

**STATUTS**

ENSEMBLE IMMOBILIER

**“LES RESIDENCES DU CHATEAU”**  
78320 LE MESNIL SAINT DENIS

**STATUTS**

**DE L’ASSOCIATION SYNDICALE**

Statuts modifiés le 25 novembre 2006

## **EXPOSE PRELIMINAIRE**

Aux termes de différents actes reçus par Me BERRURIER, notaire au MESNIL SAINT DENIS (Yvelines) les vingt neuf juillet et dix sept novembre mil neuf cent soixante cinq, la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ayant son siège social à PARIS 91, rue du Faubourg Saint-Honoré, au capital de trois millions trois cent trente mille francs a procédé, conformément aux dispositions du décret n° 55-563 du vingt mai mil neuf cent cinquante cinq, aux apports partiels d'actif suivants :

- à la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU A", ayant son siège social à PARIS (huitième arrondissement), rue du Faubourg Saint Honoré n° 91, au capital de six cent soixante dix mille huit cent vingt neuf francs, constituée le même jour, un ensemble de terrains sis au MESNIL SAINT DENIS (Yvelines), dont les références cadastrales sont portées audit acte, avec pour objet la réalisation du programme de construction dit "A" concernant l'édification de cent huit pavillons individuels d'habitation.

- à la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU B" constituée le même jour, ayant son siège social à PARIS, rue du Faubourg Saint-Honoré n° 91, au capital de cent trente six mille huit cent soixante trois francs, un ensemble de terrains sis au MESNIL SAINT DENIS (Yvelines), dont les références cadastrales sont portées audit acte, avec pour objet la réalisation du programme de construction dit "B" concernant l'édification de cinq immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Du fait de ces apports partiels le capital social de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" a été réduit à deux millions cinq cent vingt deux mille trois cent huit francs et son objet limité à la réalisation du programme dit "C", à savoir : un ensemble immobilier comprenant des pavillons individuels à usage d'habitation et des immeubles à usage principal d'habitation.

Suivant acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le quatre juin mil neuf cent soixante six, la Société Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU A" et la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU B" ont établi le Cahier des Charges et les statuts de l'Association Syndicale de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU A et B".

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le dix huit novembre mil neuf cent soixante six, tous les associés de la Société Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont notamment décidé à l'unanimité le transfert du Siège Social à PARIS (huitième arrondissement) Avenue Montaigne n° 42 et de réaliser l'ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" répondant à l'objet social en trois programmes successifs : le premier programme "C" porte sur l'édification de quatre cent sept maisons individuelles, isolées, jumelées ou en bande ; le deuxième programme "D" concerne la construction d'un Centre Commercial ; le troisième programme "E" est relatif à l'édification d'immeubles à usage principal d'habitation.

Suivant ledit acte reçu par Maître BERRURIER, notaire susnommé, le dix huit novembre mil neuf cent soixante six, tous les associés de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont également adopté à l'unanimité le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU", étant expressément précisé que pour régler les problèmes posés par la réalisation desdits programmes D et E, ainsi que pour apporter des modifications aux contenances de certains lots dudit programme C<sub>2</sub>, un additif sera apporté audit Cahier des Charges.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger CHANSAC, notaire suppléant de l'Etude BERRURIER au MESNIL SAINT DENIS (Yvelines), le cinq janvier mil neuf cent soixante huit, tous les associés de la Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ont notamment apporté au Cahier des Charges de l'ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" les modifications prévues.

Aux termes du recueil des signatures des membres de l'ASL au 01/01/2011, les statuts ont été modifiés comme suit par les associés statuant à la majorité de 85 %.

## TITRE I

### STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" figurant en tête des présentes, seront assurées par une Association Syndicale Libre, constituée dans les termes des lois des vingt et un juin mil neuf cent soixante cinq, vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit et du décret du vingt deux décembre mil neuf cent vingt six et qui fonctionne suivant les statuts et à compter du moment ci-après indiqué.

#### **Article UN - FORMATION**

1 - Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, copropriété, usufruit ou nue-propiété sur des lots de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU" ci-dessus désigné, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.

2 -

3 - Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq pour adhérer à la présente association résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propiété ou d'usufruit.

4 - Si une Société est propriétaire, c'est cette Société qui fait partie de l'Association Syndicale et représente ses membres par ses organes de direction.

5 - Tous propriétaires successifs devront se conformer aux obligations résultant des présents Cahier des Charges et Statuts de l'Association Syndicale.

#### **Article DEUX - OBJET**

1 - La présente Association a pour objet :

a) la propriété, la garde, la police, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de nouveaux aménagements.

b) la réglementation, la police, l'organisation et la mise en œuvre des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

c) l'entretien et l'exécution de tous travaux jugés utiles pour une jouissance aussi complète que possible des biens des différents propriétaires.

2 - L'Association Syndicale répartit ses dépenses entre ses membres et assure le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci.

#### **Article TROIS - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

1- l'Association Syndicale prend la dénomination de "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES RESIDENCES DU CHATEAU EST".

2 - Son siège est fixé en Mairie du MESNIL SAINT DENIS, 1 rue Henri Husson, 78320, Le Mesnil Saint Denis.

3 - Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du Président de l'Association Syndicale dont il sera fait état à l'article CINQ ci-après.

4 - La durée de la présente Association est perpétuelle.

## **Article QUATRE - COMITE SYNDICAL**

1 - L'Association Syndicale est administrée par un Comité Syndical de cinq personnes physiques ou morales choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale, dont il sera fait état ci-après à l'article HUIT ; ces membres désignent parmi eux, le Président, le Trésorier et le Secrétaire et le ou les délégués aux Espaces verts et travaux.

2 - Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

3 - Le Comité Syndical se réunit sous la présidence du Président, à l'endroit désigné par lui, toutes les fois qu'il est nécessaire, et au moins une fois tous les trois mois.

4 - Le Comité Syndical fait exécuter tous travaux ordinaires d'entretien.

5 - Il fait de même exécuter tous travaux extraordinaires décidés par l'Assemblée Générale.

6 - Il commande l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.

7 - Il approuve les marchés et arrête les rôles et règlements à imposer aux membres de l'Association.

8 - 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 valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais dans ce cas les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

9 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

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

11 - Le Comité Syndical représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toute administration.

12 - Il peut notamment :

- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération.

- faire réaliser les travaux, constructions et prestations de services entrant dans l'objet de l'Association Syndicale, ayant un caractère ordinaire et, en tout cas n'excédant pas 10 000 euros, dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.

- procéder à la réception des travaux.

- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

- passer et signer tout acte de cession gratuite des voies desservant l'Ensemble Immobilier en cas de classement de ces voies dans la voirie communale et de toute autre partie commune.

- consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

- fixer le montant de la provision que devra verser tout nouveau membre de l'Association Syndicale.

- fixer le montant de la pénalité en espèces pour sanctionner toute violation de l'obligation d'entretien de la partie du jardin susceptible d'être close.

- exercer toute action judiciaire, soit en demandant soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes

et sur la situation de l'Association.

- statuer sur tous les intérêts qui rentrent dans l'administration de l'Association Syndicale.

- dans le cas où un membre de l'Association Syndicale ne paierait pas sa quote part dans les charges, le Comité Syndical a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui et tout débiteur solidaire le recouvrement des sommes dues. Dans tous les cas le Comité peut astreindre tout retardataire à rembourser les frais engagés. Après 2 relances restées sans effet, le Comité peut astreindre le résident retardataire à payer en sus une pénalité de 20% du montant de sa cotisation.

#### **Article CINQ - PRESIDENT**

1 - L'Association Syndicale est administrée par le Comité Syndical qui est présidé par le Président

2 - Le Président de l'Association Syndicale est l'agent officiel de celle-ci.

3 - Il assure la police de l'Ensemble Immobilier, l'administration courante, la représentation de l'Association en Justice, ainsi que pour les actes juridiques en général. Il ordonnance les paiements et prend toutes décisions relatives à la gestion financière de l'Association Syndicale. Il a seul la signature avec le Trésorier pour déposer des fonds, émettre et acquitter les dépenses par tous moyens de paiement.

Ses pouvoirs lui sont conférés par le Comité syndical.

Dès à présent, tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de recevoir à titre gratuit les parcelles de terrain affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier et énumérées au paragraphe e) de l'article cinq du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, signer à cet effet tous actes et pièces et généralement faire le nécessaire.

4 - Le Président peut déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à un membre du Comité.

#### **Article SIX - TRESORIER**

1 - Le Trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

2 - Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

3 - Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale dont il assure la conservation.

4 - Il assure le recouvrement de toutes sommes dues par les membres de l'Association Syndicale.

#### **Article SEPT - SECRETAIRE**

1 - Le Secrétaire rédige le projet de procès verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, et les porte sur le registre des délibérations après leur approbation par le Comité.

2 - Il assure la conservation de ces registres.

3 - Il assure la gestion du courrier

#### **Article HUIT - ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION - CONVOCATION - QUORUM**

1- L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale.

2 - Elle peut modifier les présents statuts.

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

Cependant, si une modification ne concerne que certains membres, celle-ci peut intervenir s'ils sont consentants et que l'Assemblée Générale approuve cette modification à la majorité simple.

3 - Il lui est également interdit de modifier le Cahier des Charges en ce qui concerne les stipulations relatives au caractère de "Cité Verte" et au caractère purement résidentiel de l'Ensemble Immobilier "LES RESIDENCES DU CHATEAU". C'est ainsi que les servitudes perpétuelles et réciproques établies par le Cahier des Charges devront toujours être maintenues. Néanmoins, les stipulations du cahier des charges ne portant pas atteinte à la nature de l'ensemble immobilier relative au caractère de "Cité Verte" et au caractère purement résidentiel pourront être modifiées à la majorité prévue pour la modification des statuts.

4 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires énumérés au tableau récapitulatif de l'article SIX du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que :

- a) l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire ;
- b) au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

5 - L'Assemblée Générale se réunit dans le cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article DIX ci-après (§5 b) au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation.

6 - L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Comité Syndical le juge nécessaire.

7 - Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par le quart, au moins, des membres de l'Assemblée. L'ordre du jour de cette Assemblée doit comporter la demande faite par le quart au moins des membres.

8 - Les convocations sont adressées par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

9 - Les convocations sont adressées aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, au domicile qu'elles ont fait connaître ou à l'adresse du lot.

10 - Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter par un mandataire ; les mandats se donnent par écrit aux conditions stipulées à l'article NEUF (§2) ci-après.

11 - L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié.

#### **Article NEUF - ASSEMBLEE GENERALE - VOIX**

1 - Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale disposent, au titre de chacun des lots de l'Ensemble Immobilier, du nombre de voix figurant au tableau récapitulatif de l'article SIX du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

2 - Chaque membre peut se faire représenter par un mandataire, mais choisi seulement parmi les autres membres ou par un parent ou allié en ligne directe. Tout mandataire ne peut détenir plus de sept mandats.

3 - Les dépenses de l'Association Syndicale sont réparties entre les membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose et telle qu'elle figure au tableau récapitulatif de l'article SIX du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sauf accord unanime sur une répartition différente.

#### **Article DIX - ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION**

1 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté du Secrétaire.

2 - Le vote a lieu au bulletin secret.

3 - Les délibérations ayant pour objet des questions relatives à toutes décisions ne portant pas

modification aux statuts de l'Association Syndicale sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale sont prises à la majorité des trois quarts de ses membres présents ou représentés.

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

5 - L'assemblée Générale délibère notamment :

a) sur les propositions de modifications des statuts.

b) sur la gestion du Comité Syndical qui doit, à la réunion annuelle rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière. L'Assemblée Générale détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.

c) sur l'acquisition de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale.

d) sur tous les travaux extraordinaires à exécuter.

e) sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 10 000 euros, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix.

f) sur le budget annuel des dépenses.

6 - Il est précisé que l'Association Syndicale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement primitif tel qu'il est énoncé par le permis de construire, ni à la nature de l'Ensemble Immobilier défini au Cahier des Charges figurant en tête des présentes. Les stipulations du cahier des charges ne portant pas à la nature de l'ensemble immobilier pourront être modifiées à la majorité prévue pour la modification des statuts.

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

8 - Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président ou le Secrétaire. Il en est de même des copies et extraits de statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

#### **Article ONZE - EMPECHEMENTS**

En cas d'empêchement du Président celui-ci est remplacé par le Secrétaire. En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Secrétaire. Et réciproquement.

#### **Article DOUZE - FRAIS ET CHARGES**

1 - Les frais et charges de l'Association Syndicale 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.

2 - Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, 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.

3 - Les frais et charges se répartissent entre les membres de l'Association Syndicale comme il est dit à l'Article NEUF (§ 3) ci-dessus.

4 - Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

5 - Huit jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui ainsi que les frais et charges pouvant lui être fixés par le Comité (art 4 alinéa 12), au taux légal doublé.

6 - En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes sociétés ou syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres adhérents et en particulier, elle se trouve aux droits de tout syndicat de copropriété pour se prévaloir de l'Article DIX-NEUF de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

7 - Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle des membres de qui il tient son droit de propriété et peut donc être poursuivi directement pour le paiement des cotisations arriérées dues par ceux-ci par le seul fait de son acquisition.

#### **Article TREIZE - PUBLICITE - COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE**

1 - Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de Rambouillet et une expédition des statuts sera faite à Monsieur le Préfet des Yvelines aux fins d'insertion dans le Recueil des actes de la Préfecture de Versailles et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

2 - Une expédition des présents statuts sera également publiée au bureau des Hypothèques de Rambouillet.

3 - Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait.

4 - Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de Juridiction aux Tribunaux de l'Arrondissement de Versailles.

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit domicilié dans les lieux où s'exercent les droits qui le rendent membre de la présente Association.

#### **Article QUATORZE - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'exécution de l'une quelconque de ses obligations, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande d'au moins 10% des membres de l'Association Syndicale.

#### **Article QUINZE - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE**

Par le fait même de la signature des présentes, le propriétaire, pour lui ou tout ayant-droit, donne son accord à la transformation de l'Association Syndicale Libre en Association Syndicale Autorisée, dans les conditions prévues par les articles HUIT et suivants de la loi du vingt et un Juin mil huit cent soixante cinq, complétée par celle du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit.