

# STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

du

## DOMAINE DE MARSINVAL

### SOMMAIRE

#### **PREAMBULE**

#### **TITRE I - MEMBRES, OBJET, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES DE L'ASLDM**

Article 1 - Membres de l'association syndicale

Article 2 - Objet de l'association syndicale

Article 3 - Dénomination

Article 4 - Siège

Article 5 - Durée

#### **TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE**

Article 6 - Composition

Article 7 - Pouvoirs

Article 8 - Convocations

Article 9 - Voix

Article 10 - Majorité

Article 11 - Tenue des assemblées générales

Article 12 - Ordre du jour

Article 13 - Délibérations

#### **TITRE III - ADMINISTRATION**

Article 14 - Syndicat

Article 15 - Désignation

Article 16 - Réunions du syndicat et délibérations

Article 17 - Pouvoirs et attributions du syndicat

Article 18 - Représentations, délégations

#### **TITRE IV - FRAIS ET CHARGES**

Article 19 - Définition

Article 20 - Répartition des charges

Article 21 - Appels de fonds

Article 22 - Paiement des dépenses et recouvrement des recettes

Article 23 - Mutations

#### **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

Article 24 - Carence de l'association syndicale

Article 25 - Modification des statuts. **Distraction d'un immeuble.** Dissolution

Article 26 - Publication

Article 27 - Transformation en association syndicale autorisée

Article 28 - Attribution de juridiction

## **PREAMBULE**

Il a été créé une association syndicale libre entre les propriétaires des lots compris dans l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dit "Domaine de Marsinval" sis à Vernouillet (Yvelines), et dont la désignation générale et sous forme parcellaire est contenue dans des actes déposés le 24 janvier 1974 (1 ère tranche), le 30 août 1974 (2e tranche) et le 5 juillet 1976 (3e tranche) au rang des minutes de l'Office Notarial de Mes Blondet, Lefeuvre, Potellet et Ginisty à Paris, successeurs de Mes Burthe-Mique et Blondet.

Le parcellaire de la troisième tranche a fait l'objet d'un modificatif suivant acte aux minutes de cet Office Notarial en date du 20 novembre 1978, aux termes duquel il a été constitué notamment une parcelle dénommée "Centre commercial".

**Conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'ensemble des documents constituant le plan parcellaire est annexé aux présents statuts.**

Il est précisé que la construction est aujourd'hui achevée, et que l'assiette foncière se compose de deux cent soixante dix neuf parcelles destinées à l'habitation individuelle, de la parcelle ci-dessus dénommée "Centre commercial", et de parties à usage commun. Ces parties communes ont été cédées à l'association syndicale libre, objet des présents statuts, par un acte du 23 novembre 1983 déposé à l'Office Notarial déjà cité.

**Cette association syndicale libre est régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires<sup>1</sup>, le décret 2006-504 du 3 mai 2006<sup>2</sup> pris pour son application, les articles R 315-6<sup>3</sup> et R 315-8<sup>4</sup> du Code de l'urbanisme, et par les statuts qui suivent.**

---

<sup>1</sup> Article 4 : « Le président de l'association syndicale de propriétaires 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 est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes. »

Article 7 : « Les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.

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. »

<sup>2</sup> Article 3 : « Outre ce qui est mentionné à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, les statuts de l'association syndicale libre fixent les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut ainsi que de sa dissolution.

Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage. Cette déclaration n'est pas requise pour les associations syndicales libres constituées en application de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme.

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. »

<sup>3</sup> Article R 315-6 : « Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;

b) les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R. 315-8 ;

c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot , afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée. »

<sup>4</sup> Article R 315-8 : « Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 doivent prévoir :

a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au a) ou au b) de l'article R. 315-36 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;

b) Que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;

c) Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R. 315-6 c) ;

Elle a pris naissance dès qu'il a existé deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier, ayants droit de la Société civile du Domaine de Marsinval, constructeur, et à compter de ce jour chaque acquéreur d'un lot en a fait partie du seul fait de son acquisition.

Conformément à l'article 2 du décret du 18 décembre 1927, tous titulaires successifs de droits de propriété, ou de droits résultant du démembrement d'un droit de propriété, sur des lots de l'ensemble immobilier devront se conformer aux obligations définies par les présents statuts et le cahier des charges les accompagnant.

Les statuts d'origine de l'association syndicale libre, déposés à l'Office Notarial cité le 22 janvier 1974, ont été publiés au 3e Bureau des Hypothèques de Versailles le 19 février 1974, volume 1835, numéro 2.

**Les présents statuts ont été votés le 17/12/2008 par l'assemblée générale des membres de l'association syndicale statuant à la majorité requise.**

**Ces statuts annulent et remplacent les précédents statuts votés à l'assemblée générale du 18 juin 1992.**

## **TITRE I - MEMBRES, OBJET ET CARACTERISTIQUES PARTICULIERES DE L'ASLDM**

### **Article premier - Membres de l'association syndicale**

1 - Est de plein droit membre de l'association syndicale tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier ci-dessus visé.

2 - L'adhésion à l'association syndicale et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 résultent :

a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association syndicale et établissement de ses statuts d'origine; il est toutefois précisé que la Société civile du Domaine de Marsinval n'a jamais fait partie de l'association syndicale;

b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des lots divis visés au 1 ci-dessus, intervenant entre les propriétaires visés au a) ci-dessus et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport; ou encore de tout acte de mutation à titre onéreux subséquent;

c) soit encore de toute mutation à titre gratuit de ces lots.

### **Article 2 - Objet de l'association syndicale**

Cette association syndicale a pour objet:

1 - La propriété, la conservation et l'entretien des biens dont l'usage est commun à tous les propriétaires des habitations de l'ensemble immobilier et qui sont compris dans son périmètre, notamment espaces verts, allées pour piétons, canalisations et réseaux, équipements sportifs et de loisir, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

2 - La cession de tout ou partie de ces biens, à titre gratuit ou onéreux, à la Ville de Vernouillet ou à toute autre collectivité publique.

3 - La création de tous équipements ou éléments d'équipement ou services nouveaux destinés à l'usage commun de tous les propriétaires, ou la suppression de ceux existant.

4 - La gestion et la police des biens lui appartenant, la gestion des services rendus à tous les propriétaires; et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet social.

5 - La répartition des dépenses de l'association syndicale entre ses membres et le recouvrement des cotisations.

6 - Le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier.

7 - L'exercice de toutes actions en justice afférentes aux biens de l'association syndicale, au contrôle du cahier des charges et au recouvrement des cotisations dues.

8 - D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

### **Article 3 - Dénomination**

L'association syndicale a reçu la dénomination "Association syndicale libre du Domaine de Marsinval".

### **Article 4 - Siège**

Son siège est fixé à la Mairie de Vernouillet (Yvelines).

Il pourra être transféré à tout autre endroit de la commune par simple décision du Syndicat qui est institué par les présents statuts.

### **Article 5 - Durée**

La durée de la présente association syndicale est illimitée, sauf dissolution dans les conditions ci-après précisées à l'article 25.

## **TITRE II - ASSEMBLEE GENERALE**

### **Article 6 - Composition**

1 - L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de lots définis sous l'article 1 précédent, étant entendu que :

- dans le cas de nue-propriété et d'usufruit. L'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire;

- 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'usufruitier ou le représentant de l'indivision est tenu de notifier à l'association syndicale son domicile réel ou élu:

- Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, c'est le syndicat des copropriétaires 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.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de la copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

2 - Il est possible de se faire représenter par un mandataire qui doit être lui-même membre de l'association syndicale.

Néanmoins un membre de l'association syndicale peut se faire représenter également par son conjoint, un de ses ascendants ou un de ses descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

3 - Avant chaque assemblée générale, le Président de l'association syndicale constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres.

### **Article 7 - Pouvoirs**

1 - L'assemblée générale des propriétaires, régulièrement saisie et statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévue, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

2 - L'assemblée générale délibère notamment:

- sur la nomination des membres du syndicat;
- sur le budget annuel prévisionnel des dépenses et des recettes;
- sur la gestion du syndicat et sur ses comptes après exercice;
- sur les propositions éventuelles de modification du cahier des charges et des présents statuts;
- sur les emprunts.

3 - 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.

4 - L'assemblée générale ne peut cependant apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini par le permis de construire et la convention de ZAC du Domaine de Marsinval, ni aux servitudes réciproques et perpétuelles établies entre tous les propriétaires par le cahier des charges accompagnant les présents statuts, étant précisé que seules les règles d'intérêt général de ce cahier des charges peuvent être révisées à la majorité qualifiée prévue.

L'assemblée générale ne peut non plus modifier le nombre de voix conféré à chaque lot, ni la répartition des cotisations entre les lots, ces modifications ne pouvant être faites qu'à l'unanimité des propriétaires.

### **Article 8 - Convocations**

1 - L'assemblée générale se réunit deux fois par an, l'une de ces deux réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat, délibérant à la majorité, le juge nécessaire.

En outre elle doit être convoquée si la demande écrite en a été faite par des membres de l'association syndicale 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, l'heure, le lieu de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées sous pli recommandé aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître. Ces convocations peuvent également être remises à leurs destinataires contre émargement d'un état.

3 - Lorsque l'assemblée générale est convoquée sur la demande de membres représentant le quart au moins de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

### **Article 9 - Voix**

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'association syndicale présents ou représentés à l'assemblée générale disposent, en cas de pluralité, d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots.

Si une vente n'a pas été notifiée à l'association syndicale, ou si elle a été notifiée après l'établissement des convocations, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur l'attribution des voix à l'auteur ou à l'ayant droit.

### **Article 10 - Majorité**

1 - Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2 - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'un équipement ou service nouveau, ou de suppression d'un équipement ou service existant, ses 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, n'a pas réuni le nombre de propriétaires permettant d'atteindre cette majorité, ce projet pourra être soumis à une seconde assemblée réunie sur nouvelle convocation, qui prendra sa décision à la majorité prévue au 1- ci-dessus. Il en ira de même si, le nombre des propriétaires présents ou représentés ayant été suffisant, la majorité absolue n'a pas été atteinte pour ou contre le projet de résolution.

3 - Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présent statuts ou des règles d'intérêt général du cahier des charges, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires.

### **Article 11 - Tenue des assemblées générales**

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association syndicale ou, à son défaut, par le vice-président ou, encore à défaut, par un membre du syndicat désigné par le président. L'assemblée complète le bureau de séance en choisissant deux scrutateurs et un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom et domicile des propriétaires présents ou représentés.

Cette feuille est signée par chaque membre présent à l'assemblée et certifiée par les membres du bureau. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant

### **Article 12 - Ordre du jour**

Lors des assemblée générales ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant sur les convocations, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs propriétaires au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la réunion.

Dans les réunions extraordinaires convoquées sur décision du syndicat ou sur demande du quart des membres de l'association syndicale, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### **Article 13 - Délibérations**

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

Les décisions de l'assemblée sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président et adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement d'un état. Elles sont notifiées de la même manière aux propriétaires ayant participé eux-mêmes ou par un mandataire aux débats de l'assemblée et ayant voté contre les résolutions présentées. Elles sont adressées aux autres propriétaires par pli simple.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'association syndicale.

## **TITRE III - ADMINISTRATION**

### **Article 14 - Syndicat**

L'association syndicale est administrée par un syndicat de quinze membres nommés par l'assemblée générale. Ces quinze membres désignent parmi eux le président, le vice-président et le trésorier. Ils peuvent désigner un deuxième vice-président, un trésorier adjoint et un secrétaire. Leurs fonctions sont gratuites.

### **Article 15 - Désignation**

Les membres du syndicat sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Sont éligibles tous les propriétaires d'un lot et ceux qui ont qualité pour les représenter aux termes de l'article 6, alinéas 1 et 2 précédent.

Le mandat des membres du syndicat peut prendre fin avant le terme fixé, par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation prononcée par l'assemblée générale, ou encore de perte de la qualité de membre de l'association syndicale.

Le syndicat est renouvelé par tiers chaque année. Dans le cas où un membre du syndicat est remplacé avant le terme de son mandat, le nouvel élu est désigné pour la partie non courue du mandat de son prédécesseur.

Les membres du syndicat sont rééligibles.

### **Article 16 - Réunions du syndicat et délibérations**

Le syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le président toutes les fois que celui-ci le juge nécessaire.

Il se réunit toutefois obligatoirement au moins une fois chaque trimestre.

Il doit en outre se réunir chaque fois que sept de ses membres en font la demande.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Le syndicat délibère valablement dès que plus de la moitié de ses membres sont présents.

Les délibérations du syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres présents à la séance. Tous les propriétaires 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 17 - Pouvoirs et attributions du syndicat**

Hormis les attributions réservées par l'article 7 ci-dessus à l'assemblée générale, le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association syndicale.

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

1 - Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et équipements à usage collectif de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre et faisant partie de l'objet de l'association syndicale. Il administre les services communs.

Il engage le personnel nécessaire à l'administration, la conservation, l'entretien et la police des biens et équipements ou services ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

Il fait effectuer tous travaux et constructions ayant un caractère ordinaire et prévisible et, en tout cas, n'excédant pas pour chaque opération le dixième de la valeur du dernier budget annuel de fonctionnement voté par l'assemblée générale.

Il fait de même effectuer les travaux et constructions qui ont été décidés par l'assemblée générale.

Il ordonne l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale.

Pour la réalisation des travaux et constructions ci-dessus, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution, procède à leur réception et à leur règlement.

2 - Il reçoit au nom de l'association syndicale, à titre gratuit ou onéreux, la propriété de tous biens ou éléments d'équipement pouvant être compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier et dans l'objet social.

Il conclut, sur décision de l'assemblée générale, toute cession à la Ville de Vernouillet ou à toute autre collectivité publique, de voies, terrains, réseaux divers ou équipements.

3 - Aux fins ci-dessus, il décide la signature de tous actes, la souscription de toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.

Il fait ouvrir tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place ou retire tous fonds.

Il conclut toutes conventions avec les administrations, collectivités locales et services concédés. Il reçoit toutes subventions et contracte tous engagements.

Il fait toutes opérations avec l'administration de la Poste, reçoit les plis recommandés et les lettres chargées, donne décharge de signature au nom de l'association syndicale.

4 - Il établit et tient à jour le tableau des voix et obligations des propriétaires.  
Il établit le projet de budget annuel de l'association syndicale.

Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés aux dépenses de l'association syndicale, et il recouvre ces fonds.

5 - Il assure le respect du cahier des charges de l'ensemble immobilier.

6 - **Compte tenu de l'article 2 ci-dessus « Objet de l'association syndicale »**, il exerce toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, et traite, transige ou compromet. Il fait prendre toutes garanties nécessaires.

De même il consent tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

### **Article 18 - Représentations, délégations**

1 - Le président représente l'association syndicale et le syndicat à l'égard des tiers.

2 - Le président, le vice-président et le trésorier ont chacun la signature pour effectuer les opérations sur les comptes bancaires ou de chèques postaux ouverts au nom de l'association syndicale.

3 - En cas d'empêchement, le président est remplacé par le vice-président.

4 - Le syndicat peut consentir toute délégation d'une partie de ses attributions, pour une durée limitée ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

## **TITRE IV - FRAIS ET CHARGES**

### **Article 19 - Définition**

Seront supportées par l'ensemble des propriétaires et réparties comme il est dit à l'article 20 ci-après les dépenses relatives à l'objet social, notamment les frais de gestion, d'entretien et de réfection des biens communs et les frais de création d'équipements ou services nouveaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduits particuliers d'électricité, de gaz, de télédistribution, d'eau et d'assainissement desservant chaque bâtiment établi sur les lots divis, et généralement tout ce qui est spécial à chacun de ces lots, restent à la charge personnelle de chaque propriétaire.

De plus, sont formellement exclues des charges de l'association syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit d'un membre de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont celui-ci est légalement responsable.

### **Article 20 - Répartition des charges**

Les charges sont réparties entre les membres de l'association syndicale chaque année par l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

### **Article 21 - Appels de fonds**

Les charges définies à l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces appels sont effectués aux époques déterminées par le syndicat en fonction de la prévision budgétaire établie.

### **Article 22 - Paiement des dépenses et recouvrement des recettes**

1 - Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association syndicale; il assure le paiement des dépenses. Il procède en particulier au recouvrement des cotisations dues par les propriétaires.

2 - Trente jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée non suivie d'effet, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'association syndicale, et les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal en vigueur, sans préjudice des poursuites judiciaires qui seraient engagées à son encontre. Les frais, débours et honoraires des mandataires et auxiliaires de justice relatifs aux rappels et procédures de recouvrement ainsi qu'aux prises d'hypothèques sont à la charge du propriétaire défaillant.

3 - Au cas où un des lots vient à appartenir à plusieurs copropriétaires, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité entre tous les copropriétaires et le syndicat de copropriété 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, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

4 - En raison du caractère réel des obligations attachées à la propriété de chaque lot, tout propriétaire est responsable de plein droit tant de sa propre cotisation que des arriérés dus par ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement de toutes les cotisations encore dues par ses auteurs, y compris celles qui s'attachent à des dépenses votées avant la date du transfert de la propriété.

### **Article 23 - Mutations**

Chaque propriétaire est tenu, en cas de mutation, de faire connaître à ses acquéreurs les présents statuts et le cahier des charges qui lui est annexé, ainsi que l'obligation où ils se trouvent de prendre ses lieu et place dans l'association syndicale. Il est également tenu de notifier au syndicat la mutation de sa propriété avant la réalisation de l'acte de vente, et de confirmer celle-ci quinze jours au plus tard après la signature, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association syndicale.

## **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 24 - Carence de l'association syndicale**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un administrateur provisoire peut être désigné d'office par l'autorité judiciaire, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

### **Article 25 - Modification des statuts. Distraction d'un immeuble de l'Association. Dissolution de l'Association.**

a) Les présents statuts peuvent être modifiés dans les conditions définies aux articles 7 et 10 ci-dessus.

**b) La distraction d'un immeuble de l'Association ne peut être prononcée que dans les conditions suivantes :**

- **L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre du Domaine de Marsinval peut en être distrait. La demande de distraction émane du propriétaire de l'immeuble.**
- **Le propriétaire de l'immeuble ainsi distrait s'engage, par acte notarié, à respecter les servitudes imposées par le Cahier des Charges accompagnant les présents statuts. Cet engagement constitue une servitude particulière attachée à l'immeuble distrait.**
- **La décision de distraction de l'immeuble est prononcée par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.**
- **Le propriétaire de l'immeuble ainsi distrait cesse, ainsi que ses ayant droits, d'avoir accès aux biens et aux services de l'Association Syndicale Libre du Domaine de Marsinval. En contrepartie, il cesse, à la date de la décision de distraction de l'immeuble, d'être redevable des charges associées au fonctionnement de l'Association.**

c) La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires. En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

1 - disparition totale de l'objet social défini à l'article 2;

2 - approbation par l'assemblée générale des propriétaires d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### **Article 26 - Publication**

**Conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004<sup>5</sup>, les présents statuts feront l'objet d'une déclaration à la Préfecture des Yvelines. Après obtention du récépissé de déclaration, un extrait des statuts sera publié au Journal Officiel.**

---

<sup>5</sup> Article 8 : « La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association. »

## **Article 27 - Transformation en association syndicale autorisée**

Par le fait même de son adhésion aux présents statuts, chaque propriétaire ou ayant droit donne son accord irrévocable à la transformation de l'Association syndicale libre du Domaine de Marsinval en association syndicale autorisée **dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004<sup>6</sup>**. Il donne en conséquence tous pouvoirs à cet effet au syndicat.

## **Article 28 - Attribution de juridiction**

---

<sup>6</sup> Article 10 :

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15.

Si elle est autorisée, 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 12 :

L'autorité administrative soumet à une enquête publique le projet de statuts de l'association syndicale autorisée.

Lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou de leur localisation, les ouvrages ou les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter l'environnement, il est procédé à cette enquête dans les conditions fixées aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du code de l'environnement. Lorsque les missions de l'association concernent des installations, ouvrages, travaux ou activités prévus à l'article L. 214-1 du code de l'environnement, il est procédé à cette enquête dans les conditions prévues aux articles L. 214-2 à L. 214-10 du même code.

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête est notifié à chaque propriétaire d'un immeuble susceptible d'être inclus dans le périmètre de la future association.

Article 13

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 12 organise la consultation des propriétaires, qui intervient à l'issue de l'enquête.

Un propriétaire qui, dûment averti des conséquences de son abstention, ne s'opposerait pas expressément au projet est réputé favorable à la création de l'association.

Les modalités de la consultation des propriétaires sont définies par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62.

Article 14

La création de l'association syndicale peut être autorisée par l'autorité administrative lorsque la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement.

Les membres de l'association syndicale demeureront soumis pour tous les effets des présents statuts à la juridiction des tribunaux du lieu de situation de l'ensemble immobilier