

## **STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE** **LES COTTAGES DE CRESSELY**

### **TITRE I**

#### **FORMATION - DÉNOMINATION - OBJET - SIÈGE - DURÉE**

##### **OBSERVATIONS LIMINAIRES :**

Les présents statuts sont des statuts modifiés, pour tenir compte notamment de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et de son décret d'application n 2006-504 du 3 mai 2006.

Demeureront annexés aux présents statuts mis en conformité la liste des immeubles compris dans le périmètre de l'Association, ainsi que le plan parcellaire.

Certaines mentions n'étant plus d'actualité, elles ont été supprimées.

Les annexes aux présents statuts (liste des immeubles et plan parcellaire) font indissociablement corps avec eux.

##### **ARTICLE 1 – FORMATION**

La présente Association Syndicale Libre, outre ses statuts, est régie par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le décret du 3 mai 2006 précités.

En vertu de l'article 3 alinéa 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1er juillet 2004, les droits et obligations dérivant de la constitution de la présente Association sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

##### **ARTICLE 2 – MEMBRE**

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'une des maisons ou d'un immeuble quelconque dépendant dudit ensemble immobilier, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale. La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs ayants-droit, le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004. En conséquence, chaque copropriétaire devra, en cas

d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

En vertu de l'article 3 alinéa 2 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, en cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Dans cette hypothèse, l'Association devra en être avisée.

### **ARTICLE 3 – OBJET**

L'Association Syndicale a pour objet :

L'établissement, la gestion et l'entretien de la rue privée jusqu'à son classement par l'Administration, ainsi que des espaces aménagés, et des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier.

La répartition des dépenses entre les membres de l'Association,

Le recouvrement et le paiement de ces dépenses,

Et, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la Police des voies, installations, espaces aménagés et ouvrages desservant l'ensemble immobilier, ainsi que l'application des dispositions du Cahier des Charges qui règlementent l'usage des parcelles et maisons dans l'intérêt commun ; à ce dernier titre, et en tant que de besoin, l'Association Syndicale est investie de plein droit, des pouvoirs nécessaires, par les propriétaires des parcelles et maisons.

### **ARTICLE 4 – DENOMINATION**

L'Association Syndicale est dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE LES COTTAGES DE CRESSELY ».

### **ARTICLE 5 – SIEGE**

Son siège est fixé au domicile du Syndic ; il pourra être fixé en tout autre endroit par l'Assemblée Générale.

### **ARTICLE 6 – DUREE**

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 15 ci-après.

## **TITRE II**

### **FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION**

#### **ORGANES ADMINISTRATIFS**

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement : l'Assemblée Générale, le Syndic et le Comité syndical.

#### **ARTICLE 7 - ASSEMBLEES GENERALES**

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 Syndicale. Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du Cahier des Charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du Cahier des Charges qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

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. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

L'assemblée générale se compose des propriétaires des 124 terrains ou de leurs représentants, sans exception, pour toutes décisions concernant l'ensemble immobilier.

Elle ne se compose que des propriétaires d'un groupe d'habitations pour toutes décisions concernant seulement ce groupe.

Les propriétaires indivis doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi ou en dehors des membres de l'Association. Les mandats se donnent par écrit.

L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndic le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndic par la moitié au moins des membres de l'assemblée. Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé ou par voie électronique si le propriétaire signe préalablement un consentement digital.

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié. Lorsque cette condition n'est pas remplie,

une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première. La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Les membres de l'assemblée générale disposent d'autant de voix qu'ils ont de tantièmes de propriété sur les biens indivis de l'ensemble immobilier si les décisions à prendre concernant cet ensemble, ou sur les biens indivis du groupe d'habitations, si les décisions à prendre concernent uniquement ce groupe.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages de caractère somptuaire, la décision doit être prise à l'unanimité. Par contre, lorsqu'il s'agit d'ouvrages nouveaux nécessaires ou très utiles, la décision est prise à la majorité des membres présents ou représentés.

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation ; ce lieu doit se trouver dans le département des Yvelines. L'assemblée est présidée par l'un des syndicaux ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire. Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicaux présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président et le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout syndicaux le requérant.

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à main levée ou par correspondance sans mention des propriétaires dans le procès-verbal. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le syndic. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le syndic et adressée sous pli recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 8 – SYNDIC**

Les syndicaux réunis en assemblée générale élisent pour un an minimum, un syndic pris parmi ou en dehors d'eux, dont les pouvoirs sont fixés ci-après, étant tenu compte que l'énonciation de ces pouvoirs est énumérative et non limitative.

Il est précisé, en tant que de besoin, que le syndic occupe les fonctions de Président au sens de l'article 4 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et de l'article 5 du décret du 3 mai 2006.

En concertation avec le comité syndical, le syndic a pleins pouvoirs pour représenter l'Association tant vis-à-vis des tiers qu'auprès des administrations et des pouvoirs publics, faire toutes démarches, exécuter toutes décisions de l'assemblée générale, payer toutes factures, passer tous marchés, arrêter tous mémoires, signer tous contrats, notamment pour l'entretien des diverses installations, défendre à toutes actions, assigner devant tous tribunaux compétents, choisir tous avocats, requérir tous jugements et arrêts, les lever, signifier, en un

mot, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution des jugements et arrêts.

Il a tous pouvoirs à l'effet d'obtenir par tous moyens légaux et voies de droit, à l'encontre de tout propriétaire et de ses ayants-cause, le respect et l'exécution du Cahier des Charges, et notamment des dispositions dudit Cahier qui réglementent l'usage des parcelles et maison dans l'intérêt commun.

Il a notamment, toujours en concertation avec le comité syndical, les pouvoirs d'administration nécessaires pour l'entretien et la réparation de la rue, des espaces aménagés et des installations desservant l'ensemble ou un groupe d'habitations, pour payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les sommes incombant à chaque propriétaire, en donner quittance.

Il est, en outre, investi des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite de la voie privée desservant l'ensemble immobilier lors du classement de cette voie dans la voirie communale.

Il désigne l'architecte de l'ensemble immobilier, à charge pour lui de faire ratifier cette désignation par l'assemblée générale.

## **ARTICLE 9 – LE COMITE SYNDICAL**

En application de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'Association est administrée par un comité syndical composé de trois membres au moins, choisis parmi les membres de l'Association, leurs représentants légaux ou statutaires ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Ils sont élus en assemblée générale à la majorité des voix de tous les membres de l'Association. La délibération qui les nomme fixe la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois ans.

Les membres du comité syndical peuvent être des personnes physiques ou morales.

Le comité syndical règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

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

- Il administre tous les biens, espaces et éléments d'équipements dont la charge incombe à l'Association,
- Il engage et congédie le personnel de l'Association, dont il fixe la rémunération, en fonction du budget approuvé par l'Assemblée Générale,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien et de réparation courants dans les limites des budgets votés et en outre, tous autres travaux nécessaires et urgents,
- Il fait effectuer tous travaux de remplacement, de réfection de biens et équipements dont l'Association à la charge. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement,
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit, place et retire des fonds,

- Il fait toutes opérations avec les services postaux, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions,
- Il contracte tous engagements dans la limite des pouvoirs qui lui sont donnés ci-dessus,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'Association, prépare le budget et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'Assemblée,
- Il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; et le cas échéant, il procède à toutes voies d'exécution pour le recouvrement de ces charges,
- Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers de l'A.S.L.,

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

Il peut également recevoir toutes missions et délégations de l'Assemblée Générale.

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives au Syndic. A cet égard, le comité syndical délibère, lors du début du mandat du Syndic, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend lui conférer. Il peut modifier ou révoquer ces délégations à tout moment.

Pour assurer la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, l'Association pourra engager toute personne de son choix et notamment un administrateur de biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat de manière que lors de sa réunion, l'Assemblée Générale puisse prendre librement les dispositions qu'elle jugera utile pour assurer cette gestion.

## **ARTICLE 10 – FRAIS ET CHARGES**

Toutes les charges relatives à l'entretien, aux travaux de réfection et de réparation de la rue, des espaces aménagés, ainsi que tous ceux d'entretien, de réfection et d'administration des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier ou un groupe d'habitations seront réparties dans les conditions fixées au Cahier des Charges qui précède.

Tous les frais, charges et travaux quelconques, les branchements particuliers, les conduites particulières d'électricité, d'eau, de gaz ou d'égout desservant chaque terrain ou maison, en un mot, tout ce qui sera spécial à chaque maison sera à la charge de chaque propriétaire.

Chaque acquéreur, en outre, de sa part ordinaire dans les charges sera tenu de payer entre les mains du syndic la somme qui sera jugée nécessaire par ce dernier, d'accord avec lui ou fixée par un expert en cas de désaccord, pour faire aux choses indivises, les réparations des dégradations qu'il aura pu occasionner par ses travaux ou autrement. Cet expert sera désigné à l'amiable ou par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique, ainsi que les frais et honoraires du syndic.

Dans un délai de quinze jours après une assemblée générale annuelle, les propriétaires devront verser au syndic, afin de lui éviter toute avance de fonds durant l'année qui suivra, une provision dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic tiendra la comptabilité des recettes et dépenses. Tous les ans, il dressera un état général des dépenses avec indication de leur répartition entre les propriétaires. Il adressera une copie de cet état à chaque propriétaire un mois au moins avant la réunion de l'assemblée générale annuelle. Cette assemblée statuera sur l'état des dépenses et des recettes présenté par le syndic.

Chaque propriétaire devra faire le versement entre ses mains de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours qui suivront l'approbation des comptes, déduction faite toutefois de la provision précédemment versée pour les dépenses de cette même année. Faute de paiement dans les délais fixés, de cette somme et de la nouvelle provision fixée comme il est dit plus haut, pour les dépenses de la nouvelle année, chaque propriétaire pourra y être contraint par les voies et moyens de droit, sur la poursuite du syndic qui a tous les pouvoirs à cet effet.

#### **ARTICLE 11 – SOLIDARITE ENTRE PROPRIETAIRES ET HERITIERS**

Si un immeuble appartient à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seront tenus indivisiblement et solidairement à l'égard de l'Association syndicale, pour le paiement de toutes charges et l'exécution de toutes conditions. Les héritiers et représentants de chaque syndicaire seront également tenus solidairement d'exécuter les conditions et de payer toutes les charges.

Enfin, tout propriétaire est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ses auteurs. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour les cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

#### **ARTICLE 12 – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'Association Syndicale, un Syndic peut être désigné d'office par le Tribunal Judiciaire à la requête d'un membre de l'Association.

Il dispose des pouvoirs du Président de l'Association Syndicale sans limitation.

#### **ARTICLE 13 - MUTATION**

Conformément à l'article 3 alinéa 3 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, avis de la mutation devra être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut

de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association, qui pourra faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le président de l'association syndicale tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire.

A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui sera notifiée par le Notaire qui en fera le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale devra en cas de transfert de propriété informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes.

Il devra informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

#### **ARTICLE 14 – DISTRACTION**

La distraction du périmètre de l'Association Syndicale ne pourra s'opérer qu'aux conditions suivantes :

- Le lot concerné ne devra plus avoir accès, ni bénéficier ou pouvoir bénéficier de quelque façon que ce soit d'aucun élément ou équipement commun géré par l'Association ;
- Le membre de l'Association souhaitant cette distraction devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale une résolution y étant relative ;
- Dans le cadre de cette résolution, il devra s'engager à prendre en charge les frais de modification des statuts en résultant ;
- Il devra par ailleurs être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, lors du vote de la résolution, d'aucune dette de quelque sorte que ce soit vis-à-vis de l'Association.

Le vote concernant la distraction de l'un des immeubles au sens de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 se fera à l'unanimité de l'ensemble des membres de l'Association, sans que soit possible la convocation d'une seconde Assemblée.

#### **ARTICLE 15 - DISSOLUTION**

La dissolution de l'Association Syndicale ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1° - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-avant.

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

La décision de dissolution est alors prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.

## **ARTICLE 16 – POUVOIRS POUR PUBLIER**

Pour effectuer les formalités de déclaration en Préfecture et de publication au Journal Officiel, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et aux articles 4 et 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes.

**Annexe 1 : liste des immeubles**

**Annexe 2 : plan parcellaire**

Le 15 mai 2024

Signature par le Représentant Légal



 MANDA, Une marque de  
HELLO SYNDIC  
10 rue de Tracy 75002 Paris  
N°CPI 7501 2017 000 019 252  
TVA FR2762849897  
SAS au capital de 78406€  
Siret 8284989700035 RCS Paris