



ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU HAMEAU DE VILLERS

Gérée selon l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et du décret d'application du 3 mai 2006

STATUTS 2021

Votés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 Novembre 2021

SOMMAIRE

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	4
ARTICLE 1 – FORMATION	4
ARTICLE 2 – MEMBRES	4
ARTICLE 3 - OBJET	4
ARTICLE 4 - DENOMINATION	5
ARTICLE 5 - SIEGE	5
ARTICLE 6 – DUREE ET EXERCICE	5
TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES	5
ARTICLE 7 - COMPOSITION	5
ARTICLE 8 – POUVOIRS	6
ARTICLE 9 – CONVOCATIONS	6
ARTICLE 10 - ORDRE DU JOUR	7
ARTICLE 11 - VOIX	7
ARTICLE 12 - MAJORITE	7
ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES	8
ARTICLE 14 - DELIBERATIONS	8
TITRE III - CONSEIL DES SYNDICS	9
ARTICLE 15 – COMPOSITION	9
ARTICLE 16 - REUNIONS	9
ARTICLE 17 - FONCTIONS	10
ARTICLE 18 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT	11
ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU VICE PRESIDENT	11
ARTICLE 20 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU TRESORIER	11
ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTION DES AUTRES SYNDICS	11
ARTICLE 22 – CONTROLEUR DES COMPTES	12
TITRE IV - FRAIS ET CHARGES	12
ARTICLE 23 - DEFINITION DES CHARGES	12
ARTICLE 24 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES	12
ARTICLE 25 - REPARTITION DES CHARGES	13
ARTICLE 26 - MAJORATIONS DES CHARGES	13
ARTICLE 27 - RETARD DE PAIEMENT	13

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS - MUTATION - MODIFICATION.....	13
ARTICLE 28 - BUDGET ET PROVISIONS	13
ARTICLE 29 – CONSULTATION DES DOCUMENTS	14
ARTICLE 30 - MUTATION	14
ARTICLE 31 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	14
ARTICLE 32 - MODIFICATION - DISSOLUTION	14
ARTICLE 33 - TRANSFORMATION	14
ARTICLE 34 – DISTRACTION	15
TITRE VI - PUBLICATION - ELECTION DE DOMICILE	15
ARTICLE 35 - PUBLICATION	15
ARTICLE 36 - ELECTION DE DOMICILE	15
TITRE VII - LISTE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS SON PERIMETRE.....	15

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 1 – FORMATION

Il a été formé entre tous les acquéreurs de terrains faisant partie du Hameau de Villers, commune de Saint-Fargeau-Ponthierry (Seine et Marne), une Association Syndicale libre de propriétaires, gérée selon l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006. L'association était préalablement régie depuis sa création selon les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et des décrets des 21 décembre 1926 et 18 décembre 1927.

ARTICLE 2 – MEMBRES

1^o - Sont membres de l'association syndicale tous propriétaires de l'un des lots du hameau ci-dessus désigné.

2^o - L'adhésion à l'association résulte :

- a) soit de la participation du ou des propriétaires, à l'acte portant constitution de la présente association et l'établissement de ses statuts ;
- b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des lots intervenant entre les propriétaires visés au a) et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport ;
- c) soit de toute mutation à titre gratuit des lots.

ARTICLE 3 - OBJET

L'association syndicale a pour objet :

- a) la gestion du patrimoine dont elle est propriétaire ;
- b) l'entretien des biens communs à tous les colotis compris dans son périmètre, notamment espaces verts, canalisations et réseaux de distribution, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation desdits réseaux ;
- c) la plantation, l'abattage des arbres et arbustes et leur remplacement, et plus généralement la gestion des alignements et l'entretien des arbres et arbustes, des bois et bosquets présents dans les parties communes du hameau ;
- d) la création de tous éléments d'équipement nouveaux ;
- e) la cession des équipements et actifs de l'association à titre onéreux ou gratuit ;
- f) le respect des statuts et du cahier des charges et l'exercice de toutes actions afférentes au contrôle de son respect ;
- g) la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des colotis dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- h) la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et le recouvrement des cotisations ;
- i) la défense des intérêts généraux des propriétaires et de l'Association s'ils sont compromis ;
- j) la préservation de la pérennité du Hameau et de son caractère ;
- k) d'une manière générale toutes opérations financières, juridiques, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la signature de toutes conventions et contrats, la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts, dans l'intérêt des membres de l'association syndicale.

L'objet s'applique aux immeubles situés dans son périmètre et les suivent en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association.

L'assemblée Générale délibérant peut étendre les effets de la présente association à tous problèmes se rapportant à l'objet de l'Association.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination de : Association Syndicale des Propriétaires du Hameau de Villers ou A.S.P.H.V.

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé au : 38 Bis allée de la Calmande
Hameau de Villers
77310 SAINT FARGEAU PONTIERRY

ARTICLE 6 – DUREE ET EXERCICE

La durée de la présente association syndicale est illimitée, sauf dissolution anticipée.
L'exercice social de 12 mois commence le 1^{er} septembre et se termine le 31 août suivant.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 7 - COMPOSITION

1^o - Principes :

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article "*Membres de l'association syndicale*".

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

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants. Ce mandataire devra présenter un justificatif de son lien de parenté avec le membre représenté.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Les mandats en blanc remis au conseil des syndics sont distribués aux membres de l'association présents à l'assemblée. Ces mandats ne peuvent être remis à un membre du conseil des syndics, ni à un conjoint, parent ou enfant de ces derniers.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de 10 voix incluant les siennes.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues depuis la précédente assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

2^o - Cas particuliers :

Dans le cas de démembrement de propriété, le nu-propiétaire prend seul la qualité de membre de l'association. 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 et l'informer des décisions prises par celle-ci. Dans cette hypothèse, l'association devra en être informée.

Dans le cas d'indivision, les coindivisaires devront nommer parmi eux un seul représentant qui sera membre de l'association pour leur compte. Ce dernier sera considéré comme tel par l'association, tant que celle-ci n'aura pas été informée d'un changement de représentant au sein de l'indivision.

Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

Les mineurs et majeurs incapables sont représentés par leurs représentants légaux.

ARTICLE 8 – POUVOIRS

1^o - L'assemblée générale des membres de l'association statuant dans les conditions de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'ordre du jour préparé par le conseil des syndics. L'assemblée générale élit les membres du conseil des syndics qui est chargé de l'administration de l'association. L'assemblée générale approuve les comptes de l'association et la gestion des syndics.

2^o - L'assemblée générale statue sur tous les sujets qui lui sont soumis.

3^o - Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les propriétaires et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 9 – CONVOCATIONS

1^o - L'assemblée générale ordinaire se réunit annuellement et a lieu obligatoirement au 4eme trimestre de l'année civile en cours.

Toute autre assemblée générale peut être convoquée de manière extraordinaire à tout moment :

- lorsque le conseil des syndics, à la majorité absolue, le juge nécessaire
- lorsque la demande écrite, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en main propre contre décharge, en a été faite au conseil des syndics par les membres de l'assemblée représentant au moins le tiers des propriétaires.

2^o - Les convocations sont adressées à tous les membres de l'association au moins 21 jours avant la réunion par tout moyen assurant la preuve de sa remise :

- a) Par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- b) Par remise en main propre contre émargement d'un état, par le gardien, la secrétaire ou toute personne, membre de l'association habilitée, par le président.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants à l'adresse qu'ils ont fait connaître.

Les convocations pourront également être adressées par courriel avec accusé de réception confirmant que le message a été remis au serveur de messagerie du destinataire, à tout coloti qui en ferait la demande par écrit ou courriel auprès du président. La demande est réputée être formulée pour une durée illimitée, sauf mention contraire du coloti.

Tout changement d'adresse mail doit être communiqué sans délai à l'association.

L'association ne pourrait être tenue responsable d'éventuels dysfonctionnement, liés notamment au changement d'adresse mail ou le fait que les courriels soient tombés dans les « indésirables ».

Les convocations contiennent le jour, le lieu, l'heure, l'ordre du jour de la réunion ainsi que les jours et heures de consultations de documents tels que visés à l'article 29.

L'avis de convocation sera en outre affiché sur les panneaux d'affichage du Hameau et mis en ligne sur le site internet de l'ASPHV.

3^o - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande d'au moins un tiers des propriétaires, ces membres indiquent au conseil des syndics les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les projets des résolutions.

Dans ce cas, le conseil des syndics peut former en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

Le conseil des syndics dispose alors d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande pour envoyer les convocations.

ARTICLE 10 - ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est établi par le conseil des syndics.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions transmises par un ou plusieurs membres de l'association, au conseil des syndics par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courriel avec accusé de réception confirmant que le message a été remis au serveur de messagerie du destinataire au plus tard deux mois avant la date de l'assemblée générale, sous réserve que ces questions ne relèvent pas des exceptions visées aux point a) et b) de l'article 12.

Lors des assemblées générales extraordinaires, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 11 - VOIX

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de fois 1 000 m² de surface cadastrale par propriété, sans que le nombre de voix par propriétaire ne puisse être inférieur à 1 et supérieure à 10. Le nombre de voix détenu par un propriétaire est toujours arrondi au nombre entier inférieur le plus proche.

Le conseil des syndics établit et tient à jour la liste des colotis avec le nombre de voix dont ils disposent.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété portant sur un lot, le représentant de l'indivision ou du lot démembré dispose du nombre de voix affecté aux lots détenus.

ARTICLE 12 - MAJORITE

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents, représentés ou ayant valablement voté par correspondance (les abstentions et votes nuls n'étant pas considérés comme des voix exprimées).

Les exceptions sont les suivantes :

- a) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des statuts, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les membres de l'association, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents, représentés ou ayant valablement votés par correspondance (les abstentions n'étant pas considérées comme des voix exprimées) en procédant immédiatement à un second vote.

- b) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification du cahier des charges du hameau, de transformation ou de dissolution de l'association, ces décisions seront prises à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

1º - L'assemblée générale est présidée par le président ou, à son défaut, par l'un des Syndics. L'assemblée générale nomme deux scrutateurs et un secrétaire par un vote à main levée sans tenir compte des procurations, constituant ainsi le bureau de l'assemblée.

2º - Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tous les propriétaires le requérant.

3º - Les membres peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire joint à la convocation.

Le formulaire de vote par correspondance doit reproduire intégralement le projet des résolutions. En dessous de chaque résolution, une zone doit permettre au membre d'y mentionner son vote. Le formulaire rappelle le formalisme attendu pour le vote. Il rappelle également que toute abstention exprimée dans le formulaire, toute absence d'indication du vote sur une résolution ou toute modification du texte d'une résolution seront considérées comme un vote non exprimé et par conséquent non pris en compte dans le décompte des voix pour la résolution concernée.

Le vote doit répondre au formalisme suivant :

- Le membre doit signer le formulaire et y apposer manuscritement ses noms, prénoms, adresse, ainsi que la date et le lieu de signature.
- Le formulaire original doit être adressé par recommandé avec accusé de réception ou remise en main propre contre décharge soit au président soit au secrétariat de l'ASL au moins 1 jour ouvré avant la tenue de l'assemblée (date de réception faisant foi) sous pli fermé avec la mention « *vote par correspondance, AG du "date de l'AG"* ». Le formulaire reçu par mail ou photocopié sera considéré comme nul.
- Le formulaire doit comporter le vote du membre qui indique sous chaque résolution « pour », « contre » ou « abstention ». Toute modification des résolutions ou autre mention conduira à considérer le vote comme nul.

Les enveloppes seront ouvertes par les scrutateurs dès leur désignation. Ils complèteront la feuille de présence en apposant l'indication d'un vote par correspondance. Les formulaires de vote seront joints à la feuille de présence et conservés avec celle-ci. Ils seront communicables aux membres dans les mêmes conditions que la feuille de présence.

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance, quel que soit le vote émis sur le formulaire, sera considéré comme abstentionniste.

4º - Dans des circonstances exceptionnelles empêchant la tenue de l'assemblée en présenteielle, celle-ci sera organisée selon les règles légales établies pour ces circonstances tant pour les modalités de tenue de l'assemblée que pour celles de vote.

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au bureau de l'association.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président de l'assemblée et les assesseurs, et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée ayant voté pour les résolutions présentées.

La copie du procès-verbal certifiée est également adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée, ayant voté par correspondance, ayant voté contre une ou plusieurs résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Pour les membres qui en font la demande par écrit ou courriel, la copie du procès-verbal leur est adressée par courriel avec accusé de réception confirmant que le message a été remis au serveur de messagerie du destinataire. La demande est réputée être formulée pour une durée illimitée, sauf mention contraire du coloti. Tout changement d'adresse mail doit être communiqué sans délai à l'association.

L'association ne pourrait être tenue responsable d'éventuels dysfonctionnements, liés notamment au changement d'adresse électronique ou le fait que les courriels soient tombés dans les « indésirables »

Ce mode de communication s'appliquera, sauf mention contraire du membre sur sa demande, aux procès-verbaux de toutes assemblées, qu'il y ait été présent, représenté ou absent.

Une copie du procès-verbal doit également être disponible sur le site Internet de l'association et y figurer au moins jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.

En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en assemblée générale est fixée à un an.

TITRE III - CONSEIL DES SYNDICS

ARTICLE 15 – COMPOSITION

L'association est administrée par un conseil des syndics composé au maximum de 10 membres élus par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Dans l'hypothèse où il y aurait plus de 10 membres obtenant une majorité de voix, seront élus les 10 membres ayant obtenu le plus de voix. En cas de nouvelle égalité, il sera donné priorité au membre ayant la plus grande ancienneté dans le hameau (la date d'acquisition du droit de propriété faisant foi).

Les membres souhaitant être élus syndics devront présenter leur candidature au plus tard deux mois avant la date de l'assemblée générale.

L'élection s'effectuera par vote à bulletin secret
Les membres du conseil des syndics sont rééligibles.

En cas de cessation de fonction d'un syndic avant le terme de son mandat, la vacance est comblée par élection lors de l'assemblée générale suivante. Le nouvel élu est nommé pour le temps restant à courir jusqu'au terme du mandat de son prédécesseur.

Le conseil des syndics désigne chaque année après l'assemblée générale, parmi ses membres, un président, un vice-président, un trésorier. La fonction de trésorier ne peut être cumulée avec celle de président ou de vice-président.

Les syndics exercent leur mission bénévolement.

ARTICLE 16 - REUNIONS

Le conseil des syndics se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres.

Ses décisions sont prises à la majorité absolue de ses membres.

Un membre du conseil des syndics ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

Tous les membres de l'association peuvent prendre connaissance du registre des délibérations soit au siège de l'Association soit sur le site internet de celle-ci.

Tout syndic qui sans motif reconnu légitime par le conseil des syndics aura manqué à trois réunions entre deux Assemblées Générales Ordinaires, pourra, après avoir fourni ses explications, être déclaré démissionnaire et remplacé (comme précisé article 15).

ARTICLE 17 - FONCTIONS

Le conseil des syndics 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 :

- il reçoit communication préalable des constructions, des aménagements, des agrandissements et des alignements ainsi que des plans de déboisement conformément au Cahier des Charges et fait, le cas échéant, aux intéressés, les observations ou recommandations qui lui semblent utiles ;
- il doit s'efforcer de régler à l'amiable les questions litigieuses relevant de l'inobservation des clauses du Cahier des Charges ou des articles des Statuts visant à la protection de l'intérêt général des membres de l'Association ;
- il peut contribuer au règlement amiable des litiges dont il est saisi en favorisant la réunion et l'accord des parties intéressées, auxquelles il peut faire les recommandations qu'il estime appropriées ;
- en cas de violation avérée des clauses du Cahier des Charges ou des Statuts de l'Association, il donnera tout avertissement nécessaire et fixera les délais convenables pour que la violation litigieuse soit supprimée et la situation rendue conforme aux dispositions des Statuts et Cahier des Charges ;
l'alinéa précédent ne pourra s'appliquer dans le cas, où le litige donnerait lieu à une action en justice, jusqu'à intervention de la décision mettant définitivement un terme au litige, sans que cette disposition puisse faire obstacle aux actions que l'Association estimerait opportunes d'exercer pour la sauvegarde et la protection de ses intérêts propres, ou la réparation de préjudices qu'elle aurait le cas échéant subis ;
il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux compris dans le périmètre de l'association syndicale et faisant partie de son objet ;
- 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 ;
- il fait effectuer tous travaux ordinaires d'entretien ;
- il engage les travaux urgents et nécessaires à la conservation du patrimoine ou à la protection des droits et des biens de l'association ou des personnes mais doit en référer à la prochaine assemblée ;
- il fait de même exécuter tous les grands travaux décidés en assemblée générale. Ces derniers sont définis par leur ampleur et leur coût, réalisés à des intervalles de temps irréguliers généralement à une fréquence supérieure à 2 ans, et ne concernent pas l'entretien courant annuel ou bisannuel des biens. Il s'agit en particulier de travaux sur les arbres d'alignement, les réseaux et la station de forage sans que cette énumération soit exhaustive ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il souscrit toute assurance nécessaire, conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;
- 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 toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;
- il fait toutes opérations avec l'administration des postes, 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 approuve les marchés et adjudications des travaux votés et assume l'ensemble des prérogatives du Maître de l'ouvrage à l'égard des constructeurs et assureurs ;
- Il assure la bonne tenue des comptes de l'Association. Il gère les ressources de l'association en bon père de famille dans l'intérêt général des membres. Il procède régulièrement à la mise en concurrence qualitative et tarifaire des fournisseurs et prestataires de l'association ;
- il établit le budget de toutes les recettes et de toutes les dépenses ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds en usant si nécessaire de toute procédure d'exécution ;

- il engage toute procédure judiciaire tendant à la défense des intérêts du Hameau et notamment au respect du cahier des charges après s'être efforcé de régler à l'amiable les questions litigieuses ;
- il décide des actions et de la représentation qu'il estime opportunes de l'association syndicale en justice tant en demande qu'en défense devant les juridictions administratives ou judiciaires sans préjudice des décisions adoptées en cette matière par l'Assemblée générale, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut conférer sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires de ses pouvoirs à un ou plusieurs mandataires ; leurs émoluments seront fixés dans les limites du crédit qui lui sera ouvert par l'Assemblée générale.

ARTICLE 18 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le président du conseil des syndics représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Le président peut contribuer au règlement amiable des litiges entre propriétaires dont il est saisi en favorisant la réunion et l'accord des parties intéressées, auxquelles il fait les recommandations qu'il estime appropriées.

Le président est habilité à prendre toutes mesures en cas d'urgence. Il lui appartient d'en référer à la prochaine réunion du conseil des syndics qui décide des suites à donner aux mesures prises.

Il veille à la conservation des plans, documents, registres et archives relatifs à l'administration de l'Association.

Le président présente à l'assemblée générale le rapport d'activité du conseil des syndics.

Il fait procéder au paiement des dépenses selon les conditions de l'article 20.

Il signe les marchés approuvés par le conseil des syndics et procède aux adjudications au nom de l'Association.

La durée du mandat du président est d'un an. Il est rééligible.

ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU VICE PRESIDENT

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le vice-président le remplace.

Si le président est démissionnaire pour quelque cause que ce soit, le vice-président le remplace jusqu'à l'élection de son remplaçant parmi les membres restant du conseil des syndics, élu pour le temps restant à courir jusqu'à l'assemblée générale suivante.

ARTICLE 20 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU TRESORIER

Le conseil des syndics désignera en son sein un trésorier. Il est le seul à pouvoir effectuer les paiements. Le trésorier peut déléguer sa signature sur les comptes bancaires à tout membre du conseil des syndics, mais reste responsable des paiements qui seront effectués.

Pour tout engagement de dépense, dont le montant est supérieur à un montant proposé par le conseil syndical et approuvé annuellement par l'assemblée générale, la double signature du président et d'un syndic sera nécessaire.

Le trésorier devra par ailleurs tenir la comptabilité de l'association et présenter les comptes annuels à l'assemblée générale.

ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTION DES AUTRES SYNDICS

Il appartiendra au conseil des syndics de définir lors de la première réunion qui suit sa désignation par l'assemblée générale, les pouvoirs et attributions de chaque syndic. Le président peut déléguer certaines de ses attributions et pouvoirs à un ou plusieurs syndics.

ARTICLE 22 – CONTROLEUR DES COMPTES

Un contrôleur des comptes, indépendant du conseil des syndics, est également élu par l'assemblée générale pour une durée de trois ans. Il est rééligible.

L'élection s'effectuera par vote à bulletin secret

Les membres souhaitant être élus devront présenter leur candidature au plus tard deux mois avant la date de l'assemblée générale,

Les fonctions de contrôleur des comptes et de syndic ne sont pas cumulatives.

Le contrôleur des comptes exerce sa mission bénévolement

Les candidats à ce poste devront posséder des compétences ou une expérience professionnelle dans le domaine comptable.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 23 - DEFINITION DES CHARGES

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements du hameau, notamment l'entretien des espaces verts, canalisations et réseaux de distribution divers (eau et autres), ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation desdits réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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, ainsi que le coût des travaux réalisés pour le compte personnel d'un ou plusieurs propriétaires de lots.

ARTICLE 24 - PAIEMENT DES DEPENSES ET RECOUVREMENT DES COTISATIONS

1^{er} - Les cotisations syndicales seront mises en recouvrement à partir du 1^{er} janvier de chaque année. La cotisation couvre l'ensemble des dépenses budgétées ainsi que, le cas échéant, les dépenses allouées aux grands travaux. Le taux de cette cotisation est établi au mètre carré cadastré pour toutes les propriétés bâties ou non, et sera approuvé annuellement par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil des syndics est chargé du recouvrement des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

2^o - Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les propriétaires de l'immeuble, à l'égard de l'association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les propriétaires, soit en poursuivant pour le tout un seul des propriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

En cas de démembrement de la propriété, le nu-propriétaire reste le redevable sauf convention contraire entre les parties notifiée au président.

3^o - Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Les créances de toute nature d'une association syndicale à l'encontre de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association, dont le président a qualité pour requérir son inscription.

ARTICLE 25 - REPARTITION DES CHARGES

Chaque propriétaire contribuera au paiement des dépenses générales d'intérêt commun telles que définies à l'article 23, dans la proportion de la superficie cadastrale de sa propriété rapportée au total des superficies cadastrales du hameau.

ARTICLE 26 - MAJORATIONS DES CHARGES

1^o - Les propriétaires de lots non encore bâtis seront assujettis, par analogie avec les dispositions de la loi du 15 mars 1928, article 12, 3^o, à des cotisations syndicales représentant, au maximum trois fois la valeur des cotisations imposées aux propriétaires de lots bâtis.

2^o - Le supplément de cotisation sera fixé par l'assemblée générale ordinaire annuelle, lors de la délibération sur le projet de budget. Il sera dû jusqu'au 1^{er} janvier de l'année qui suivra l'achèvement, sur le lot précédemment non bâti, d'une habitation conforme à l'article 8 du Cahier des charges. Les lots non bâtis réunis à un lot bâti à fin d'habitation auxquels ils sont contigus seront exonérés du supplément de cotisation.

3^o - Pour les propriétaires partis sans laisser d'adresse ou pour les héritiers qui ne se sont pas fait connaître après décès du propriétaire, un intérêt de 10% calculé par périodes indivisibles d'une année, à partir de la date d'exigibilité des cotisations impayées sera réclamé au plus tard au moment de la cession de la propriété en cause.

ARTICLE 27 - RETARD DE PAIEMENT

Les propriétaires retardataires dans le paiement de leur cotisation syndicale devront acquitter en sus de la valeur de celle-ci, une somme égale à 15% de toute somme impayée à la date du 15 mars. Passé ce délai, une mise en demeure sera adressée et en cas de non-paiement, le conseil des syndicats pourra exercer un recours par voie de droit.

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS - MUTATION - MODIFICATION

ARTICLE 28 - BUDGET ET PROVISIONS

Le conseil des syndicats doit faire approuver par l'assemblée générale annuelle le projet de budget de l'année à venir.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance et envoyé avec la convocation.

L'assemblée générale fixe également le taux de la cotisation statutaire nécessaire pour couvrir les dépenses prévues au budget.

Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres ainsi que pour toute procédure judiciaire, non prévus dans le budget, le conseil des syndicats ne peut dépasser les sommes budgétées sans l'autorisation de l'assemblée.

En cas d'urgence pour la sécurité des résidents ou la sauvegarde des biens communs de l'association, le conseil des syndicats, peut prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de présenter un rapport spécial lors de l'assemblée annuelle suivante.

ARTICLE 29 – CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le conseil des syndicats est tenu de mettre à disposition des membres de l'association au siège de l'Association et éventuellement en ligne sur le site Internet de l'ASPHV : les statuts à jour, le cahier des charges en vigueur et les procès-verbaux des assemblées générales de moins d'un an.

Le conseil des syndicats est tenu de mettre à disposition des colotis, pendant au moins dix jours ouvrés et sur rendez-vous, entre la convocation de l'assemblée générale ordinaire et sa tenue, sur les heures d'ouverture du secrétariat, tous les documents de l'exercice en cours.

ARTICLE 30 - MUTATION

En cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit, le ou les nouveaux propriétaires seront subrogés dans tous les droits du ou des propriétaires originaires dans les droits et obligations des présentes. La mutation devra être notifiée sans délai au conseil des syndicats afin qu'elle lui soit opposable.

Les propriétaires actuels devront, s'ils viennent à vendre leurs immeubles, imposer à leurs successeurs les obligations résultant pour eux des présents statuts. Ils devront faire mentionner dans l'acte de vente que l'acquéreur est responsable non seulement des cotisations à venir mais encore de celles arriérées, sauf recours de l'association syndicale contre le vendeur aux fins de recouvrer ces cotisations arriérées.

Les mêmes obligations sont imposées dans tout cahier des charges dressé en vue de ventes amiables ou judiciaires.

ARTICLE 31 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire à la requête d'un propriétaire. Ce syndic aura tous les pouvoirs attachés au conseil des syndicats.

ARTICLE 32 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées ci-dessus. La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à 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.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 33 - TRANSFORMATION

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 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance (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), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

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, contribution ou honoraire.

ARTICLE 34 – DISTRACTION

La distraction du périmètre de L'Association Syndicale ne pourra s'opérer qu'aux conditions suivantes :

- le lot concerné ne devra plus avoir accès, ni bénéficier ou pouvoir bénéficier de quelque façon que ce soit d'aucun élément ou équipement commun géré par l'Association
- le membre de l'Association souhaitant cette distraction devra soumettre au vote de l'assemblée générale une résolution y étant relative
- dans le cadre de cette résolution, il devra s'engager à prendre en charges les frais de modification des statuts en résultants
- il devra par ailleurs être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, lors du vote de la résolution, d'aucune dette de quelque sorte que ce soit vis-à-vis de l'Association.

Le vote concernant la distraction de l'un des immeubles au sens de l'article 3 du décret du 3 mai 2006 se fera à l'unanimité de l'ensemble des membres de l'Association, sans que soit possible la convocation d'une seconde assemblée

TITRE VI - PUBLICATION - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 35 - PUBLICATION

Les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.

ARTICLE 36 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.
Ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal judiciaire de Melun.

TITRE VII - LISTE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS SON PERIMETRE

Sont joint aux présents statuts.

- Un plan parcellaire
- la liste des immeubles de l'association

LISTE DES IMMEUBLES DE L'ASSOCIATION
Hameau de Villers Saint-Fargeau Ponthierry

Tous les immeubles de :

- Allée des Bouleaux
- Allée Bourette
- Allée de la Calmande
- Allée Champagne – sauf les numéros : 25,27,29,31,33
- Allée de Châtaigniers
- Allée de la Faisanderie – sauf les numéros 50 et 52
- Allée des Fougères
- Avenue de la Gare - uniquement les numéros : 111,1225,1303,1373,1423,1461,1491
- Allée de la Garenne
- Allée Grand Cavalier
- Allée de la Guiche
- Allée des Mariniers
- Allée Piketty
- Allée des Quinconces