

A decorative graphic consisting of three blue circles of varying sizes and two thin blue lines. One line starts from the top left and passes through the center of the largest circle. Another line starts from the top left and passes through the center of the medium-sized circle. A third line starts from the top right and passes through the center of the smallest circle. The circles are arranged in a descending staircase pattern from top to bottom.

**Domaine de la Fontaine
Saint-Nom-la-Bretèche**

Statuts

Révision 1 du 7 décembre 2017

**ASL du Domaine de la Fontaine
1, rue Colette – 78860 Saint-Nom-la-Bretèche**

Table des matières

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS LEGALES.....	3
ARTICLE 2 - FORMATION	3
ARTICLE 3 - DENOMINATION	3
ARTICLE 4 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	3
ARTICLE 5 - PERIMETRE	4
ARTICLE 6 - OBJET.....	4
ARTICLE 7 - SIEGE.....	4
ARTICLE 8 - DUREE.....	5
TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES.....	6
ARTICLE 9 - COMPOSITION ET REPRESENTATION	6
ARTICLE 10 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE	6
ARTICLE 11 - CONVOCATION	7
ARTICLE 12 - VOIX.....	7
ARTICLE 13 - MAJORITE	8
ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES.....	8
ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR.....	9
ARTICLE 16 - DELIBERATIONS ET PROCES-VERBAL.....	9
TITRE III - ADMINISTRATION	11
ARTICLE 17 - CONSEIL SYNDICAL.....	11
ARTICLE 18 – DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL	11
ARTICLE 19 - REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL	11
ARTICLE 20 - REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL ET DELIBERATIONS.....	11
ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL	12
ARTICLE 22 - RESPONSABILITES	13
ARTICLE 23 - DELEGATIONS	13
TITRE IV - FRAIS ET CHARGES	14
ARTICLE 24 - DEFINITION	14
ARTICLE 25 – REPARTITION DES CHARGES.....	14
ARTICLE 26 - PAIEMENT DES CHARGES	14
ARTICLE 27 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES	14
ARTICLE 28 - DROIT D'ACCES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES	15
TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES.....	16
ARTICLE 29 - MUTATION.....	16
ARTICLE 30 - DISTRACTION	16
ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE	17
ARTICLE 32 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	17
ARTICLE 33 - MODIFICATION - DISSOLUTION.....	17
TITRE VI - POUVOIRS POUR PUBLIER	18
ARTICLE 34 – POUVOIRS	18
ANNEXE 1 – PLAN PARCELLAIRE – PLAN DE SITUATION (EXTRAIT DU CADASTRE – 1/5000^{EME}).....	19
ANNEXE 2 – TABLEAU DES LOTS DU DOMAINE DE LA FONTAINE	20

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS LEGALES

L'Association Syndicale Libre est une personne morale de droit privé, initialement constituée, dans les formes prévues par la loi du 21 Juin 1865 et les différents textes qui l'ont modifiée, et aujourd'hui régie, par les dispositions des titres I et II de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relatives aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

Les statuts de l'Association définissent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles (lots ou parcelles), de la modification de son statut, ainsi que de sa dissolution.

Ils comportent la liste des immeubles (lots ou parcelles) compris dans son périmètre, et précisent ses modalités de financement, et le mode de recouvrement des cotisations.

Est annexé aux statuts en Annexe I, le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

ARTICLE 2 - FORMATION

Le consentement exigé à l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente Association Syndicale Libre résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de tout lot de l'Ensemble Immobilier "Domaine de la Fontaine" situé à Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La présente Association Syndicale Libre prend la dénomination : "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE LA FONTAINE", ci-après dénommée ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 4 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs lots de l'Ensemble Immobilier ci-dessus désigné, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire est de plein droit et obligatoirement membre de la présente ASSOCIATION SYNDICALE.

Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'Ensemble Immobilier, devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Ils imposent à leurs locataires, le cas échéant, de se conformer au Cahier des Charges.

ARTICLE 5 - PERIMETRE

Cet Ensemble Immobilier comprend les lots privatifs et les parties communes mentionnées sur la liste jointe en Annexe 2.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASSOCIATION SYNDICALE, est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

ARTICLE 6 - OBJET

L'ASSOCIATION SYNDICALE a pour objet :

- L'entretien des terrains et équipements à l'usage commun des propriétaires de l'Ensemble Immobilier et compris dans son périmètre notamment voies, espaces verts, espaces et installations communes lorsqu'il y en a, canalisations et réseaux, et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux,
- L'acquisition de tous terrains et équipements à l'usage commun des propriétaires de l'Ensemble Immobilier, et la création d'équipements et de services à l'usage commun des propriétaires de l'Ensemble Immobilier par l'exécution de tous travaux et toutes prestations,
- L'appropriation desdits terrains et équipements à l'usage commun (ci-après désignés "équipements communs"),
- Leur cession à titre onéreux ou gratuite,
- La mise en service, la maintenance et l'actualisation d'un site Internet dit "site Internet du Domaine de la Fontaine". Ce site contient notamment les Statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE et le Cahier des Charges du Domaine de la Fontaine – Saint-Nom-la-Bretèche – Yvelines, ainsi que tous les documents faisant suite aux Assemblées Générales,
- Le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier,
- L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police desdits biens équipements 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 SYNDICALE,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE et leur recouvrement.

Et, d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 7 - SIEGE

Son siège est fixé au 1, rue Colette - Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du Conseil Syndical qui sera ci-après institué.

ARTICLE 8 - DUREE

La durée de la présente ASSOCIATION SYNDICALE est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore d'une décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions prévues par les présents statuts.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 9 - COMPOSITION ET REPRESENTATION

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres définis sous l'article 4 - Membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'Assemblée Générale.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

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

Toutefois, un membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE peut se faire représenter par son conjoint, un de ses ascendants ou descendants.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire, si mandat lui a été donné par celui-ci.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

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

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 10 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1. L'Assemblée Générale, 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.

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

2. Elle nomme les membres du Conseil Syndical, elle approuve leurs comptes et leur gestion.

3. Elle modifie les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE ainsi que le Cahier des Charges.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

4. Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 11 - CONVOCATION

1. L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, l'une des réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Conseil Syndical le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Conseil Syndical par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

2. Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou à leurs représentants selon leur disponibilité, y compris leur lieu de localisation effective :

- Par courrier électronique à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître, avec enregistrement d'un accusé de réception,
- Directement au domicile des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou de leurs représentants contre émargement d'un état,
- Par voie postale sous pli recommandé avec accusé de réception au domicile des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou de leurs représentants, si les modalités ci-dessus ne peuvent être mises en œuvre.

3. Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Conseil Syndical les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formuler les prochaines résolutions.

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

ARTICLE 12 - VOIX

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots, étant entendu que chaque lot divis donne droit à une seule voix, indépendamment du nombre de copropriétaires dudit lot.

Le Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE établit chaque année au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, sauf en cas de vente après le premier janvier, à attribuer à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

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 Générale.

ARTICLE 13 - MAJORITE

1. Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE présents ou représentés.
2. Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autre que le recouvrement des charges, cette décision est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Au cas où l'Assemblée Générale, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue ne réunit pas le quorum, comme au cas où, lors de l'Assemblée Générale, cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde Assemblée Générale sur deuxième convocation, et cette Assemblée Générale prendra sa décision à la majorité prévue sous le paragraphe 1 susvisé.
3. Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du Cahier des Charges, ses décisions sont prises par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.
4. Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet d'acquisition ou de création d'équipements communs, de création d'un service, de suppression totale ou partielle d'un équipement commun ou d'un service existant, ou de cession totale ou partielle d'un équipement commun, ces décisions sont prises par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.
5. Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de distraction ou de réintégration d'un lot privatif, ces décisions sont prises par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.
6. Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de dissolution de l'ASSOCIATION SYNDICALE, ses décisions sont prises par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE détenant les trois quarts des fonds et les trois quarts des voix.

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

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

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom et domicile des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE présents.

Elle doit être communiquée à tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE le requérant.

ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR

Le Conseil Syndical sollicite l'ensemble des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE au plus tard 2 mois avant la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire afin que ceux-ci formulent les questions à inscrire à l'ordre du jour initial qui sera joint à la convocation.

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

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire inclut l'ordre du jour initial complété des questions ainsi posées.

Il ne peut être délibéré que sur les questions portées à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Seules les questions portées sur l'ordre du jour initial joint à la convocation peuvent faire l'objet d'un vote.

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

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS ET PROCES-VERBAL

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial - ou tout document en tenant lieu - ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont signées et certifiées par le Président et le Secrétaire de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour initial joint à la convocation, le résultat du vote. Il précise les noms des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal est signé et certifié par les membres du Conseil Syndical présents lors de l'Assemblée Générale et le scrutateur désigné par le Conseil Syndical, et a minima par le Président et le Secrétaire de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

La notification de procès-verbal de l'Assemblée Générale est adressée aux membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou à leurs représentants selon leur disponibilité, y compris leur lieu de localisation effective :

- Par courrier électronique à l'adresse électronique qu'ils ont fait connaître, avec enregistrement d'un accusé de réception,
- Directement au domicile des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou de leurs représentants contre émargement d'un état,

- Par voie postale sous pli recommandé avec accusé de réception au domicile des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou de leurs représentants, si les modalités ci-dessus ne peuvent être mises en œuvre.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale est publié sur le site Internet du Domaine de la Fontaine dans un délai d'un mois au plus, à compter de la date de l'Assemblée Générale concernée.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

TITRE III - ADMINISTRATION

ARTICLE 17 - CONSEIL SYNDICAL

Aux termes de l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'ASSOCIATION SYNDICALE est administrée par un Conseil Syndical de six membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE nommés par l'Assemblée Générale ; dans les quinze jours de leur nomination, ces six membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

Le Conseil Syndical est présidé par le Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 18 – DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du Conseil Syndical sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Le Conseil Syndical est renouvelé par un tiers chaque année.

Les membres du Conseil Syndical sont rééligibles.

Leurs fonctions sont bénévoles et gratuites.

ARTICLE 19 - REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le mandat des membres du Conseil Syndical peut prendre fin avant expiration de son terme :

- Par suite de décès,
- Par suite de démission volontaire,
- Par suite de révocation proposée par au moins 3 membres du Conseil Syndical, et prononcée par l'Assemblée Générale à la majorité simple après examen des éventuelles observations du membre concerné.

Le Conseil Syndical peut procéder, sans délai, au remplacement des membres du Conseil Syndical décédés ou démissionnaires d'office, par cooptation, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale. La durée des fonctions des nouveaux membres du Comité Syndical ne pourra excéder celle restant à courir des membres remplacés.

Le Conseil Syndical informera les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE selon les mêmes modalités que celles de notification de procès-verbal de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 20 - REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL ET DELIBERATIONS

Le Conseil Syndical se réunit sous la présidence du Président à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il le jugera nécessaire.

Il devra, en outre, également se réunir obligatoirement lorsque cette réunion est demandée par la moitié des membres du Conseil Syndical.

Les délibérations du Conseil Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Conseil Syndical délibère valablement dès que la moitié plus un des membres du Conseil Syndical sont présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres du Conseil Syndical présents à la séance.

Tous les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Conseil Syndical, et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président.

ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE ci-dessus définie.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les équipements communs de l'Ensemble Immobilier compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien, courants ou nécessaires et urgents.
- Il conclut, sur décision de l'Assemblée Générale, toutes acquisitions de terrains et équipements à l'usage commun.
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création d'équipements nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- Il reçoit au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE, à titre gratuit, la propriété de tous les équipements communs.
- Il conclut toutes cessions gratuites à la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, ou toutes autres autorités publiques, des voies dont le classement aura été décidé, des canalisations et des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes d'eaux pluviales, de l'éclairage public et des ouvrages de constructions nécessaires aux équipements public.
- Hors les cessions évoquées au paragraphe précédent, il conclut, sur décision de l'Assemblée Générale, toutes cessions à titre onéreux ou gratuites de tout ou partie d'un équipement commun.
- Il conclut, sur décision de l'Assemblée Générale, tous contrats de prestation visant à la mise en œuvre de services à destination de l'ensemble des propriétaires de l'Ensemble Immobilier.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banques, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes ; reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne décharge de signature au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.
- Il établit le budget des dépenses d'administration.
- Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASSOCIATION SYNDICALE ; il recouvre les fonds.
- Il maintient et administre le site Internet du Domaine de la Fontaine.
- Il présente l'ASSOCIATION SYNDICALE en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

ARTICLE 22 - RESPONSABILITES

Les membres du Conseil Syndical ne contractent, ès-qualités et en raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'ASSOCIATION SYNDICALE et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat, conformément au droit commun.

ARTICLE 23 - DELEGATIONS

Le Conseil Syndical peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'ASSOCIATION SYNDICALE à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée, et peut être générale.

Le Conseil Syndical peut, en outre, consentir toutes délégations spéciales, temporaires ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 24 - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires tous les frais et charges relatifs :

- À la mise en état et à l'entretien des équipements communs, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenée d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.
- Au fonctionnement des équipements communs,
- Aux polices d'assurance contractées,
- À l'accomplissement des exigences imposées par les lois, textes et règlements de l'Autorité Publique,
- À la gestion de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduits particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, desservant chaque bâtiment, établis 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 d'un des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, soit par une personne ou un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 25 – REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE suivant les dispositions prévues à cet effet dans le Cahier des Charges.

ARTICLE 26 - PAIEMENT DES CHARGES

Le paiement des charges définies en l'article 24 ci-dessus est dû par les propriétaires en fonction de la prévision budgétaire et du calendrier de paiement établis par le Conseil Syndical et validés par l'Assemblée Générale.

La notification de procès-verbal de l'Assemblée Générale vaut justificatif d'appel, par le Conseil Syndical auprès des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASSOCIATION SYNDICALE, puisque le montant et les échéances y sont précisés et que par ailleurs, les présents statuts établissent les pénalités de retard.

ARTICLE 27 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Conseil Syndical est chargé de poursuivre la rentrée des sommes à l'ASSOCIATION SYNDICALE ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE : les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Conseil Syndical, si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les indivisaires du lot à l'égard de l'ASSOCIATION SYNDICALE de telle sorte que celle-ci peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance soit en saisissant la totalité du lot en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les indivisaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASSOCIATION SYNDICALE, avis de la mutation doit être donné par le notaire, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à l'ASSOCIATION SYNDICALE qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 28 - DROIT D'ACCES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES

Chaque propriétaire a le droit de consulter auprès du Trésorier les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE seront mises à la disposition de ses membres durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, et la tenue de celle-ci.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 29 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il est tenu de faire connaître au Conseil Syndical quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente la mutation de sa propriété.

ARTICLE 30 - DISTRACTION

Lot privatif

Le retrait d'un lot privatif de l'ASSOCIATION SYNDICALE ne peut s'opérer qu'à la condition que sur le plan technique, le lot concerné n'ait plus accès, ni ne bénéficie ou puisse bénéficier, d'aucun équipement commun (piscine, tennis, voiries, ...) géré par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Le membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l'Assemblée Générale, sollicitant le retrait de son fond de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Le lot concerné devra présenter impérativement les conditions techniques ci-avant précitées, et le membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE intéressé devra s'engager, dans sa demande de résolution, à prendre en charge, parallèlement, les frais de modification des statuts en résultant (portant notamment sur la nouvelle délimitation du périmètre).

Le membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE devra être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, au jour du vote, d'aucune dette vis-à-vis de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

La décision de retrait est prise par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE suivant les dispositions énoncées à l'article 13 - Majorité des présents statuts.

Le cas échéant, le propriétaire du fond distrait pourra solliciter la réintégration dudit fond dans l'ASSOCIATION SYNDICALE. Il devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l'Assemblée Générale, sollicitant la réintégration de son fond dans l'ASSOCIATION SYNDICALE. Il devra s'engager, dans sa demande de résolution, à prendre en charge, parallèlement, les frais de modification des statuts en résultant (portant notamment sur la nouvelle délimitation du périmètre).

La décision de réintégration du fond distrait est prise par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE suivant les dispositions énoncées à l'article 13 - Majorité des présents statuts.

Equipement commun

La cession de tout ou partie d'un équipement commun ne peut s'opérer que sur proposition du Conseil Syndical dans les conditions ci-après définies.

Le Conseil Syndical devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l'Assemblée Générale, sollicitant la cession de tout ou partie de l'équipement commun concerné.

Cette motion décrira notamment :

- L'objet et le périmètre de la cession envisagée ainsi que l'acquéreur potentiel,
- Les clauses suspensives,
- Les modalités de fixation du prix de cession ou, le cas échéant, le prix de cession envisagé,
- Les modalités de prise en charge des frais inhérents à la mutation (prestations Géomètre, frais d'acte, ...) et des frais induits pour l'ASSOCIATION SYNDICALE (mise à jour des statuts, ...),
- Les modalités d'affectation du produit de la cession dans les comptes de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

La décision de cession de tout ou partie d'un équipement commun est prise suivant les dispositions énoncées à l'article 13 - Majorité des présents statuts.

ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE

Tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est de droit domicilié soit à l'immeuble acquis dans l'Ensemble Immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aura fait connaître par écrit à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 32 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour l'un quelconque de ses objets, et à l'initiative, soit d'un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, soit des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant au moins les deux tiers des voix de l'ensemble des propriétaires, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à requête d'un propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Conseil Syndical sans limitation.

ARTICLE 33 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts ne pourront intervenir que sur proposition du Conseil Syndical dans les conditions définies ci-après.

La dissolution de l'ASSOCIATION SYNDICALE ne peut être prononcée :

- Que par une délibération prise dans les conditions sus-définies (cf. article 13 – Majorité),
- Qu'autant qu'il aura été pourvu, par décision de l'Assemblée Générale à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, à la gestion et à l'entretien des équipements communs, ainsi qu'à la dévolution de son patrimoine.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

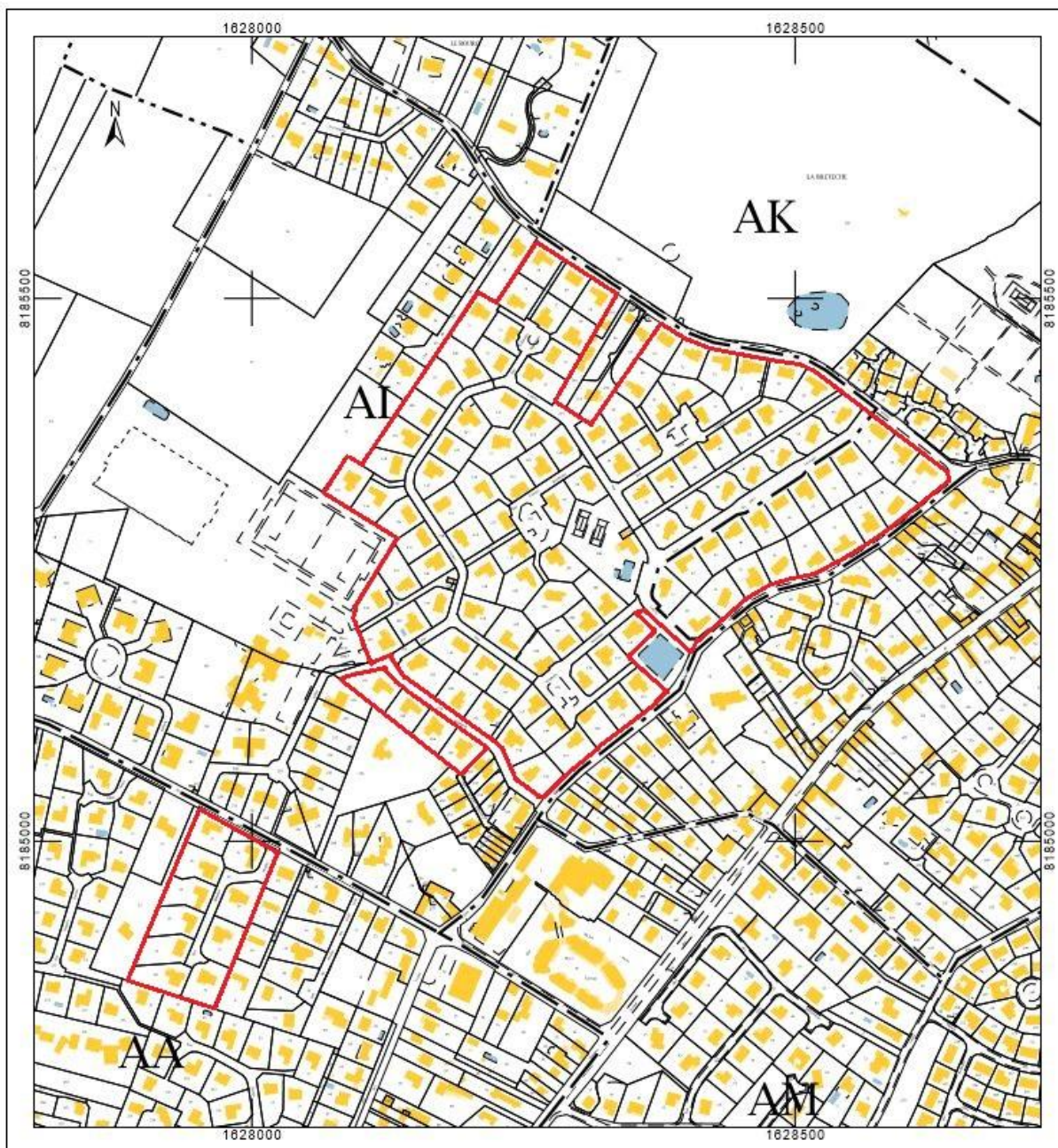
1. Disparition totale de l'objet tel que ci-dessus défini.
2. Approbation par l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un autre mode de gestion légalement constitué.

En cas de dissolution, les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE sont redevables des dettes de l'ASSOCIATION SYNDICALE jusqu'à leur extinction totale.

TITRE VI - POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 34 – POUVOIRS

Le pouvoir est donné au Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour procéder à la déclaration et à la publication des modifications apportées aux statuts dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.



— Limites du Domaine de la Fontaine - 78860 Saint-Nom-la-Bretèche

ANNEXE 2 – TABLEAU DES LOTS DU DOMAINE DE LA FONTAINE

N° de parcelle	Adresse	Type de lot	Index ASL
AA24	21, route des Deux Croix	Privatif	202
AA25	2, rue Alphonse Daudet	Privatif	201
AA26	4, rue Alphonse Daudet	Privatif	203
AA27	6, rue Alphonse Daudet	Privatif	204
AA28	8, rue Alphonse Daudet	Privatif	205
AA29	10, rue Alphonse Daudet	Privatif	206
AA30	12, rue Alphonse Daudet	Privatif	207
AA34	5, rue Alphonse Daudet	Privatif	208
AA35	3, rue Alphonse Daudet	Privatif	209
AA36	1, rue Alphonse Daudet	Privatif	210
AA37	Rue Alphonse Daudet	Commun	
AI51	12, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	31
AI52	1, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	32
AI53	3, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	33
AI54	10, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	34
AI55	35, route de Sainte Gemme	Privatif	35
AI56	Chemin Guillaume Apollinaire - Sainte Gemme	Commun	
AI57	8, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	38
AI58	33, route de Sainte Gemme	Privatif	36
AI59	31, route de Sainte Gemme	Privatif	37
AI60	6, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	39
AI61	4, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	40
AI62	2, allée Guillaume Apollinaire	Privatif	41
AI69	7, rue Paul Verlaine	Privatif	72
AI70	18, rue Paul Verlaine	Privatif	73
AI71	16, rue Paul Verlaine	Privatif	75
AI72	23 bis, route de Sainte Gemme	Privatif	74

AI73	23, route de Sainte Gemme	Privatif	76
AI74	21, route de Sainte Gemme	Privatif	77
AI75	14, rue Paul Verlaine	Privatif	78
AI76	19, route de Sainte Gemme	Privatif	79
AI77	Chemin Paul Verlaine - Sainte Gemme	Commun	
AI78	17, route de Sainte Gemme	Privatif	80
AI79	15, route de Sainte Gemme	Privatif	81
AI80	2, rue Jules Laforgue	Privatif	94
AI81	4, rue Jules Laforgue	Privatif	93
AI82	12, rue Paul Verlaine	Privatif	82
AI83	10, rue Paul Verlaine	Privatif	83
AI84	6, rue Jules Laforgue	Privatif	92
AI85	8, rue Jules Laforgue	Privatif	91
AI86	8, rue Paul Verlaine	Privatif	84
AI87	Chemin Colette - Sainte Gemme (ru)	Commun	
AI88	10, rue Jules Laforgue	Privatif	90
AI89	6, rue Paul Verlaine	Privatif	85
AI90	4, rue Paul Verlaine	Privatif	86
AI91	12, rue Jules Laforgue	Privatif	89
AI92	14, rue Jules Laforgue	Privatif	88
AI93	2, rue Paul Verlaine	Privatif	87
AI94	1, rue Paul Verlaine	Privatif	69
AI95	3, rue Paul Verlaine	Privatif	70
AI96	5, rue Paul Verlaine	Privatif	71
AI97	4, rue Colette	Privatif	68
AI98	3, rue Colette	Privatif	67
AI99	1, rue Charles Baudelaire	Privatif	66
AI100	Piscine - Club House - Tennis (1, rue Colette)	Commun	
AI101	3, rue Charles Baudelaire	Privatif	55
AI102	2, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	54
AI103	4, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	53

AI104	5, rue Charles Baudelaire	Privatif	56
AI105	6, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	52
AI106	8, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	51
AI107	10, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	50
AI108	25, rue Colette	Privatif	49
AI109	7, rue Charles Baudelaire	Privatif	57
AI110	23, rue Colette	Privatif	48
AI111	10, rue Charles Baudelaire	Privatif	58
AI112	Chemin Colette - Charles Baudelaire	Commun	
AI113	21, rue Colette	Privatif	47
AI114	19, rue Colette	Privatif	46
AI115	17, rue Colette	Privatif	45
AI116	6, rue Charles Baudelaire	Privatif	60
AI117	8, rue Charles Baudelaire	Privatif	59
AI118	4, rue Charles Baudelaire	Privatif	62
AI119	2, rue Charles Baudelaire	Privatif	63
AI120	5, rue Colette	Privatif	65
AI121	7, rue Colette	Privatif	64
AI122	9, rue Colette	Privatif	61
AI123	15, rue Colette	Privatif	44
AI124	13, rue Colette	Privatif	43
AI125	11, rue Colette	Privatif	42
AI126	6, rue Colette	Privatif	30
AI127	8, rue Colette	Privatif	29
AI128	10, rue Colette	Privatif	28
AI129	12, rue Colette	Privatif	27
AI130	14, rue Colette	Privatif	26
AI131	16, rue Colette	Privatif	25
AI132	Desserte des n°16 et 18, rue Colette	Commun	
AI133	18, rue Colette	Privatif	24
AI134	20, rue Colette	Privatif	23

AI135	22, rue Colette	Privatif	22
AI136	24, rue Colette	Privatif	21
AI137	26, rue Colette	Privatif	18
AI138	28, rue Colette	Privatif	17
AI139	34, rue Colette	Privatif	16
AI140	32, rue Colette	Privatif	19
AI141	Desserte des n°26 et 28, rue Colette	Commun	
AI142	Emplacement transformateur électrique	Commun	
AI143	30, rue Colette	Privatif	20
AI144	23, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	15
AI145	21, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	14
AI146	19, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	13
AI147	17, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	12
AI148	15, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	11
AI150	5, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	106
AI151	3, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	105
AI152	1, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	104
AI154	7, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	109
AI155	9, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	108
AI156	11, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	107
AI157	13, rue Stéphane Mallarmé	Privatif	10
AI158	2, rue Arthur Rimbaud	Privatif	9
AI159	4, rue Arthur Rimbaud	Privatif	8
AI160	Desserte des n°4 et 6, rue Arthur Rimbaud	Commun	
AI161	6, rue Arthur Rimbaud	Privatif	7
AI162	8, rue Arthur Rimbaud	Privatif	6
AI163	27, rue Colette	Privatif	5
AI164	11, rue Arthur Rimbaud	Privatif	4
AI165	9, rue Arthur Rimbaud	Privatif	3
AI166	7, rue Arthur Rimbaud	Privatif	2
AI167	5, rue Arthur Rimbaud	Privatif	1

AI209	Emplacement transformateur électrique	Commun	
AI245	Rue Colette - Rue Jules Laforgue	Commun	
AI246	Rue Colette - Rue Stéphane Mallarmé	Commun	
AI248	Rue Stéphane Mallarmé	Commun	
AI249	Allée Guillaume Apollinaire - Rue Colette - Rue Paul Verlaine	Commun	
AI252	Rue Charles Baudelaire	Commun	
AI253	Rue Colette	Commun	
AK27	13, route de Sainte Gemme	Privatif	120
AK28	11, route de Sainte Gemme	Privatif	119
AK29	9, route de Sainte Gemme	Privatif	118
AK30	27, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	117
AK31	1, rue Jules Laforgue	Privatif	95
AK32	3, rue Jules Laforgue	Privatif	96
AK33	25, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	116
AK34	23, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	115
AK35	5, rue Jules Laforgue	Privatif	97
AK36	7, rue Jules Laforgue	Privatif	98
AK37	21, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	114
AK38	19, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	113
AK39	9, rue Jules Laforgue	Privatif	99
AK40	11, rue Jules Laforgue	Privatif	100
AK41	17, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	112
AK42	15, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	111
AK43	13, rue Jules Laforgue	Privatif	101
AK44	15, rue Jules Laforgue	Privatif	102
AK45	2, rue Colette	Privatif	103
AK46	13, chemin de l'Abreuvoir	Privatif	110