

19 mars 2015

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA CLAIRIÈRE

**MODIFICATIF AU CAHIER DES CHARGES
ET STATUTS DE L'ASL DE LA CLAIRIÈRE**

Ces nouveaux statuts remplacent et annulent les précédents statuts décrits dans le modicatif au cahier des charges et statuts de l'ASL de La Clairière de juin 2008

Les modicatifs concernent le titre deuxième des statuts, Assemblées générales : Articles neuvième et quatorzième.

Les modifications de statuts ont été votées et approuvées à l'unanimité des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux/tiers au moins des voix des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non) en Assemblée Générale Ordinaire le 19 mars 2015.

DEUXIÈME PARTIE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DÉNOMMÉ " LA CLAIRIÈRE"

STATUTS – MODIFICATIF

TITRE PREMIER

FORMATION - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE

Article premier – Formation – Objet du Modificatif

Il a été formé le 17 août 1988 une Association Syndicale Libre, régie par la Loi du 21 juin 1865 abrogée et par les présents statuts entre les propriétaires des terrains constituant le quartier dénommé initialement " HAMEAU DE LA CLAIRIERE" de l'ensemble immobilier dénommé "CHEVRY 2, selon acte établi par maître Normand, notaire à Paris.

Le présent modificatif des statuts de cette Association Syndicale Libre concerne essentiellement leur mise en conformité aux prescriptions de l'ordonnance du 1^o juillet 2004 et de son décret d'application du 3 mai 2006. Il supprime quelques obsolescences et en particulier toutes références au promoteur immobilier.

Ledit quartier fait l'objet du cahier des charges du lotissement du 17 août 1988 et son modificatif du 15 juin 1990 auquel il est fait référence quant à la désignation des lots constituant l'ensemble immobilier et du périmètre de ce dernier selon le plan parcellaire ci annexé. L'application du cahier des charges demeure avec toutes les servitudes y afférentes.

Article deuxième - Membres de l'Association

1°) Font obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre tous les propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre visé en l'article 1. En effet aux termes de la loi **l'appartenance à l'association syndicale résulte simplement de la propriété de lots inclus dans son périmètre.**

2°) Le retrait de l'association syndicale libre n'est permis qu'à travers la vente du bien inclus dans le périmètre de l'association

3°) L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7, alinéa 1^o de l'ordonnance du 1^o juillet 2004, résultent de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunératoire ou gratuit des terrains ou droits immobiliers visés au 1^o) ci-dessus.

Article troisième - Objet

Cette Association Syndicale a pour objet la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux ainsi que les actions d'intérêt commun en vue de mettre en valeur des propriétés, à savoir :

- L'entretien des biens communs, par leur propriété ou par leur usage ou par stipulation du Cahier des Charges, à tous les propriétaires du Quartier constituant des éléments d'équipements du Quartier et compris dans son périmètre, notamment, voies, espaces verts, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, ouvrages et installations de loisirs et de sports.

- L'approbation desdits biens ou de certains d'entre eux, et à laquelle elle ne pourra pas renoncer.

- La création de tous éléments d'équipements nouveaux ou de tous services d'intérêt commun.

- Le contrôle de l'application du Cahier des Charges du Quartier.

- L'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le Cahier des Charges.

- L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- La gestion, la garde, l'entretien et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.

- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement.

- Le recouvrement de toutes les charges définies à l'article 20 du Cahier des Charges qui précède.

- Et 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 quatrième – Dénomination

L'Association est dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA CLAIRIÈRE » au lieu et place de Association Syndicale libre du quartier du Hameau de la Clairière.

Article cinquième - Siège

Son siège est fixé à 91190 Gif-Sur-Yvette, Rond-Point du Golf.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune de Gif-Sur-Yvette, par simple décision du Syndicat sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord de l'Association Syndicale Libre, objet des présentes.

Article sixième - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

TITRE DEUXIÈME

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article septième - Composition

1°) L'Assemblée Générale se compose des propriétaires de parcelles divisées

2°) Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire est le seul membre de l'association syndicale. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association syndicale

3°) Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.

4°) Avant chaque Assemblée Générale, le Syndicat dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article huitième - Pouvoirs

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

Elle nomme les Syndics dont il sera parlé ci-après. Elle approuve les comptes, le budget prévisionnel et la gestion du syndicat.

2°) Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du Cahier des Charges, étant entendu qu'un certain nombre de servitudes résulte de contrats passés avec des tiers et que l'Association Syndicale libre est garante de leur respect.

3°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article neuvième - Convocation

1°) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat, dont il sera parlé ci-après, le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°) Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Association par courriel à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître ou à défaut par courrier adressé au domicile qu'ils ont fait connaître sous pli recommandé ou remis en main propre contre signature.

3°) Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article dixième - Voix

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'Assemblée Générale considérée, telle que ladite répartition résulte des dispositions du chapitre cinquième du Cahier des Charges.

Le Syndicat établit le 1er janvier de chaque année le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'Assemblée, en tenant compte des modifications des droits immobiliers constitués par ses membres.

Le Syndicat tient compte des mutations intervenues entre la dernière assemblée et la date de la convocation de l'Assemblée.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'Assemblée.

Article onzième - Majorité

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes nuls ou blancs.

2°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement ou de services nouveaux, ses décisions sont prises à la majorité des deux/tiers des voix appartenant à tous les membres de l'Assemblée, sans exception, même absents.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'Assemblée disposant ensemble de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, sur une seconde convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1°) ci-dessus.

3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents Statuts ou du Cahier des Charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux/tiers au moins des voix des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

Article douzième - Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle; elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'Assemblée présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du Bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

Article treizième - Ordre du jour

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'Association au Syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée est demandée par la moitié des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article quatorzième - Délibération

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus, et à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre les résolutions proposées, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président par courriel à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître. À défaut d'adresse électronique connue, une copie du procès-verbal certifiée par le Président sera adressée sous pli simple aux propriétaires présents ou représentés, et sous pli recommandé avec avis de réception ou remis en main propre contre signature, aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre les résolutions proposées.

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

TITRE TROISIÈME

ADMINISTRATION

Article quinzième - Principe

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de trois membres au moins et de onze membres au plus, choisis par l'Assemblée Générale parmi les membres de l'Association et ci-après désignés par l'expression : les Syndics. Ils désignent parmi eux un Président, un Trésorier et un Secrétaire et éventuellement un vice-président.

Article seizième - Désignation

Les Syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Article dix-septième - Réunion du Syndicat et délibération

Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le Président, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. Le Syndicat délibère valablement alors même que deux Syndics seulement seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article dix-huitième - Pouvoirs et attribution du Syndicat

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants, et ce dans le cadre d'un budget d'exploitation prévisionnel voté annuellement par l'Assemblée Générale :

- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements appartenant à l'Association, ou dont elle doit assumer l'entretien aux termes du cahier des charges, ou qu'elle crée ;
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service aux conditions qu'il juge opportunes ;
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courants ou nécessaires ;
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création ;
- il conclut toute cession gratuite, à la Commune ou au Syndicat Intercommunal, des voies dont aura été prononcé le classement dans la voirie communale ou intercommunale. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- il ouvre tous comptes en Banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations liées au courrier, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- il conclut toutes conventions avec toutes Administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il établit le tableau des voix et obligation de propriétaires.
- il établit seul et sans avoir à en référer préalablement à l'Assemblée Générale le budget des dépenses de l'Association.

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds ;
- il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association notamment pour assurer le respect du Cahier des Charges et des présents statuts ;
- il représente l'Association en Justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions ;
- il représente seul tous les propriétaires concernés de l'ensemble immobilier auprès des Associations Syndicales autorisées ayant pour objet le drainage de divers terrains.

Article dix-neuvième – Délégations

Le Président de l'Association Syndicale tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci.

Conformément à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, le Président effectue la déclaration en préfecture et la publication au journal officiel, des modifications apportées aux statuts.

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président ou à tout Syndic pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale

Le Syndicat peut consentir toute délégation permanente à toute personne morale ou physique non membre de l'Association et fixer le montant de sa rémunération. En particulier il peut déléguer à un administrateur de biens la gestion administrative, la gestion comptable ou les deux, pour la mise en œuvre des décisions prises par le syndicat qui reste détenteur du pouvoir de décision. **En aucun cas la délégation ne peut conduire à l'aliénation du pouvoir de décision du syndicat.**

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

TITRE QUATRIÈME

FRAIS ET CHARGES

Article vingtième - Définition

1°) Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association dans la proportion déterminée à l'article vingt-et-unième tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association, en ce compris les frais généraux.

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

Article vingt-et-unième - Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association, ainsi qu'il est prévu par le Cahier des Charges.

Article vingt-deuxième - Paiement des charges

Les charges définies en l'article vingtième ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le Syndicat à chaque propriétaire à quelque titre que ce soit.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat.

Article vingt-troisième - Paiement et recouvrement des dépenses

Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire à quelque titre que ce soit, qui n'est pas à jour dans le paiement, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courrent sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Immeubles, pour autoriser le Syndicat si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Les créances de toute nature de l'association syndicale à l'encontre de l'un de ces membres sont garanties par une hypothèque légale sur les biens situés dans son périmètre. 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.

Article vingt-quatrième - Mutation

Chaque propriétaire en cas de transfert de propriété (article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004) s'engage à imposer à son acquéreur l'obligation de prendre lieu et place dans l'association ; il doit l'informer de son existence, de celles des présents statuts et des servitudes y afférentes. Il doit aussi informer le locataire des servitudes liées aux statuts et au cahier des charges.

Il est tenu de faire connaître au Syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

Toute mutation doit être notifiée au président de l'association par le notaire qui en fait le constat.

Si lors de cette mutation, le vendeur n'est pas à jour dans le paiement de ses charges, le président peut valablement demander au notaire de retenir sur le prix du bien vendu le montant correspondant aux sommes dues à l'association syndicale et ce, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article vingt-cinquième - Carence de l'Association Syndicale

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un Membre de l'Association, il dispose des pouvoirs du Syndicat, sans limitation.

Article vingt-sixième - Dissolution

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

1°) Disparition totale de l'objet défini à l'article premier.

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

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article onzième ci-dessus pour les modifications des statuts.

Elle doit faire l'objet d'une déclaration en préfecture et d'une publication au journal officiel.

TITRE CINQUIÈME

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

Article vingt-septième - Coexistence

La présente Association est une personne morale distincte de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2, elles coexisteront.

Article vingt-huitième - Pouvoirs pour publier

Le président de l'association est chargé de déposer la modification ou toute modification ultérieure des présents statuts en Préfecture et de les faire publier au journal officiel, dans les trois mois suivant la décision de l'assemblée générale. Deux exemplaires des statuts (copies conformes acceptées) sont joints à la déclaration. Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 Copie des formulaires correspondants demeurent annexés à l'original des présents.

Article vingt-neuvième - Élection de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, par tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance d'Evry

Approbation de la modification statutaire

La présente modification aux statuts a été approuvée dans les conditions des statuts existants :

- convocation à assemblée générale ordinaire précisant l'ordre du jour en date du 20 février 2015 ;
- vote et approbation par l'assemblée générale ordinaire du 19 mars 2015 à la majorité de l'article 11 – 3 des statuts.

À GIF SUR YVETTE le 19 mars 2015

Le président de l'Assemblée

Christian Lez

Le scrutateur

Philippe Hascoët

Dont acte