

STATUTS DE :
" L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DE PRE SAINT NOM "

Saint Nom la Bretèche, le 7 novembre 2012

Index

PREAMBULE.....	4
TITRE I GENERALITES	5
ARTICLE 1: DISPOSITIONS LEGALES.....	5
ARTICLE 2: FORMATION	5
ARTICLE 3: DENOMINATION.....	5
ARTICLE 4: MEMBRES DE L’ASSOCIATION	5
ARTICLE 5: PERIMETRE.....	5
ARTICLE 6: OBJET.....	6
ARTICLE 7: SIEGE.....	6
ARTICLE 8: DUREE.....	6
TITRE II ADMINISTRATION	7
ARTICLE 9: COMITE SYNDICAL.....	7
ARTICLE 10: DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL	7
ARTICLE 11: REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL.....	7
ARTICLE 12: REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS	7
ARTICLE 13: POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL.....	8
ARTICLE 14: LE PRESIDENT.....	8
ARTICLE 15: LE VICE-PRESIDENT	9
ARTICLE 16: LE TRESORIER.....	9
ARTICLE 17: LE SECRETAIRE.....	10
ARTICLE 18: COMMISSION DES FINANCES	10
TITRE III ASSEMBLEE GENERALE	11
ARTICLE 19: COMPOSITION.....	11
ARTICLE 20: REPRESENTATION	11
ARTICLE 21: MANDATS ET LIMITATIONS DES MANDATS	11
ARTICLE 22: CONVOCATIONS.....	11
ARTICLE 23: QUORUM	11
ARTICLE 24: VOIX.....	12
ARTICLE 25: MAJORITE	12
ARTICLE 26: BUREAU DE L’ASSEMBLEE.....	12
ARTICLE 27: FEUILLE DE PRESENCE.....	12
ARTICLE 28: ORDRE DU JOUR	12
ARTICLE 29: POUVOIRS DE L’ASSEMBLEE	13
ARTICLE 30: VOTE	13
ARTICLE 31: DELIBERATION.....	14
ARTICLE 32: PROCES VERBAL	14
ARTICLE 33: RECOURS CONTRE LES DECISIONS	14
TITRE IV FRAIS ET CHARGES	15
ARTICLE 34: DEFINITION	15
ARTICLE 35: REPARTITION DES CHARGES	15

ARTICLE 36: GARANTIE LEGALE	15
ARTICLE 37: PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES.....	15
TITRE V MUTATION	17
ARTICLE 38: MUTATION.....	17
ARTICLE 39: DROIT D’ACCES DES MEMBRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES.....	18
TITRE VI ASSURANCES.....	19
ARTICLE 40: ASSURANCES	19
TITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES	20
ARTICLE 41: CARENCE DE L ’ASL de PSN.....	20
ARTICLE 42: TRANSFORMATION DE L’ASL de PSN	20
ARTICLE 43: MODALITES DE DISTRACTION D’UN IMMEUBLE.....	20
ARTICLE 44: MODIFICATION – DISSOLUTION	20
TITRE VIII POUVOIRS POUR PUBLIER.....	22
ARTICLE 45: PUBLICITE.....	22
ARTICLE 46: ELECTION DE DOMICILE	22
ARTICLE 47: FRAIS.....	22
Annexes.....	23

PREAMBULE

Les statuts présentés ci-après annulent et remplacent les statuts initiaux déposés par le Promoteur Kaufman & Broad le 22 novembre 1973, et mis à jour en juin 1994.

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes seront assurés par une Association Syndicale Libre et régis par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, des textes subséquents, de la loi du trente décembre mil neuf cent soixante sept, ainsi que par tous textes d'application. Les statuts de ladite Association Syndicale sont établis.

TITRE I

GENERALITES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS LEGALES

L’Association Syndicale Libre est une personne morale de droit privé, régie par les dispositions des titres I et II de l’ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l’ordonnance précitée.

Les statuts de l’Association définissent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les modalités de sa représentation à l’égard des tiers, de distraction d’un de ses immeubles (lots ou parcelles) de la modification de son statut, ainsi que de sa dissolution.

Ils comportent la liste des immeubles (lots ou parcelles) compris dans son périmètre, et précisent ses modalités de financement, et le mode de recouvrement des *cotisations*.

Est annexé aux statuts en annexe 1, le plan parcellaire prévu à l’article 4 de l’ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

ARTICLE 2 : FORMATION

Le consentement exigé à l’article 3 de l’ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente Association Syndicale Libre résultera exclusivement de l’acquisition par toute personne physique ou morale de tout lot de l’Ensemble Immobilier ci-dessus désignée, la propriété pouvant porter, notamment, tant sur un droit de nue propriété que d’usufruit.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

L’Association Syndicale Libre prend la dénomination de :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PRE SAINT NOM", en abrégé ASL de PSN.

ARTICLE 4 : MEMBRES DE L’ASSOCIATION

1. Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs lots de l’Ensemble Immobilier, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASL de PSN.
2. Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l’ASL de PSN.
3. Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l’Ensemble immobilier, devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l’ASL de PSN. Ils imposent à leurs locataires, le cas échéant, de se conformer au Cahier des Charges.

ARTICLE 5 : PERIMETRE

Cet Ensemble Immobilier comprend les lots privatifs et les parties communes mentionnés sur la liste extraite du cadastre, et jointe en annexe 2.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL de PSN, est susceptible d’extension, moyennant l’approbation par l’Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Les permis de construire des 202 maisons qui constituent l’Ensemble Immobilier de Pré Saint Nom figurent en annexe 1 de ces statuts.

ARTICLE 6 : OBJET

La présente ASL de PSN a pour objet :

- ✦ La garde, la gestion et l'entretien des parties communes dont elle est propriétaire, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, par l'exécution de tous travaux.
- ✦ L'actualisation du cahier des Charges, et son éventuelle modification.
- ✦ La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges.
- ✦ Le cas échéant, la cession à titre gratuit à la Commune de Saint-Nom-la-Bretèche, de la voirie, des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes, ainsi que des réseaux d'eaux pluviales, et de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées à l'article « Cession à la Commune des voies et réseaux » du Cahier des Charges.
- ✦ La mise en service, la maintenance et l'actualisation d'un site Internet répertoriant tous les actes et décisions relatives à la vie sociale de la Résidence. Ce site contient entre autres les Statuts et le Cahier des Charges de l'ASL de PSN ainsi que tous les documents faisant suite aux Assemblées Générales.
- ✦ La répartition des dépenses entre les membres de l'ASL de PSN, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- ✦ D'assurer le suivi du protocole d'accord signé entre la Mairie de St-Nom-la-Bretèche d'une part et l'ASL de PSN d'autre part concernant l'entretien des canalisations des eaux usées (voir annexe 3).
- ✦ D'assurer la mise à disposition de la voirie et de l'éclairage urbain associé aux 2 maisons sises aux 2 et 4 allée des Millepertuis, moyennant les modalités financières figurant en annexe 4.

ARTICLE 7 : SIEGE

Le siège de L'ASL de PSN est fixé à Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).

ARTICLE 8 : DUREE

La durée de la présente ASL de PSN est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore d'une décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions prévues par les présents statuts.

TITRE II

ADMINISTRATION

ARTICLE 9 : COMITE SYNDICAL

Aux termes de l’article 9 de l’ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l’ASL de PSN est administrée par un Comité Syndical composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l’association ou leurs représentants, dans les conditions fixées par les statuts.

Ce Comité Syndical est composé au maximum de douze propriétaires choisis parmi les membres de l’ASL de PSN, et élus par l’Assemblée Générale à la majorité simple.

Le Comité Syndical est présidé par le Président de l’ASL de PSN.

ARTICLE 10 : DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL

Les membres du Comité Syndical sont élus à la majorité simple par l’Assemblée Générale pour une durée de trois années.

Les membres du Comité Syndical sont rééligibles; leurs fonctions sont bénévoles.

ARTICLE 11 : REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL.

Le mandat des membres du Comité Syndical peut, cependant, prendre fin par anticipation.

- ✧ par suite de démission volontaire,
- ✧ par suite de révocation (après examen des éventuelles observations du membre concerné) proposée par au moins deux membres du Comité Syndical, et prononcée par l’Assemblée Générale à la majorité simple.

Le Comité Syndical peut procéder, sans délai, au remplacement des membres décédés ou démissionnaires d’office, par cooptation, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale. La durée des fonctions des nouveaux membres du Comité Syndical ne pourra excéder celle restant à courir des membres remplacés. Le Comité Syndical informera par courriel les membres de l’A.S.L. de PSN de ce remplacement.

ARTICLE 12 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS

A la première réunion qui doit se tenir au plus tard trente jours après l’Assemblée générale statuant sur les comptes de l’ASL de PSN, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d’un an, et à la majorité simple, un (e)Président(e), un (e) Vice Président (e), un(e) Trésorier(e), et un(e) Secrétaire.

Le Comité Syndical peut créer autant de Commissions que nécessaire pour traiter des problèmes dont il a la charge. Le Président est membre de droit de toutes les commissions.

Chaque Commission est composée d’au moins trois membres du Comité Syndical, à l’exception de la Commission des Finances. Elle pourra s’adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l’ASL de PSN, ou venant de l’extérieur.

Il est prévu obligatoirement une Commission des Finances chargée de contrôler les comptes de l’ASL de PSN. Cette Commission doit comporter au moins un membre de l’A.S.L. de PSN extérieur au Comité Syndical.

Le Comité Syndical peut, pour l’exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l’exécution de la mission du Comité Syndical constituent des dépenses courantes d’administration.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre.

L’ordre du jour est établi par le Président et transmis à tous les membres du Comité. Cette transmission se fait par courriel dans les jours qui précèdent la réunion, au minimum 24 h avant.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple; en cas de partage des voix celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère dès que la majorité des membres le composant est réunie.

Les délibérations du Comité Syndical sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical. Tous les membres de l’ASL de PSN ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président, le Trésorier et le Secrétaire.

ARTICLE 13 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical exécute les décisions de l’Assemblée Générale.

Le Comité Syndical soumet à l’Assemblée Générale, pour approbation, le projet de budget couvrant l’exercice à venir.

Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l’ASL de PSN et sous réserve des pouvoirs réservés à l’Assemblée Générale.

Il peut notamment :

- ⤴ Demander la convocation de l’Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide,
- ⤴ Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l’Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation financière de l’ASL de PSN,
- ⤴ Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l’administration de l’ASL de PSN,
- ⤴ Réaliser les travaux entrant dans l’objet de l’ASL de PSN, ayant un caractère ordinaire, et jusqu’à concurrence d’un montant annuel qui est fixé chaque année par l’Assemblée Générale,
- ⤴ Procéder à la réception des travaux.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l’intérêt de l’ASL de PSN, et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges. Il doit en référer par courriel (Flash Infos par exemple) et en tout état de cause à la prochaine Assemblée Générale.

ARTICLE 14 : LE PRESIDENT

Le Président est l’agent officiel de l’ASL de PSN. Il assure l’administration courante et la représentation de l’ASL de PSN vis-à-vis des tiers et des administrations, ainsi que pour les actes juridiques en général.

Il est nommé par le Comité Syndical, par un vote à la majorité simple, pour une durée de un an. Il est rééligible sans limitation et révocable par un vote à la même majorité.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions; dans cette situation, il doit avertir les propriétaires, par courrier simple, note d’information, ou courriel, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins à l’avance.

En cas de vacance de ses fonctions, l’intérim est assuré par le Vice-président ou le Trésorier selon l’ordre arrêté par le Comité Syndical.

Le Comité Syndical doit déléguer au Président tous les pouvoirs nécessaires pour l’exécution de ses décisions.

Il préside les réunions du Comité Syndical et de l’Assemblée Générale. Pour assurer la gestion de l’Ensemble Immobilier, le Président pourra engager, après accord préalable du Comité Syndical, toute personne de son choix et notamment un administrateur de biens professionnel.

Il tient à jour :

- ✦ les listings des propriétaires, notamment à la suite d’une vente ou encore de modification du statut de certains propriétaires : décès, divorces, donations,
- ✦ la base de données de PSN qui regroupe les noms des propriétaires selon leur adresse, la date d’acquisition du lot, les téléphones ainsi que les adresses internet, de manière à pouvoir assurer la communication à l’intérieur de la Résidence par simples courriels.

Il a la signature pour déposer et pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Tous pouvoirs sont conférés au Président à l’effet de :

- ✦ Assurer le respect des dispositions du Cahier des Charges de l’Ensemble Immobilier.
- ✦ Passer et signer tout acte de cession gratuite à la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au Cahier des Charges et par les présents statuts.
- ✦ Convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus aux présents statuts.
- ✦ Convoquer l’Assemblée Générale de l’ASL de PSN dans les cas prévus aux présents statuts.
- ✦ Déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres du Comité Syndical.
- ✦ Consentir, avec l’accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, action résolutoire et autres droits quelconques.
- ✦ Poursuivre contre tout membre de l’ASL de PSN qui n’acquitterait pas sa quote-part des charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- ✦ Exercer, après accord du Comité Syndical, toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre. Il doit recueillir l’accord préalable du Comité Syndical avant tout engagement financier.

ARTICLE 15 : LE VICE-PRESIDENT

Le Vice-Président est désigné, rééligible, révocable, et remplaçable, suivant les mêmes conditions que le Président, et peut recevoir tout ou partie de ses attributions (sans approbation préalable du Comité Syndical) en cas d’indisponibilité ou d’incapacité temporaire de ce dernier.

Le Vice-Président a la faculté de se démettre de ses fonctions; dans cette situation, il doit avertir les propriétaires, par courrier simple, note d’information, ou courriel, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins à l’avance.

ARTICLE 16 : LE TRESORIER

Le Trésorier est élu, à la majorité simple, par le Comité Syndical pour une durée d’un an. Il est rééligible sans limitation et révocable à la même majorité.

Le Trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions. Dans cette situation, il doit avertir les membres du Comité Syndical par écrit, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins à l’avance.

Pouvoirs et attributions :

- ✦ Le Trésorier effectue les encaissements et les paiements dûment autorisés.
- ✦ Il peut faire ouvrir tous comptes en banque au nom de l’ASL de PSN.
- ✦ Il a la signature pour déposer et pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

- ♣ Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'ASL de PSN dont il assure la conservation.

ARTICLE 17 : LE SECRETAIRE

Le Comité Syndical désigne le Secrétaire à la majorité simple, et pour une durée de un an renouvelable, sans limitation. Il peut le révoquer à la même majorité.

Le Secrétaire assiste le Président lors des Assemblées.

Le Secrétaire tient la feuille de présence de l’Assemblée Générale, et il est responsable de la correspondance y afférent; il prépare les réunions de l’Assemblée Générale et du Comité Syndical et établit les convocations.

Le Secrétaire rédige les procès verbaux des réunions du Comité Syndical et de l’Assemblée Générale, les porte sur les registres des délibérations, et les transmet par lettre remise en mains propres contre émargement ou par lettre recommandée avec AR aux membres opposants ou défaillants.

Il assure la conservation de ces registres, ainsi que leur communication ou la délivrance d’extraits aux membres de l’association.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions; dans cette situation, il doit avertir les propriétaires, par courrier simple, note d’information, ou courriel, de la cessation de ses fonctions, un mois au moins à l’avance.

ARTICLE 18 : COMMISSION DES FINANCES.

Le responsable de la Commission des Finances est chargé d’animer celle-ci. Elle est composée de trois membres, parmi les membres de l’ASL de PSN.

Le responsable de la Commission des Finances réunit cette Commission au moins une fois l’an, avant toute Assemblée Générale, afin de :

- ♣ procéder à l’audit des comptes de l’ASL de PSN,
- ♣ publier un rapport de synthèse sur les constatations faites, rapport qui est inséré dans la convocation à une Assemblée Générale.

TITRE III

ASSEMBLEE

GENERALE

ARTICLE 19 : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots bâtis portés à l'état descriptif de division de l'article 3 du cahier des charges.

ARTICLE 20 : REPRESENTATION

Les membres de l'ASL de PSN peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'Ensemble Immobilier, soit par un mandataire extérieur.

L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

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

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

ARTICLE 21 : MANDATS ET LIMITATIONS DES MANDATS

Les mandats se donnent par écrit. Ils peuvent être transmis au Président ou au Secrétaire par courrier simple ou bien par courriel.

Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.

ARTICLE 22 : CONVOCATIONS

1. L'Assemblée Générale se réunit une fois par an aux lieu et heure indiqués par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné ci-après.
2. L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.
3. Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'A.S.L. de PSN représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des membres.
4. Les convocations contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.

L'envoi des convocations se fait trois semaines (?) avant la date de la réunion, sous les formes suivantes et selon la disponibilité des propriétaires concernés, y compris leur lieu de localisation effective :

- ✦ par courriel, avec enregistrement d'un accusé de réception,
- ✦ directement au domicile des propriétaires contre émargement d'un état,
- ✦ par lettre recommandée avec A/R au domicile des propriétaires l'ayant demandé de manière formelle.

ARTICLE 23 : QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix 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 d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum, au plus tard le trentième jour suivant la tenue de la première.

ARTICLE 24 : VOIX

Aux Assemblées Générales, les membres de l'ASL de PSN disposent, au titre de l'ensemble des lots, d'une voix sous la réserve précisée à l'article 8 du Cahier des Charges.

Le Président de l' ASL de PSN utilise les documents suivants :

- ✦ un listing de tous les propriétaires (soit 202) par ordre alphabétique. Dès réception au Siège de l' ASL de PSN de l'avis de mutation d'une propriété émis par un Notaire, le nom des vendeurs est remplacé par celui des acheteurs, avec toujours UNE voix. Ce listing est utilisé pour émargement avant toute Assemblée Générale,
- ✦ un listing de tous les propriétaires selon leur adresse. La mise à jour se fait en même temps que le listing précité. Ce listing est utilisé pour émargement au cours de la distribution des convocations avant une Assemblée Générale, quand cette méthode est utilisée pour les membres ne disposant pas d'Internet.

ARTICLE 25 : MAJORITE

Majorité simple

Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'ASL de PSN, ni aux règles du Cahier des Charges, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Majorité des trois quarts

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau nécessaire ou utile à l'Ensemble Immobilier, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges) ces décisions sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'ASL de PSN ou des règles du Cahier des Charges, sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des trois quarts, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité des trois quarts, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, à la suite, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité simple prévue ci-dessus.

ARTICLE 26 : BUREAU DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'ASL de PSN qui est assisté du Secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'ASL de PSN, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

En cas d'égalité de voix, les membres les plus âgés seront désignés.

ARTICLE 27 : FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans des conditions qui garantissent son intégrité.

ARTICLE 28 : ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Comité Syndical.

L’Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l’ordre du jour.

Lors de l’Assemblée Générale, la discussion porte sur les questions inscrites à l’ordre du jour, ainsi que sur toute question posée par un ou plusieurs membres à l’ASL de PSN selon les deux cas ci-dessous :

- ✦ par lettre recommandée avec A/R, quatre semaines au moins avant la séance quand cette question exigera un vote (la période idéale pour cet envoi est le début de l’année civile, mois de janvier et février),
- ✦ par courriel, simple courrier, quand il ne sera pas exigé un vote, adressé au Président ou bien au Secrétaire, au moins 48 h avant la séance.

ARTICLE 29 : POUVOIRS DE L’ASSEMBLEE

L’Assemblée Générale des membres de l’ASL de PSN statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l’objet de l’ASL de PSN.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l’un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L’Assemblée Générale délibère notamment :

- ✦ sur un rapport moral,
- ✦ sur l’élection des membres du Comité Syndical,
- ✦ sur les propositions de modification des Statuts et/ou du Cahier des Charges,
- ✦ sur le rapport moral et financier sur la situation en cours d’exercice présenté par le Comité Syndical,
- ✦ sur la gestion du Comité Syndical qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l’exercice précédent, et de la situation financière,
- ✦ sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses pour l’exercice en cours. 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 l’acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l’objet de l’ASL de PSN,
- ✦ sur les emprunts à contracter et les dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre fixé, ce chiffre étant révisable, chaque année, par l’Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants,
- ✦ sur la possibilité d’ouvrir un FONDS POUR TRAVAUX dont le montant et les modalités de versement seront fixés chaque année en Assemblée Générale. Ce FONDS appartiendra à l’ASL de PSN et sera utilisé uniquement pour les gros travaux : essentiellement voirie, éclairage public, équipements liés à la SECURITE, et télécommunications. A l’occasion de la vente d’un lot, le montant de ce FONDS, pour la partie non-utilisée, sera communiqué aux vendeurs qui pourront obtenir son remboursement par les acquéreurs du lot.

Il est rappelé que l’Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification à l’aménagement des lots tel qu’il existe, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges, étant précisé que seules les règles d’intérêt général pourront être révisées.

ARTICLE 30 : VOTE

Le vote a lieu au bulletin secret lorsqu’il est demandé au moins par le tiers des membres présents ou représentés.

Les décisions régulièrement prises sont exécutoires pour tous les membres de l’ASL de PSN, y compris pour ceux qui ont voté contre les décisions ou qui n’ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 31 : DELIBERATION

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

Les délibérations de l’Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Secrétaire.

Il en est de même des copies et extraits des Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

ARTICLE 32 : PROCES VERBAL

Le procès-verbal comporte, sous l’intitulé de chaque question inscrite à l’ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des membres ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des membres qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Ce procès-verbal vaut justificatif d’appel de cotisations.

La notification de Procès Verbal de l’Assemblée Générale est faite selon 3 méthodes :

- ✦ envoi d’un courriel à chaque membre de l’ASL de PSN,
- ✦ envoi d’un simple courrier,
- ✦ publication sur le site Internet de PSN dans un délai d’un mois au plus, à compter de la date de l’Assemblée Générale concernée.

ARTICLE 33 : RECOURS CONTRE LES DECISIONS

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les membres opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois au plus à compter de la notification de ladite décision qui leur est faite.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 34 : DEFINITION

Les frais et charges de l'ASL de PSN comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les Lois, Textes et Règlements de l'Autorité Publique.

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

ARTICLE 35 : REPARTITION DES CHARGES

Les dépenses et charges de l'ASL de PSN sont réparties entre ses membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, et telle qu'elle figure en tête des présentes, à l'article 7 du Cahier des Charges.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, compte tenu de la période trimestrielle d'acquisition de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l' ASL de PSN. sont dues par les membres, tout trimestre engagé étant dû en totalité.

ARTICLE 36 : GARANTIE LEGALE

Les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans de l'ASL de PSN à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce propriétaire compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, l'hypothèque peut être inscrite, soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le membre invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'ASL de PSN; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le membre défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

ARTICLE 37 : PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

L'envoi du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale vaut APPEL DE FONDS, puisque le montant, les échéances ainsi que les pénalités de retard, y sont précisés.

Le Trésorier est chargé de l'encaissement des sommes dues par ses membres à l'ASL de PSN.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges, cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'ASL de PSN.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal, majoré de moitié.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l’ASL de PSN, statuant en référé, pour autoriser le Président de l’ASL de PSN, de demander à prendre toutes mesures pour l’application de l’alinéa précédent.

TITRE V

MUTATION

ARTICLE 38 : MUTATION

Le propriétaire d’un lot inclus dans le périmètre de l’ASL de PSN, doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion, et de l’existence éventuelle de servitudes.

Chaque propriétaire s’engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l’obligation de prendre ses lieux et place dans l’ASL de PSN.

A la suite de la signature d’une promesse de vente d’un lot, le Notaire chargé de cette mutation et agissant pour le compte du vendeur, adresse un courrier en recommandé avec A/R, au Président de l’ASL de PSN avec les informations suivantes :

1. nom des vendeurs et nom des acquéreurs,
2. numéro du lot considéré, ou bien des lots quand il y en a plusieurs,
3. date prévue de signature de l’acte de vente.

Le Notaire demande une copie du Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale, plus des informations propres à la vie de la Résidence et aussi un quitus concernant les vendeurs prouvant que ces derniers sont bien à jour des charges exigibles au moment de la vente.

Le Président de l’ASL de PSN envoie au Notaire, par courrier recommandé avec A/R, dans les 4 semaines qui précèdent la date effective de vente, un courrier qui précise que le site Internet de la Résidence comprend tous les éléments nécessaires à la vente du lot considéré, à savoir :

- ✦ Le rapport moral du Président à la dernière A.G,
- ✦ Le Procès Verbal de la dernière A.G,
- ✦ Les statuts de l’ASL de PSN ainsi que le cahier des charges de l’ASL de PSN, qui figurent in extenso sur le site.

Enfin quitus (selon article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) aux vendeurs est envoyé au Notaire, prouvant que les charges exigibles ont bien été payées par les vendeurs.

Si tel n’est pas le cas, le Président indique au Notaire les sommes qui restent dues par les vendeurs, en énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l’opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

L’opposition régulière vaut au profit de l’ASL de PSN, mise en œuvre du privilège mentionné à l’article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Un chèque émis par le Notaire, parviendra à l’ASL de PSN, une fois la vente réalisée et accompagnera le certificat de mutation.

C’est sur la base de ce certificat que le Président mettra à jour les listings des propriétaires qui seront utilisés pour l’émargement à l’occasion d’une Assemblée Générale.

Lors de la mutation à titre onéreux d’un lot, et si le vendeur n’a pas présenté au Notaire un certificat du Président ayant moins d’un mois de date, attestant qu’il est libre de toute obligation à l’égard de l’ASL de PSN, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Président par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l’expiration d’un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l’ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l’immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l’opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou

transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Président ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut, au profit de l'ASL de PSN, mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Imputation des charges, entre vendeur et acquéreur, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- ✦ Le paiement de la provision exigible (c'est-à-dire d'une créance dont le paiement peut être immédiat) du budget prévisionnel, incombe au vendeur.
- ✦ Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe au vendeur ou à l'acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
- ✦ Le trop perçu sur provision, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire (devant Notaire) à ces dispositions, n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 39 : DROIT D'ACCES DES MEMBRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES.

Chaque membre aura le droit de consulter personnellement auprès du Trésorier les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de l'ASL de PSN seront mises à la disposition des membres durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, et la tenue de celle-ci.

TITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE 40 : ASSURANCES

L’ASL de PSN sera assurée par une police d’assurance comprenant un volet de garantie dommages aux biens et un volet de garantie responsabilité civile (dommages causés aux tiers et aux avoisinants, par l’Ensemble Immobilier résultant notamment de défauts de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc...).

Les questions relatives aux autres polices d'assurance (notamment celle relative à la responsabilité Civile des membres du Comité Syndical) seront débattues et tranchées par les membres qui supporteront le paiement des primes.

L’Assemblée pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d’autres risques pouvant intéresser l’ASL de PSN.

Les polices seront signées par le Président en exécution des résolutions de l’Assemblée Générale.

Tout membre de l’ASL de PSN pourra obtenir du Président sur simple demande, et à ses frais, une copie du contrat d’assurance et de ses annexes.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Trésorier.

TITRE VII

DISPOSITIONS

DIVERSES

ARTICLE 41 : CARENCE DE L’ASL de PSN

En cas de carence de l’ASL de PSN pour l’un quelconque de ses objets, et à l’initiative, soit d’un ou plusieurs membres du Comité Syndical, soit des membres représentant au moins un quart des voix de l’ensemble des propriétaires, un syndic peut être désigné d’office par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, à la requête d’un propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Comité Syndical sans limitation, sauf celles imposées éventuellement par l’ordonnance qui le désigne.

ARTICLE 42 : TRANSFORMATION DE L’ASL de PSN

L’ASL de PSN pourra, à l’issue d’un délai d’un an à compter de l’accomplissement de la formalité prescrite par le second alinéa de l’article 8 de l’ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et par délibération adoptée par l’assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l’article 14 de l’ordonnance précitée, demander à l’Autorité Administrative compétente dans le département où elle a son siège, à être transformée en Association Syndicale Autorisée.

Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12,13 et 15 de l’ordonnance.

En cas d’autorisation, la transformation n’entraîne pas la création d’une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit, et ne donne lieu au paiement d’aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

ARTICLE 43 : MODALITES DE DISTRACTION D’UN IMMEUBLE

Un retrait du périmètre de l’ASL de PSN ne peut s’opérer qu’aux conditions :

- ⤴ 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 de PSN,
- ⤴ que les statuts aient prévu les modalités de ce retrait suivant les termes de l’article 3 du décret du 3 mai 2006,
- ⤴ et que l’assemblée de cette dernière l’entérine par un vote, à une majorité définie par les statuts.

Le membre de l’ASL de PSN devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l’assemblée Générale, sollicitant le retrait de son fonds de l’ASL de PSN .

Le lot concerné devra présenter impérativement les conditions techniques ci avant précités, et le membre de l’ASL de PSN intéressé devra s’engager, dans sa demande de résolution, à prendre en charge, parallèlement, les frais de modification des statuts (portant sur la liste des syndicaux et la nouvelle délimitation du champ périmétral, notamment) en résultant.

Le membre de l’ASL de PSN devra être au jour de l’intégralité de ses cotisations et n’être redevable, au jour du vote, d’aucune dette vis-à-vis de l’ASL de PSN

Le vote du retrait s’opère à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés, suivant les dispositions énoncées à l’article 25 des présents statuts.

ARTICLE 44 : MODIFICATION – DISSOLUTION

Modification :

Les statuts ne peuvent être modifiés que sur proposition du Comité Syndical et après un vote de l’Assemblée Générale à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés.

Dissolution :

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

La dissolution de l’ASL de PSN ne peut être prononcée qu’autant qu’il aura été pourvu, par décision de l’Assemblée Générale, à la gestion et à l’entretien des ouvrages et équipements communs, ainsi qu’à la dévolution de son patrimoine.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci après :

1. Disparition totale de l’objet défini à l’article 5.
2. Approbation par l’ASL de PSN d’un autre mode de gestion légalement constitué.

L’Assemblée Générale sera convoquée suite à cette rétrocession afin de procéder à la dissolution de l’ASL de PSN.

Les conditions dans lesquelles l’ASL de PSN est dissoute, ainsi que la dévolution du passif et de l’actif, sont déterminées, soit par le Comité Syndical ou son représentant, soit, à défaut, par un liquidateur désigné par le Tribunal compétent.

Ces conditions doivent tenir compte du droit des tiers, et être mentionnées dans l’acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires, membres de l’ASL de PSN, sont redevables des dettes de l’Association jusqu’à leur extinction totale.

Tout membre de L’ASL de PSN peut se pourvoir contre tout manquement à ces obligations devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

TITRE VIII

POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 45 : PUBLICITE

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l’ASL de PSN dans les conditions prévues à l’article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l’article 8 de l’ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Cette déclaration doit être faite auprès de la Mairie de Saint Nom la Bretèche et de la Préfecture des Yvelines.

ARTICLE 46 : ELECTION DE DOMICILE

Tout membre de l’ASL de PSN est de droit domicilié soit à la maison acquise dans l’Ensemble Immobilier, soit en un tout autre lieu qu’il aura fait connaître par écrit, à l’ASL de PSN.

Pour l’exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de SAINT GERMAIN EN LAYE.

ARTICLE 47 : FRAIS

Les frais inhérents à l’établissement de ces statuts sont supportés et acquittés par l’ASL de PSN.

Annexes

Annexe 1 : Plan des parcelles (extrait du cadastre)

Annexe 2 : Tableau des lots de PSN (Parties privées et parties communes)

Annexe 3 : Protocole d’accord concernant l’entretien des canalisations d’eaux usées

Annexe 4 : Modalités financières de la mise à disposition de la voirie et de l’éclairage
urbain aux maisons sises aux 2 et 4 allée des Millepertuis

Annexe 5 : Permis de construire des différentes phases