

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY 2 STATUTS (JO 22/07/2025)

TITRE I

FORMATION – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

Article I.- FORMATION

L'an mil neuf cent soixante-treize, le quatre janvier, il a été formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, et les lois qui l'ont modifiée, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant l'ensemble immobilier, dénommé CHEVRY 2, réalisé par la SCI du Parc de Belleville, dite la Société. Depuis, les textes législatifs ont été abrogés par les textes suivants :

l'ordonnance du premier juillet deux mil quatre et le décret du trois mai deux mil six, consolidée par l'article vingt-cinq de la loi numéro deux mille six-mille sept cent soixante-douze du trente décembre deux mil six.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un Cahier des Charges auquel il est fait référence quant à la désignation des terrains constituant l'ensemble immobilier et du périmètre de ce dernier.

Article II.- MEMBRE DE L'ASSOCIATION

1° Font obligatoirement partie de l'Association :

- a) Tous les propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre visé en l'article 1^{er}, que ceux-ci soient ou non groupés dans une association syndicale libre de quartier,
- b) Tous les copropriétaires de fractions d'immeubles bâtis ou d'ensemble bâtis ou d'ensembles immobiliers au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi numéro soixante cinq du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq dont l'assise foncière est comprise dans le périmètre visé en l'article 1^{er}.

2° L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du premier juillet deux mil quatre résultent de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gracieux des terrains et droits immobiliers visés au 1°

a) et b) ci-dessus.

Article III.- 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 (se reporter au plan parcellaire annexé), à savoir:

- L'entretien des biens communs, par leur propriété et / ou par leur usage et / ou par stipulation du Cahier des Charges, à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier CHEVRY 2 constituant des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment : voies, espaces verts, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages ou construction

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux, ouvrages et installations de loisirs et de sports ;

- L'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux ;
- La création de tous éléments d'équipements nouveaux ;
- La création de tous services d'intérêt commun ;
- Le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier ;
- 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 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 ; à titre exceptionnel, la cession de biens immobiliers appartenant à l'ASL de Chevy2.
- 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 IV.- DENOMINATION

L'Association est dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY 2 »

Article V.- SIEGE

Son siège est fixé à GIF sur Yvette (Essonne), Rond-Point du Golf.

Article VI. - DUREE

La durée de la présente Association Syndicale Libre est illimitée.

TITRE 2 ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE VII.- COMPOSITION

1° L'Assemblée Générale se compose :

- a) des représentants des propriétaires de parcelles divisées ne faisant pas partie du périmètre d'une association syndicale libre de quartier,
- b) des représentants légaux et statutaires des dites associations syndicales libres, lesquels représentent les propriétaires de parcelles comprises dans leur périmètre, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de leur association et dont les votes sont indivisibles et sont irréfragablement considérés comme l'expression de la volonté des propriétaires groupés dans l'association,
- c) des syndics de copropriétaires, autres que celles qui seraient établies dans le périmètre d'une association syndicale libre de quartier, lesquels représentent les copropriétaires des immeubles placés sous ce régime, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires et dont les votes sont indivisibles et sont irréfragablement considérés comme l'expression de la volonté des propriétaires groupés dans

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

l'association. Ils peuvent mandater le Président du Conseil syndical pour les représenter.

2° Il est précisé que jusqu'à l'entrée en vigueur d'un syndicat de copropriété visé en c) ci-dessus, les titulaires des droits immobiliers sur son assise foncière ou ses constructions en cours ne sont pas membres de l'assemblée, et il est rappelé à cet égard que, suivant les dispositions du chapitre V du Cahier des Charges de Chevy2, lesdits titulaires ne sont soumis à aucune contribution aux charges, jusqu'à cette entrée en vigueur.

3° Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association syndicale. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul qualité de membre de l'Association syndicale et l'informerait des décisions prises par celle-ci.

4° Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.

5° Avant chaque Assemblée Générale, le Syndicat dont il sera fait état ci-après, constate les créations de syndicats de copropriétaires ou d'associations syndicales libres particulières et les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée, et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

ARTICLE VIII.- POUVOIRS

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

Elle nomme les membres du syndicat, dont il sera parlé ci-après. Elle approuve leurs comptes, donne quitus à leur gestion et vote le budget prévisionnel.

2° Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du Cahier des Charges.

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.

Elles obligent également tous les membres du ou des syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre de la présente association syndicale libre, ainsi que ceux des associations syndicales particulières.

ARTICLE IX.- 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 trois semaines 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'Assemblée par voie électronique à une adresse mail qu'ils ont fait connaître ou par lettre recommandée au domicile qu'ils ont fait connaître, s'ils n'ont pas consenti à la procédure voie électronique.

3° Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

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 X.- 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 V du Cahier des Charges.

Toutefois, par dérogation à ce qui vient d'être stipulé et seulement pour toutes décisions concernant des espaces verts indivis entre plusieurs associations syndicales particulières, il sera appliqué la règle suivante :

Si une association syndicale particulière coindivisaire a un nombre de « points terrain » et de « points construction » supérieur à la moitié de ceux de la ou des autres associations syndicales particulières coindivisaires, le nombre de ses dits « points terrain » et de « points construction » sera réduit à la somme de ceux de l'autre ou des autres associations.

Le syndicat établit une fois l'an le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'Assemblée.

S'agissant des voix des membres de l'Assemblée autres que les syndicats de copropriétaires ou les associations syndicales particulières, le syndicat tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau 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.

Un même membre ne peut recevoir plus de trois mandats, sauf si le nombre de mandats fait totaliser moins de 10% des points.

ARTICLE XI.- MAJORITE

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 blancs ou nuls.

2° Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création de services ou d'équipements nouveaux, ou de cession de biens appartenant à l'ASL de Chevy2, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les membres de l'Association syndicale libre sans exception, même absents.

3° Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification 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).

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité définie aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'Assemblée disposant, ensemble, de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au numéro 1° ci-dessus.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

4° Il en est de même lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de résolution ayant pour objet de modifier en tout ou en partie l'affectation au jeu de golf d'un terrain équipé à cet usage par la Société et dont la propriété aurait été transférée à l'Association, conformément aux énonciations de l'article 31 - 5° du Cahier des Charges de CHEVRY 2 qui précède.

ARTICLE XII.- TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat ou, à son défaut, par le vice-président, 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 de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

ARTICLE XIII. - 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. Les lettres envoyées par les membres de l'association seront lues au cours de l'assemblée générale.

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

ARTICLE XIV. - DECISIONS.

Les décisions sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire ; ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Le procès-verbal contient le texte de chaque décision et le résultat de chaque vote avec le décompte des voix (les nombres de voix « Pour » et « Contre » ainsi que le nombre des abstentionnistes). Il doit mentionner le nom des membres de l'Assemblée qui se sont abstenus ou opposés à la décision ainsi que leur nombre de points ; il mentionne les réserves éventuellement formulées par les membres opposants.

Le procès-verbal est envoyé aux membres qui ont voté contre une décision (opposants) et à ceux qui n'étaient ni présents ni représentés (défaillants) par voie électronique à une adresse mail qu'ils ont fait connaître ou par lettre recommandée au domicile qu'ils ont fait connaître, à ceux qui n'ont pas consenti à la procédure voie électronique. Pour les autres, un exemplaire leur sera envoyé par lettre simple ou par voie électronique simple.

Les membres opposants ou défaillants peuvent contester les décisions de l'Assemblée générale dans un délai de deux mois après la notification du procès-verbal. Cette contestation ne peut se faire que par voie judiciaire dans le cadre d'une action intentée contre le Syndicat et auprès du Tribunal de Grande Instance.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

Les propriétaires ne recevront les procès-verbaux que sur demande expresse adressée au Secrétaire de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2.

Les décisions d'assemblée générale sont immédiatement exécutoires dès qu'un vote favorable est intervenu, seules les décisions votées aux termes de l'article XI , paragraphes 2 , 3 et 4 ne peuvent être exécutées avant expiration du délai de contestation de deux mois.

ARTICLE XIV. bis.- ASSEMBLEE SPECIALE

1° Lorsque l'Assemblée a pour objet de statuer sur des questions concernant des équipements ou des services communs seulement à certains propriétaires groupés dans deux ou plusieurs associations syndicales particulières ou syndicats de copropriétaires ou encore communs à certains propriétaires individuels et à une ou plusieurs associations syndicales ou syndicats de copropriétaires, notamment sur des questions concernant un espace vert commun à plusieurs groupes de propriétaires, il peut être convoqué une assemblée spéciale composée exclusivement des intéressés.

2° L'ensemble des règles ci-dessus posées dans les articles sept à quatorze inclus sont applicables à ces assemblées spéciales, sauf ce qui sera dit ci-après.

3°a) Le Président de l'Assemblée spéciale sera choisi en début de séance parmi les membres intéressés présents.

3°b) Les associations syndicales particulières et les syndicats de copropriétaires ne sont pas représentés dans les assemblées spéciales par leurs organes de gestion respectifs. Les propriétaires et copropriétaires participent personnellement à l'assemblée spéciale et expriment directement leur vote.

4° Les propriétaires et copropriétaires disposent chacun d'un nombre de voix calculé ainsi qu'il suit :

a) Propriétaires groupés dans une association syndicale libre : ils disposent chacun du nombre de voix correspondant à leurs « points terrain » et « points construction » propres, tels qu'ils sont définis par le Cahier des Charges de leur quartier

b) Copropriétaires groupés dans un syndicat de copropriétaires : ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leur quote-part de tantièmes de copropriété dans le total des « points terrain » et des « points construction » du syndicat tels qu'ils sont définis par le Cahier des Charges de leur copropriété.

c) Propriétaires individuels : ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs « points terrain » et « points construction » propres, tels qu'ils sont définis par le Cahier des Charges de CHEVRY 2.

5° Les décisions des assemblées spéciales sont prises à la majorité simple. Toutefois, si l'assemblée spéciale est appelée à statuer sur l'affectation et l'utilisation d'espaces verts communs à plusieurs propriétaires, ou groupes de propriétaires ou de copropriétaires, ou encore sur la création ou la suppression d'équipements ou d'installations dans lesdits espaces verts communs, ses décisions sont prises à la majorité absolue des propriétaires ou copropriétaires membres de l'assemblée spéciale, détenant ensemble les deux tiers des voix.

Au cas où l'Assemblée n'a pas réuni des membres de l'Assemblée disposant, ensemble, de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité simple.

6° Les décisions sont notifiées à tous les propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre les résolutions proposées par envoi électronique du PV certifié par le président ou s'ils n'ont pas consenti à la procédure d'envoi électronique par envoi sous pli recommandé avec avis de réception et à tous les propriétaires ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus par envoi d'une copie adressée

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

sous pli simple ou par voie électronique simple.

TITRE 3 ADMINISTRATION

ARTICLE XV.- PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de quatre membres au moins et de sept membres au plus, élus parmi les propriétaires membres de l'Association ou leurs représentants, et ci-après désignés par l'expression : les membres du syndicat. Ils désignent parmi eux un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire.

ARTICLE XVI.- DESIGNATION

Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée Générale à la majorité simple, pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE XVII.- REUNIONS DU SYNDICAT ET DECISIONS

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

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

Les décisions sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre connaissance du registre des décisions.

ARTICLE XVII bis.- PROCEDURE D'ENVOI DES NOTIFICATIONS

Les convocations, PV d'Assemblée générale, et les mises en demeure sont envoyés par voie électronique.

Les membres peuvent demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

Le non-consentement sera établi à chaque Assemblée générale annuelle pour l'année jusqu'à la convocation à la prochaine assemblée générale

ARTICLE XVIII. - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT.

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre de l'article 5 de l'ordonnance précitée en l'article I ci-dessus, des présents statuts, et pour la réalisation de l'objet de l'association défini en son article III

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

- . Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'Association ou dont elle doit assumer l'entretien 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 services, 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'équipements; à cet effet, il conclut tous

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création;

. Il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; corrélativement, il conclut toute cession gratuite aux communes ou au syndicat intercommunal, des voies dont il aura été prononcé le classement dans la voie 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 avec les sociétés de service postal et les opérateurs de télécommunications, 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 conclut tous baux et contrats ;

. Il établit le tableau des voix et obligations des membres de l'Assemblée générale;

. Il établit le budget de l'Association à présenter au vote de l'Assemblée générale;

. 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 tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association ainsi que le plan parcellaire ;

- Il peut inscrire une hypothèque légale sur le lot d'un membre débiteur de l'Association.

ARTICLE XIX.- DELEGATIONS.

Le syndicat peut consentir une délégation au Président ou à tout syndic en exercice 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 spéciale pour un objet défini et d'une durée déterminée à toute personne morale ou physique, membre ou non de l'Association, bénévole ou rémunérée, celle-ci ne pouvant pas engager des dépenses non prévues au budget voté par l'Assemblée générale.

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 doit conduire à l'aliénation du pouvoir de décision du syndicat.

TITRE 4 FRAIS ET CHARGES

ARTICLE XX.- DEFINITIONS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

1° Seront supportés par l'ensemble des membres de l'association dans la proportion déterminée à l'article XXI, 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 XXI. - REPARTITION DES CHARGES.

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

ARTICLE XXII. - PAIEMENT DES CHARGES.

Les charges définies en l'article XX, ci-dessus, font l'objet d'appels adressés par le syndicat à chaque propriétaire, association syndicale particulière ou syndicat de copropriétaires à quelque titre que ce soit .

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit à terme échu sur envoi d'un relevé de dépenses effectuées, soit par appel d'avance par provision pour charges votées en assemblée générale sur la base d'un budget prévisionnel établi par le syndicat.

ARTICLE XXIII. - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES.

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.

Lorsque un membre de l'Association (propriétaires, associations syndicales particulières ou syndicats de copropriétaires, à quelque titre que ce soit) n'a pas payé ses charges à la date où elles sont exigibles, une lettre de mise en demeure très ferme, adressée par courrier recommandé avec accusé de réception, sera envoyée par le Syndicat. Si cette mise en demeure reste sans réponse pendant plus de trente jours, un commandement sera délivré par huissier. Les sommes n'ayant pas été acquittées à compter du commandement de payer, seront augmentées du taux d'intérêt légal (article 36 du décret du 17 mars 1967).

En cas d'échec des procédures amiables ou coercitives, le Syndicat saisira le tribunal afin de faire reconnaître la dette. Le Syndicat n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour engager une action en vue du recouvrement des charges.

Au cas où le débiteur est un syndicat de copropriétaires ou une association syndicale particulière, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, ou entre tous les membres de cette association syndicale particulière et ladite association, à l'égard de l'association syndicale.

Les créances de toute nature de l'Association syndicale à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les biens situés dans son périmètre. Les conditions d'inscription et de main levée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

ARTICLE XXIV. - MUTATION.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre

Chaque propriétaire, à quelque titre que ce soit, doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale particulière doit être notifiée au Président de l'Association syndicale 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 le montant correspondant aux sommes encore 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 et exiger la mise en conformité avec le Cahier des Charges du bien avant sa mutation.

Chaque propriétaire, à quelque titre que ce soit, s'engage en cas de mutation à imposer à son acquéreur l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'association. A cette occasion, il doit l'informer de son existence, de celle des présents statuts et d'éventuelles servitudes. 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.

ARTICLE XXIV.bis. – DISTRACTION D'UN IMMEUBLE.

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, peut en être distrait. La demande de distraction émane du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble.

La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur un espace vert, l'assemblée des propriétaires peut en décider à la majorité définie en l'article XI 3°). Pour toute autre réduction, l'assemblée des propriétaires peut en décider à la majorité définie en l'article XI 2°).

Dans le cas de la distraction d'un immeuble en indivision, les règles de majorité applicables sont celles définies au paragraphe XIV bis.

Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association syndicale durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de celui-ci.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes décrites au Cahier des Charges tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement de l'objet de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.

La distraction d'un immeuble bâti n'est pas autorisée si cette distraction rend les parcelles non conformes aux prescriptions édictées par le Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la superficie des terrains à construire.

ARTICLE XXV. - 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 XXVI. - DISSOLUTION.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

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 1;

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 XI ci-dessus pour la modification des statuts.

TITRE 5

CONSTITUTION - COEXISTENCE - POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE XXVII. - CONSTITUTION.

La constitution de la présente association résulte de l'établissement de ses statuts par la société réalisatrice de l'ensemble immobilier « CHEVRY 2 ».

ARTICLE XXVIII. - COEXISTENCE.

La présente association est une personne morale distincte des associations syndicales particulières et des syndicats de copropriétaires qui pourront être créés dans CHEVRY 2.

Elles coexisteront. En cas de contradiction entre les textes régissant d'une part l'Association syndicale libre de Chevry 2, et d'autre part ceux des associations syndicales libres particulières et des syndicats de propriété, ceux de l'Association syndicale libre de Chevry 2 l'emporteront, comme il en fait mention dans ces derniers.

ARTICLE XXIX.- POUVOIRS POUR PUBLIER.

La déclaration de l'Association Syndicale Libre est faite, par l'un des membres de l'Association, 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 (documents originaux pas exigés, copies conformes acceptées) sont joints à la déclaration. Sont annexés aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

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. Cet extrait contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'Association.

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts, la dissolution de l'Association est faite par le Président de l'Association dans les mêmes conditions et dans un délai de trois mois décompté à partir de la délibération approuvant lesdites modifications.

ARTICLE XXX. - ELECTION DE DOMICILE.

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

PUBLICATION.

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des Hypothèques de PALAISEAU (Essonne) par les soins du notaire associé soussigné.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY2

PIECES ANNEXEES AU PRESENT ACTE.

Plan des secteurs AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL de Gif sur Yvette

