

STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES DEMEURES DE MENNECY

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et ses règles de fonctionnement. Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre et précisent ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

ARTICLE 1 - DÉNOMINATION

Association Syndicale Libre Les Demeures de Mennecy, ci-nommée ASL.

ARTICLE 2 - OBJET

L'ASL a pour objet :

- La propriété et l'entretien des biens communs des propriétaires (voies, espaces verts, aménagements divers, réseaux, éclairage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux du lotissement.
- L'obligation de céder à titre gratuit lesdits équipements susvisés sans exception ni réserve à la commune de Mennecy, 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 Statuts.
- La gestion et la police des biens communs, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'ASL.
- La répartition des dépenses de gestion entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières en rapport avec l'objet de l'ASL.

ARTICLE 3 - SIÈGE

Le siège de l'ASL est fixé au domicile du Président. Il pourra être transféré en un autre endroit de la commune par décision du Comité syndical.

ARTICLE 4 - RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

Le Comité syndical représente l'organe décisionnaire et exécutif de l'ASL. Il est composé de 3 à 7 membres élus en Assemblée générale à une majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Pour une durée fixée à douze mois, leurs fonctions sont exercées de façon bénévole. Ils sont rééligibles.

Leur mandat peut prendre fin par anticipation : démission ou révocation. La révocation s'effectue lors d'une Assemblée Générale à une majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Dans les cas de fin de mandat par anticipation, le Comité syndical peut procéder à leur remplacement par cooptation, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le Comité syndical désigne parmi ses membres : un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Les pouvoirs du Comité syndical sont délégués au Président.

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

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.

Les pouvoirs et attributions du Comité syndical sont en rapport avec l'objet de l'ASL

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

- Administrer, conserver et entretenir tous les biens communs de l'ASL.
- Employer le personnel nécessaire à cette administration.
- Effectuer les travaux d'entretien courants ou nécessaires dans la limite de 1 524 (mille cinq cent vingt-quatre) euros par opération, prendre toutes mesures urgentes nécessaires.
- Effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement.
- Recevoir au nom de l'ASL, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement.
- Conclure à ses frais, toute cession gratuite à la commune et aux concessionnaires des réseaux, voies, ouvrir et faire fonctionner tout compte bancaire.
- Procéder aux opérations avec l'administration, recevoir tous plis recommandés, lettres chargées, donner toutes décharges et signatures au nom de l'ASL.
- Établir chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires, ainsi que le budget des dépenses d'administration.
- Procéder à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASL.
- Représenter l'ASL en justice.
- Conférer les pouvoirs à toute personne par mandat spécial, pour un objet déterminé.
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Composition de l'Assemblée

L'Assemblée se compose de tous les propriétaires. Chaque propriétaire est membre de plein droit. Il dispose d'une voix lors des différents votes.

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.

Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter par leur conjoint, par un ascendant, par un descendant, ou par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier. Les mandats se donnent par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq mandats.

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'ASL.

Tenue des Assemblées générales

L'Assemblée générale se réunit chaque année à titre ordinaire. Elle est présidée par le Président ou, à défaut, par un autre membre du Comité syndical, assisté d'un scrutateur. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence comprenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de 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 le requérant.

L'Assemblée générale peut être convoquée, à titre extraordinaire, si le Comité syndical le juge nécessaire ou à la demande écrite d'au moins UN TIERS des membres de l'assemblée. Les membres indiquent les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions, dans cette éventualité le Comité syndical peut formuler ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Les convocations sont adressées aux propriétaires sous plis recommandés ou remises en main propre contre émargement, au moins quinze jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Voix

Chaque lot confère une voix. Le Président de l'ASL établit au premier janvier le tableau définissant le nombre de voix des propriétaires, sauf en cas de vente après le premier janvier ; auquel cas ces voix peuvent être attribuées à l'acquéreur ou réparties entre le vendeur et l'acquéreur. En cas de différend, le Comité syndical statue sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Quorum

L'Assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la MOITIÉ des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée générale ordinaire et aux TROIS QUARTS des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée générale Extraordinaire.

Si le quorum n'est pas atteint lors d'une première assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, sans règle de quorum.

Après proclamation par le Président que le quorum n'a pas été atteint, une seconde Assemblée générale se tient, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour.

Règles de majorité

Les délibérations ne concernant pas les modifications des statuts de l'ASL, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le Cahier des Charges, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'ASL ou des règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier, sont prises à la majorité des TROIS QUARTS des voix présentes ou représentées.

Délibérations

L'Assemblée générale délibère notamment :

- Sur l'élection des membres du Comité syndical.

- Sur les propositions de modifications des Statuts et des règles d'intérêt général du Cahier des Charges.
- Sur le budget prévisionnel et annuel. À 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 rend compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière et présente le budget de l'exercice en cours.
- Sur l'approbation des comptes 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'ASL.
- 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 1 524 (mille cinq cent vingt-quatre) euros. Ce chiffre étant révisable par l'Assemblée générale à la majorité simple.

Il est rappelé que l'Assemblée générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, ni aux servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges.

Il lui est également 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.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet.

Une copie du procès-verbal certifiée par le Président est adressée sous pli simple aux propriétaires présents ou représentés, ne s'étant opposés à aucune résolution.

La copie du procès-verbal est adressée sous pli recommandé avec avis de réception, ou remise en main propre contre émargement, à ceux absents ou non représentés à l'Assemblée générale ou encore, ayant voté contre au moins une des résolutions.

Toutes les copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

Ordre du jour

La discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'ASL par lettre recommandée avec avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Lors d'une des Assemblées générales Extraordinaires, la délibération ne peut porter que sur les questions mentionnées sur les convocations.

Réunions du Comité syndical

Le Comité syndical se réunit, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du Comité syndical sont prises à la majorité simple. Chacun de ses membres ne peut détenir plus d'un mandat. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité syndical et signé par les membres présents. Le registre est à la disposition des membres de l'ASL.

ARTICLE 5 - LISTE DES BIENS FONCIERS – COMMUNE DE MENNECY (91540)

Sont membres de l'ASL, les propriétaires des parcelles cadastrales de la zone BD suivantes :
281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 374, 375, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447 et 606.

Sont la propriété de l'ASL, les parties communes correspondant aux parcelles cadastrales de la zone BD suivantes : 340, 343, 344, 346, 391, 392, 399, 433, 434, 450, 468, 494, 495, 497, 498, 499, 501, 525, 527, 528, 529, 534 et 566.

Le Président tient à jour l'état nominatif des immeubles.

ARTICLE 6 - MODALITÉS DE FINANCEMENT DES FRAIS ET CHARGES

Les frais et charges de l'ASL sont répartis entre les propriétaires, notamment ceux relatifs à la mise en état, l'entretien et la réparation de l'ensemble des équipements communs nécessaires à son fonctionnement.

Sont exclues les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'ASL, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Les charges individuelles de chaque maison restent à la charge de chaque propriétaire.

Les charges sont réparties entre les membres, dans la proportion des voix de chacun. Elles font l'objet d'appels de fonds établis par le Comité syndical.

ARTICLE 7 - RECOUVREMENT

Le délai accordé pour procéder au règlement des charges est de trois semaines à compter de la réception de l'avis d'échéance. À l'expiration de ce délai, il est procédé au recouvrement.

Les sommes dues à l'ASL par ses membres sont recouvrées par le Président ou le Secrétaire Trésorier.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec AR, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de jouir des services gérés par l'ASL.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux légal, et sont majorés de moitié par mois de retard. Les frais d'envoi en recommandé sont aussi à sa charge.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application des alinéas précédents.

Représentation à l'égard des tiers

Le Comité syndical représente l'ASL vis-à-vis des tiers.

ARTICLE 8 - RETRAIT D'UN DES IMMEUBLES

Un retrait du périmètre de l'ASL ne peut s'opérer qu'aux deux conditions suivantes : que, sur le plan technique, le lot concerné n'ait plus accès ni ne bénéficie ou puisse bénéficier d'aucun élément ou équipement commun géré par l'ASL, et que ce retrait soit entériné par un vote au cours d'une Assemblée générale, avec une majorité semblable à celle requise pour la modification des statuts.

Ce cas, extrêmement rare, peut être celui d'un lot trop périphérique.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DES STATUTS

Une modification des Statuts peut s'opérer chaque fois que nécessaire. Celle-ci nécessite une majorité des TROIS QUARTS des voix de l'ensemble des membres de l'ASL.

ARTICLE 10 - DISSOLUTION

La dissolution de l'ASL ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

Cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet par les Statuts.
- Approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 11 - CARENCE DE L'ASL

En cas de carence avérée de l'ASL, tout propriétaire peut saisir le Tribunal de Grande Instance afin qu'il désigne d'office un Syndic. Celui-ci disposera des pouvoirs du Comité syndical.

ARTICLE 12 - RÉFÉRENCES

Ce document résulte de la mise en conformité avec l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 des Statuts de l'Association Syndicale Libre « Les Demeures de Mennecey », rédigés à sa création.

Ces Statuts seront enregistrés aux publications foncières en l'étude Gilles et Rouche de Mennecey (91540), à partir de l'extinction du délai d'opposition de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale du 12 mars 2019.