndicale libre générale ci-après établis, l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'à son application ;
- le contrôle de l'exercice, à bon droit, des servitudes de toute nature grevant le dit Domaine du Parc;
- l'organisation éventuelle d'un service de gardiennage et d'entretien des ouvrages et équipements communs, l'embauche du personnel qui en serait chargé ;
- l'organisation éventuelle d'un service de nettoyage et d'enlèvement des déchets et ordures, ainsi que toutes mesures utiles pour assurer une hygiène conforme aux prescriptions administratives ;
- et, plus généralement, l'organisation éventuelle de tout service dans l'intérêt général de ses membres ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association syndicale libre générale, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- les études, les démarches, les négociations, la passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées ; en vue d'une meilleure

organisation des services communs à l'ensemble des utilisateurs des espaces et équipements communs ci-dessus énoncés ou en vue d'une éventuelle prise en charge totale ou partielle des dits équipements ou voiries.

L'association syndicale libre générale pourra, en outre, se charger de missions particulières, de travaux, de prestations, d'entretien ou de gestion, pour le compte et aux frais exclusifs de plusieurs de ses membres.

- la création de tous éléments d'équipements nouveaux ;
- et, plus généralement, toutes opérations financières mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusions de tous emprunts, toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires et occupants du Domaine du Parc.

L'Association Syndicale libre générale aura la jouissance des éléments d'équipements communs dont il est question ci-dessus, lesquels sont affectés, à titre perpétuel, à usage ou à l'utilité des différents ensembles immobiliers la composant en application des dispositions des présentes.

Le cas échéant, et ainsi qu'il est déjà précisé ci-dessus, l'association syndicale libre générale pourra être propriétaire des biens nécessaires à la réalisation de son objet par dotation, abandon, apport, acquisition ou toute autre manière d'accession à la propriété.

Il est ici précisé que toutes les fois où l'objet de l'association syndicale libre générale pourrait être confondu avec celui des associations syndicales particulières qui seront créées et au sein desquelles seront regroupés les titulaires d'un droit quelconque de propriété dans une partie du Domaine du Parc, il serait fait en priorité application des statuts de la dite association syndicale libre générale.

ARTICLE TROIS - DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination :

"Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc". (A.S.L.G.D.P.)

ARTICLE QUATRE - SIEGE

Son siège est fixé à la Mairie de la Commune.

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

ARTICLE CINQ - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE SIX - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toute 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 nue-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 être lui-même 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 définir, 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.

L'assemblée générale est constituée par :

- les membres de l'association, tels qu'ils sont définis au premier alinéa de l'article premier des présents statuts ;
- le syndic, assisté d'un ou plusieurs membres du conseil syndical de la copropriété pour chacun des immeubles soumis au régime de la copropriété, dans les termes de la loi du 28 juillet 1965 et de textes subséquents ;
- le propriétaire de chacune des autres parcelles comprises dans le périmètre du Domaine du Parc, pour autant qu'il ne soit pas déjà membre de l'une ou l'autre des structures juridiques ci-dessus mentionnées.

Il est rappelé que les statuts interdisaient à la Société Civile Immobilière "Domaine du Parc" d'être membre de l'association syndicale pour les lots non achevés, ni pour les lots achevés mais non vendus.

Observation est ici faite qu'en ce qui concerne les syndicats de copropriétaires, éventuellement, seul le syndic émettra un vote, lequel est indivisible. De même, ce représentant légal signera seul les procès-verbaux, sans avoir à justifier d'un mandant spécial ou d'une autorisation de l'assemblée générale concernée.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquences l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE SEPT - 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 de l'association.
- 2° Elle nomme les membres du syndicat, elle approuve les comptes et la gestion.
- 3° Elle modifie les statuts de l'association, ainsi que le cahier des charges.
- 4° 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.

5° L'assemblée générale ordinaire, qu'elle soit annuelle ou réunie extraordinairement, ainsi qu'il est prévu à l'article huit des présents statuts, délibère notamment :

- sur l'élection de l'organe de gestion (syndicat) ;
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses (à cet effet, l'assemblée générale ordinaire détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire) ;
- sur la gestion du syndicat qui doit, lors de la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que la situation financière et présenter le budget de l'exercice suivant ;
- sur l'approbation des comptes et de la gestion ;
- sur tous les travaux spéciaux à exécuter ;
- sur les emprunts à contracter et les dépenses à engager dont le montant pour un même lot de travaux dépasse le chiffre de 10 000 Francs (dix mille francs), ce chiffre étant révisable par l'assemblée générale ordinaire ;
- d'une façon générale, sur tout ce qui n'est pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

6° L'assemblée générale extraordinaire délibère sur la modification des statuts et/ou du cahier des charges et sur les décisions qualifiées d'extraordinaires par l'article 10 des présents statuts.

ARTICLE HUIT - CONVOCATION

CERTIFIE

1° L'assemblée générale se réunit en assemblée générale ordinaire annuelle dans les six mois de clôture de l'exercice social.

L'assemblée générale ordinaire peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite est 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.

Elle sont adressées au propriétaire 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.

Toutefois, en cas d'urgence certaine, ce délai peut être réduit à huit jours seulement et l'assemblée générale ainsi convoquée délibérera uniquement sur le ou les problèmes ayant motivé ladite urgence.

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 en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

4° L'assemblée générale se réunit en assemblée générale extraordinaire lorsque l'objet des délibérations est de sa compétence. Les règles de sa convocation sont les mêmes que celles de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE NEUF - VOIX

Il est attribué à chaque membre de l'association autant de voix que de lots divis, dont il est propriétaire.

En tant que de besoin, il est ici précisé que ces voix serviront de base de répartition aux dépenses de toute nature de l'association.

Le syndicat établit, avant chaque assemblée générale, le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'assemblée.

En cas de contestation sur le contenu du tableau visé à l'alinéa précédent, le syndicat statue souverainement sur le nombre de voix, objet de la contestation. Si la contestation naît durant le délai de convocation de l'assemblée ou lors de la signature de la feuille de présence, la décision appartient alors au bureau de l'assemblée, qui statue souverainement.

ARTICLE DIX - MAJORITE

1° L'assemblée générale des membres de l'association syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de ladite association.

2° Les assemblées générales sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Sont de nature extraordinaire :

toutes les décisions emportant :

- modification, directe ou indirecte, du cahier des charges générales faisant l'objet de la partie I du présent fascicule;
- approbation d'une réglementation intérieure à la zone d'aménagement concerté (sur la base des principes contenus dans le cahier des charges générales qui forme la partie I du présent fascicule) pour assurer la police des espaces communs, laquelle réglementation s'imposera alors à tous les propriétaires ou occupants de ladite zone d'aménagement concerté au même titre que le cahier des charges générales s'y appliquant d'où elles découleront;
- fixation d'une indemnité à titre pénal au profit de l'association syndicale libre générale pour sanctionner le non respect des prescriptions relatives aux ouvrages communs et éléments d'équipements communs qui entrent dans l'objet de ladite association;
- celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à condition de majorité autre que celle visée à la classe 3 ci-dessous du présent article.

Sont de nature ordinaire :

toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

3° L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde est convoquée par les soins du président de l'organe de gestion du huitième au trentième jour après la première, avec le même ordre du jour mais avec un quorum d'un tiers (1/3) pour l'assemblée générale ordinaire et de la moitié (1/2) pour une assemblée générale extraordinaire.

- 4° Lorsque la question débattue concerne des charges spéciales à une partie des membres de l'association syndicale libre générale, seuls ces derniers pourront délibérer et voter avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dites dépenses.
- 5° L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association syndicale libre générale et modifier les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité.
- 6° La première assemblée générale aura lieu sur la convocation de l'administrateur de biens (remplissant les fonctions de gestionnaire provisoire de l'association syndicale libre générale) désigné par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU DOMAINE DU PARC", au plus tard dans l'année suivant la naissance de ladite association. La notification devra préciser les date, heure et lieu de la réunion ainsi que son ordre du jour, lequel devra comporter notamment l'élection de l'organe de gestion.

Toutefois, au cas où cette première assemblée générale qui doit élire l'organe de gestion ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde assemblée se tiendra, immédiatement, après la proclamation par le président de séance que le quorum n'a pas atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour sans règle de quorum.

Dans l'éventualité où cette première assemblée ne serait pas convoquée par l'administrateur de biens (remplissant les fonctions de gestionnaire provisoire de l'association syndicale libre générale) désigné par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU DOMAINE DU PARC" dans le délai ci-dessus prévu, tout membre de l'association syndicale aura possibilité de la provoquer par ordonnance sur requête au président du Tribunal de Grande instance de VERSAILLES.

- 7° 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 autres 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'aucune 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.

- 8° 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 ONZE - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale, présidée par le président, ou à 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 de voix auxquelles chacun d'entre eux a droit.

Cette feuille est certifiée par le bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE DOUZE - 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 des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE TREIZE - DELIBERATION

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 adressées 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 certifié 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.

CERTIFIÉ

TITRE 3 - ADMINISTRATION

ARTICLE QUATORZE - SYNDICAT

L'association est administrée par un syndicat composé de six membres au moins, et douze membres au plus, nommés par l'assemblée générale.

Dans les quinze jours de leur nomination, les membres du syndicat désignent, parmi eux, un président, un ou deux vice-présidents, un secrétaire et un trésorier, auxquels ils peuvent adjoindre un secrétaire-adjoint et un trésorier-adjoint.

ARTICLE QUINZE - DESIGNATION

Les membres du syndicat sont élus pour un an. Ils 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 SEIZE - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

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 syndics.

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 DIX-SEPT 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 les 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'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 et de conservation des dits biens et équipements;
- il conclut toutes cessions gratuites à la Commune sur laquelle se situe le groupe immobilier 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 banque, les fait fonctionner au crédit ou au débit, place et retire tous fonds;
- il fait toutes opérations avec l'administration des P 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'associations 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 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 endroits 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 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 dépense ; 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 relative à son objet, à charge d'en référer à l'assemblée générale.

Cette liste purement énonciative, n'a aucun caractère limitatif.

ARTICLE DIX HUIT - DELEGATIONS

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.

TITRE 4 - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE DIX NEUF - DEFINITION

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 de distribution d'émission de télévision, 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 établi 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 générale 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 concernés de la dite association, sous les conditions et dans les proportions qui seront fixées par l'assemblée générale au cours de laquelle sera prise la décision.

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 VINGT - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association suivant ce qui est décidé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

ARTICLE VINGT ET UN - 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 VINGT DEUX - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

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.

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 donnée 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 ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que 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.

ARTICLE VINGT TROIS - 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 VINGT QUATRE - 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 VINGT CINQ - MODIFICATION - 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 un 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 par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

TITRE 5 - POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE VINGT SIX - POUVOIRS

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département des Yvelines et pour permettre 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 du lieu de situation du lotissement en annexe au cahier des charges.

ARTICLE VINGT SEPT - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE

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 générale du domaine du Parc en association autorisée conformément aux dispositions de la loi.

Il donne en conséquences tous pouvoirs à cet effet au syndicat.

ARTICLE VINGT HUIT - 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.