

SELARL HERBAUT - PÉCOU
Mandataires judiciaires associés
125, terrasse de l'université
92741 NANTERRE

Tél. : 01 46 98 92 92

Affaire : **Société en Nom Collectif GEOXIA ILE DE FRANCE**

**3 RUE JOSEPH MONIER
92500 RUEIL-MALMAISON
RCS : 320 920 911**

A l'ensemble des candidats acquéreurs

Liquidation judiciaire du : **28/06/2022**

NANTERRE, le 8 septembre 2022

N/Réf.: /CP/4195/4-ACT

Madame, Monsieur,

Par jugement en date du 28/06/2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a prononcé la liquidation judiciaire de :

**Société en Nom Collectif GEOXIA ILE DE FRANCE
3 RUE JOSEPH MONIER
92500 RUEIL-MALMAISON
SIRET : 320 920 911**

Ce même jugement me désignant Maître Christophe BASSE et Maître Alexandre HERBAUT en qualité de liquidateur judiciaire.

Il dépend de cette liquidation judiciaire les actifs immobiliers suivants :

GEOXIA ILE DE France	LA VILLE DU BOIS	91620	Lotissement de la Croix St Jacques - RN 20 Lot numéro 3	366,00	Pavillon exposition	village DOMEXPO - règlement y afférent	Acte d'achat du 28/02/2000 - trois terrains à bâtir - lot 3 section AB numéro 54 - lot 13 section AB numéro 64 - Lot 17 section AB numéro 68
GEOXIA ILE DE France	LA VILLE DU BOIS	91620	Lotissement de la Croix St Jacques - RN 20 Lot numéro 13	360,00	Pavillon exposition	village DOMEXPO - règlement y afférent	Acte d'achat du 28/02/2000 - trois terrains à bâtir - lot 3 section AB numéro 54 - lot 13 section AB numéro 64 - Lot 17 section AB numéro 69
GEOXIA ILE DE France	LA VILLE DU BOIS	91620	Lotissement de la Croix St Jacques - RN 20 - Lot numéro 17	399,00	Pavillon exposition	village DOMEXPO - règlement y afférent	Acte d'achat du 28/02/2000 - trois terrains à bâtir - lot 3 section AB numéro 54 - lot 13 section AB numéro 64 - Lot 17 section AB numéro 70
GEOXIA ILE DE France	MAREUIL LES MEAUX	77100	9, rue de la Hayette	269,00	Pavillon exposition	village DOMEXPO - règlement y afférent	Acte d'achat du 24/06/1999 - 9 rue de la Hayette - section AC numéro 6
GEOXIA ILE DE France	MAREUIL LES MEAUX	77100	11 rue de la Hayette	210,00	Pavillon exposition	village DOMEXPO - règlement y afférent	Acte d'achat du 24/06/1999 - 11 et 17 rue de la Hayette (lot 17 vendu le 27/06/2022) lot 11 - section AC numéro 8

Il est expressément rappelé que ces actifs sont des pavillons d'exposition présents sur des sites DOMEXPO, et soumis en conséquence aux règles y afférentes.

Le dossier de présentation du fonds comprenant :

- Acte d'acquisition du fonds
- Etat hypothécaire
- Appel et charge et règlement de l'ASL DOMEXPO

Peut-être communiqué sur demande à l'adresse cpecou@etudemj.com

Il convient de déposer une offre individualisée par actif immobilier

Les offres d'achat doivent être impérativement déposées au plus tard :

Le 21/04/2022 à 15h00
A l'étude
125, terrasse de l'université
92000 NANTERRE

L'offre devra être **déposée, signée, en 4 exemplaires (dont un non relié) et adressée par mail sous format Word** à l'adresse suivante **cpecou@etudemj.com**

TOUTE OFFRE NON REMISE DANS LE DELAI IMPARTI SERA IRRECEVABLE SAUF PROROGATION DE DELAI A L'INITIATIVE DU TRIBUNAL OU DU JUGE COMMISSAIRE.

MODALITES DE DEPOT DE L'OFFRE:

1. **Les attestations jointes au présent cahier des charges devront IMPERATIVEMENT être complétées et jointes à l'offre.**
2. Les offres d'achat doivent être effectuées en quatre exemplaires avec un chèque de banque de 100 % du prix d'achat proposé net vendeur, chèque de banque établi à l'ordre de la SELARL HERBAUT – PECOU ès qualité de liquidateur judiciaire.
3. Pour les actifs immobiliers, en cas de financement bancaire l'acquéreur devra justifier d'un accord de prêt du montant de l'investissement et consigner 20 % du prix à l'étude.
4. Le candidat devra préciser si l'offre est faite en nom propre, par une société constituée ou par une société à constituer.
 - **En nom propre** : le proposant devra fournir la copie d'une pièce d'identité et préciser, le cas échéant, sa situation matrimoniale.
 - **Société constituée** : joindre les statuts, un extrait Kbis mentionnant le nom du signataire et copie de la pièce d'identité de ce dernier.
 - **Société à constituer** : la proposition doit être faite par les futurs associés tant en leur nom personnel qu'au nom de la société à constituer, les photocopies des pièces d'identité de chaque associé devant être jointes avec indication du dirigeant pressenti.

Dans ces trois hypothèses le proposant devra attester qu'il n'existe aucun lien de parenté avec les porteurs de parts de la société. Toutes les propositions d'achat déposées au greffe du tribunal de Commerce de NANTERRE seront étudiées par le tribunal ou le juge commissaire lequel statuera par Jugement ou ordonnance sur l'identité du cessionnaire retenu.

5. Le prix proposé devra s'entendre net vendeur et il convient de prévoir en sus l'ensemble des frais annexes et notamment, les frais de rédaction d'acte de vente, les frais de mutation, les frais de publicité,ect...

L'acquéreur devra prendre à sa charge l'intégralité des frais liés à la cession (droits d'enregistrement, formalités, etc...) et les honoraires du rédacteur d'acte du liquidateur judiciaire fixés à 4 % HT du prix de cession avec un minimum de DEUX MILLE CINQ CENT (2 500) EUROS HT par acte payable à la signature de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait désigner un co-rédacteur, les honoraires seraient supportés en sus par l'acquéreur

6. L'acquéreur s'engage à accepter le transfert des risques à la date de l'ordonnance ou du jugement autorisant la cession et devra en conséquence souscrire une assurance à ses frais pour les actifs cédés.

7. Il est rappelé que le transfert de propriété est subordonné à la conclusion des actes de cession, et qu'aucun travaux et/ou amélioration ne peut intervenir avant la signature des actes et l'accord du propriétaire des murs, sous peine, pour le cessionnaire, de s'exposer à la remise en état des locaux ainsi qu'à une indemnisation au titre du préjudice subi.
8. L'acquéreur fera son affaire personnelle des revendications en cours sans recours possible contre la procédure
9. L'acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle de la radiation des inscriptions et à prendre à sa seule charge le coût de la radiation des inscriptions, dont les montants ci-après sont indiqués à titre informatif et non contractuel :

Privilèges de vendeur et d'action résolutoire

Nantissements de fonds de commerce (- conventionnel - mesure conservatoire -)

Nantissements de fonds agricole ou d'un fonds artisanal

Nantissement judiciaire

• *Nantissements de l'outillage et du matériel d'équipement*

Inscription de gage des stocks y compris radiation totale

• *Nantissements de parts de société commerciale (conventionnel - Conservatoire)*

Nantissements de parts sociales ou de meubles incorporels

Pour une créance inférieure à 20800€ (sans frais postaux) : 25.20€

Pour une créance inférieure à 20800€ (avec frais postaux) : 26.96€

Pour une créance comprise entre 20800€ et 41600€ (sans frais postaux) : 96.34€

Pour une créance Comprise entre 20800€ et 41600€ (avec frais postaux) : 98. 10€

Pour une créance supérieure à 41600€ (sans frais postaux): 142.28€

Pour une créance supérieure à 41600€ (avec frais postaux) : 144.05€

Par ailleurs, en application de l'article L642-2 du code de commerce :

Toute offre doit être écrite et comporter l'indication :

- **De la désignation précise des biens, des droits et des contrats** compris dans l'offre
- **Du prix offert, des modalités de règlement**, de la qualité des apporteurs de capitaux, et le cas échéant, de leur garant. **Si l'offre propose un recours à l'emprunt, elle doit en préciser les conditions en particulier la durée**
- **Des garanties prévues** en vue d'assurer l'exécution de l'offre
- **Des prévisions de cessions d'actifs aux cours des deux années suivant la cession**
- **De la durée des engagements pris par l'auteur de l'offre**

Il est rappelé que l'offre s'entend sans conditions suspensives et qu'elle ne peut être ni retirée, ni modifiée, sauf dans un sens plus favorable.

L'offre lie son auteur jusqu'à la décision du tribunal arrêtant le plan.

Nous vous indiquons que la rédaction des actes de cession sera assurée par le rédacteur que nous proposerons ès qualités de cédant.

A défaut d'un choix commun pour un rédacteur unique, les actes pourront être conjointement rédigés par le corédacteur de votre choix.

Il appartiendra alors aux rédacteurs de définir entre eux la répartition des tâches et des honoraires globaux, comme il est d'usage pour la rédaction des actes.

Il en est ainsi de la rédaction des actes de cession du fonds de commerce comme des immeubles nécessitant l'intervention de notaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

DECLARATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION

Le **soussigné**.....
.....

Agissant en qualité de
.....

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de articles L561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 421-5 du Code Pénal et 415 du Codes Douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de.....
.....
(ex : prêt, vente d'un bien immobilier, vente d'un précédent fonds de commerce, ect, ...)

Fait à

Le

Signature

**DECLARATION D'INDEPENANCE, DE SINCERITE DU PRIX ET
D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES**

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION

Le soussigné.....
.....

Agissant en qualité de
.....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Je précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

Je déclare en outre me conformer aux dispositions de l'article L642-3 du Code de commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

Cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Déclare avoir été rendu destinataire de l'appel d'offre contenant le cahier des charges et conditions, et m'engage à les respecter.

Fait à

Le

Signature

Pièces à annexer :

- Pièce d'identité
- Kbis
- Statuts

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA ILE-DE-FRANCE
MAISON FAMILIALE
CS 40117
3, rue Joseph Monier
92506 RUEIL MALMAISON Cedex

Paris, le 9 mars 2022

FACTURE N° 559

Appels de fonds de l'année 2022.

LOT n° 3

- **Selon budget prévisionnel joint
Soit**

3 000 € TTC

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES

**ASL régie par la loi du 21 juin 1865 – enregistrée sous le n° 004752
Siège social : 6-14 rue la Pérouse – 75116 PARIS**

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA ILE-DE-FRANCE
MAISON CASTOR
CS 40117
3, rue Joseph Monier
92506 RUEIL MALMAISON Cedex

Paris, le 9 mars 2022

FACTURE N° 568

Appels de fonds de l'année 2022.

LOT n° 13

- **Selon budget prévisionnel joint**
Soit

3 000 € TTC

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES

ASL régie par la loi du 21 juin 1865 – enregistrée sous le n° 004752
Siège social : 6-14 rue la Pérouse – 75116 PARIS

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA ILE-DE-FRANCE
MAISONS PHENIX
CS 40117
3, rue Joseph Monier
92506 RUEIL MALMAISON Cedex

Paris, le 9 mars 2022

FACTURE N° 572

Appels de fonds de l'année 2022.

LOT n° 17

- **Selon budget prévisionnel joint**
Soit

3 000 € TTC

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES

**ASL régie par la loi du 21 juin 1865 – enregistrée sous le n° 004752
Siège social : 6-14 rue la Pérouse – 75116 PARIS**

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA CROIX SAINT JACQUES

GEOXIA Ile-de-France
C/O Selarl Herbaut Pécou
125, terrasse de l'université
CS 40152
92741 Nanterre Cedex

Paris, le 14 février 2023

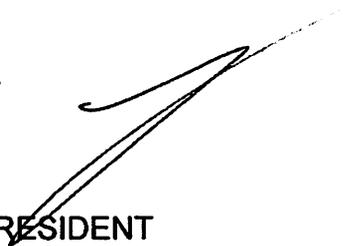
Cher collègue,

Vous trouverez ci-joint l'appel de fonds destiné au fonctionnement de votre village pour 2023.

Le budget annuel prévisionnel reste du même ordre que celui de l'année dernière.

Je compte donc sur vous pour, comme d'habitude, honorer rapidement la facture jointe afin de ne pas perturber le fonctionnement de l'A.S.L.

P/c


LE PRÉSIDENT
Daniel LAIR LACHAPELLE



**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA Ile-de-France
C/O Selarl Herbaut Pécou
125, terrasse de l'université
CS 40152
92741 Nanterre Cedex

Paris, le 14 février 2023

FACTURE N° 578

Appels de fonds de l'année 2023.

LOT n° 3

- **Selon budget prévisionnel joint**
Soit **3 000 € TTC**

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES

**ASL régie par la loi du 21 juin 1865 – enregistrée sous le n° 004752
Siège social : 6-14 rue la Pérouse – 75116 PARIS**



**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA Ile-de-France
C/O Selarl Herbaut Pécou
125, terrasse de l'université
CS 40152
92741 Nanterre Cedex

Paris, le 14 février 2023

FACTURE N° 587

Appels de fonds de l'année 2023.

LOT n° 13

- **Selon budget prévisionnel joint**
Soit **3 000 € TTC**

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES



**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
LA CROIX SAINT JACQUES**

GEOXIA Ile-de-France
C/OSelarl Herbaut Pécou
125, terrasse de l'université
CS 40152
92741 Nanterre Cedex

Paris, le 14 février 2023

FACTURE N° 591

Appels de fonds de l'année 2023.

LOT n° 17

- **Selon budget prévisionnel joint**
Soit **3 000 € TTC**

SOIT UN APPEL DE FONDS TOTAL DE 3 000 € TTC

En votre aimable règlement à l'ordre de l'ASL de la CROIX SAINT JACQUES

ASL régie par la loi du 21 juin 1865 – enregistrée sous le n° 004752
Siège social : 6-14 rue la Pérouse – 75116 PARIS



ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LA CROIX SAINT JACQUES

STATUTS

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE I -1 - Constitution

En application de l'Article R.315.8 du Code de l'Urbanisme, et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement, constitués par des emplacements destinés à recevoir chacun une maison individuelle à usage d'exposition pour une seule marque commerciale seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale Libre, constituée dans les termes des Lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et du Décret du 22 Décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les présents Statuts et son règlement intérieur, à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des emplacements précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre d'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

Le Lotisseur demeurera membre de droit de l'association aussi longtemps qu'il restera propriétaire des parcelles du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

La signature des actes de vente par les acquéreurs emporte pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'Article 5 de la Loi du 21 Juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association et tout nouvel acquéreur sera membre de plein droit de l'association syndicale dans les termes ci-dessus, sans pouvoir opposer à quiconque sa méconnaissance éventuelle des présents statuts et du règlement intérieur de l'association syndicale.

ARTICLE I - 2 - Dénomination

L'Association prendra le nom de: ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DE LA CROIX SAINT-JACQUES.

Sa durée sera illimitée.

ARTICLE I - 3 - Siège

Le Siège de l'Association est fixé à Paris 16^{eme}, 6-14 rue la Pérouse.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du «Syndicat» ci-après défini au chapitre III.

ARTICLE I - 4 - prise en charge des équipements

La prise en charge des équipements réalisés par le Lotisseur et prévus au programme des travaux approuvés sera effectuée par l'Association Syndicale à partir de la date du constat de réception des travaux, lequel sera transmis aux services intéressés de la Direction Départementale de l'Équipement, pour obtention des certificats de vente.

ARTICLE I - 5 - objet

L'Association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts et des installations d'eau, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, téléphone, toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'Association,
- la cession à titre gratuit à la Commune, à première demande de celle-ci, de toutes les parties communes et de tous les équipements du lotissement, destinés à être classés dans le domaine public,
- la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune,
- le contrôle et l'application du Règlement intérieur et du Cahier des Charges du lotissement, qui fixera les règles d'urbanisme et administratives à respecter par chaque propriétaire, et notamment, l'obligation d'entretien et de rénovation régulière de chaque maison exposition selon les modalités arrêtées en assemblée générale.
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la répartition des dépenses de gestion, d'entretien entre les Membres de l'Association et leur recouvrement,
- l'entretien, la conservation et la surveillance générale du Lotissement et la publicité collective nécessaire à l'activité commerciale de ses membres.

Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'Assemblée Générale, le Syndicat et le Président.

CHAPITRE II - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE II - 6 - composition

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots.

En cas de mutation, chaque Associé, ou à défaut le rédacteur de l'acte, est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée AR à l'Association.

Chaque associé doit être à jour de ses charges et redevance publicitaire, faute de quoi, il restera redevable des factures impayées, même après la mutation.

Le nouvel associé devra régler à l'Association les charges et redevances publicitaires dues par son prédécesseur.

Les propriétaires indivis d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propiétaire, les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'Association pour le paiement des charges et redevances publicitaires dues par son mandant. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à 3.

ARTICLE II - 7 - Convocation

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année, au lieu indiqué par le Président dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion, par les soins du Président. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

L'Assemblée Générale peut-être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Président est tenu de la convoquer extraordinairement, si la demande lui en ai faite par la moitié au moins des propriétaires.

ARTICLE II - 8-Quorum

L'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire est valablement constituée, lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une au total des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut-être faite par les soins du Président, à huit jours d'intervalle, sans que celui-ci en ait obligation.

Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion, A LA MAJORITE ABSOLUE DES VOIX PRESENTES OU REPRESENTÉES, quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE II - 9 - Voix

Il est attribué à chaque propriétaire, une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du Certificat prévu par l'Article R 315-36 du Code de l'Urbanisme.

En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées, sans qu'il puisse toutefois disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

ARTICLE II - 10-Majorité

1°] les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

2°] lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts du règlement intérieur, ou du Cahier des Charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

ARTICLE II – 11 -Pouvoirs

L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions du Quorum et de majorité prévues aux articles précédents, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle approuve le budget et le montant annuel de la publicité collective au vu du budget publicité de l'association DOMEXPO.

Elle se prononce sur la modification des Statuts de l'Association, ainsi que des dispositions du Cahier des Charges.

Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association et de modifier la répartition des droits de vote.

ARTICLE II -12 - Tenues des assemblées

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou par le Vice-Président, ou à défaut, par le membre du Syndicat le plus âgé. Les délibérations de l'Assemblée Générale seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les Syndics (membres du Syndicat) au Siège de l'Association.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des Associés et qui est signée en début de séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

ARTICLE II -13 - Délibérations

Les décisions de l'Assemblée sont obligatoires pour tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au Président, par lettre recommandée avec avis de réception et reçues 48 heures avant la réunion.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations, ou par le Président dans les termes du dernier paragraphe de l'article II - 7 des présents statuts.

CHAPITRE III - LE SYNDICAT

ARTICLE III -14 - Composition du syndicat

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Ces membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Secrétaire (et/ou un Secrétaire Général) et le Trésorier.

A titre provisoire, et conformément à l'Article 315-8 (c) du Code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du Lotisseur et du premier acquéreur.

Ce bureau Provisoire disposera des pouvoirs du Syndicat.

Lors de la première réunion, l'Assemblée constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

Les Syndics (membres du syndicat) sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

ARTICLE III -15 - Réunion du syndicat

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins 3 fois par an.

Tout Syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives, sera avisé par lettre recommandée, qu'il n'appartient plus au Syndicat

ARTICLE III -16 - Pouvoirs du syndicat

Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée Générale.

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

Il approuve et arrête les rôles, taxes et frais de publicité collective à imposer aux membres de l'Association.

Il vote le budget annuel, décide du montant annuel de la publicité collective au vu du budget publicité de l'association DOMEXPO.

Il autorise toutes actions devant les Tribunaux.

ARTICLE III -17 - Délibérations

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le Syndicat délibère valablement, alors même que trois Syndics seulement seraient présents, mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et sont signées par tous les syndics présents à la séance.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndicat Les premiers Syndics seront nommés par l'Assemblée Générale constitutive, comme il sera dit ci-après, Article 22.

CHAPITRE IV - LE PRESIDENT

ARTICLE IV -18 - Compétences

Le Président, désigné par les membres du Syndicat, préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association et représente l'Association vis-à-vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et des divers registres de l'Association.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du Lotissement pour un motif quelconque.

Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

Il représente l'Association en justice.

Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux de ses intérêts, ceux ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 janvier de chaque année, le Président fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat

Il prépare le budget, présente au Syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et propose le montant du fonds de roulement

Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire, sauf à en référer dans le plus bref délai au Syndicat ou à l'Assemblée Générale.

En aucun cas, le Lotisseur ne peut exercer la fonction de Président, après la première Assemblée Générale.

Le Président pourra charger une association spécialisée dans la gestion de village-exposition de maisons individuelles, dite DOMEXPO, dont le siège est à Paris 75116, 3 rue des Frères Perrier, de l'ensemble de ses compétences en tant qu'elles touchent à la gestion courante du lotissement, la mise en place de la publicité collective, le recouvrement des cotisations, du fonds de roulement et les frais de publicité collective

CHAPITRE V - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE V -19 - Répartition des charges et fonds de roulement

Lors de son acquisition, chaque acquéreur devra régler, en sus du prix principal, le montant du fonds de roulement qui est fixé par l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 11 des présents statuts.

Chaque acquéreur successif devra en rembourser le montant à son vendeur.

Le fonds de roulement est non productif d'intérêts.

Il est fixé par l'assemblée générale et est recouvert dans les mêmes conditions que les cotisations.

Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du Lotissement, en application du budget et selon les modes de répartition prévus au Cahier des Charges.

Il devra contribuer dans les mêmes conditions aux frais de la publicité collective.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls les membres de l'Association qui auront donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'Article R 315-36 [a] du Code de l'Urbanisme, participeront aux dépenses de gestion des équipements communs, du gardiennage, de l'aménagement des espaces verts et des plantations, et de l'ensemble des parties et frais nécessaires à l'harmonie et l'exploitation du village, le lotisseur quant à lui participera seulement aux dépenses de gestion des équipements communs, et de l'aménagement des espaces verts et des plantations, à l'exception des frais de gardiennage (approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 5 janvier 2000).

Ces charges seront réparties entre tous les propriétaires des lots bâtis et non bâtis.

Au cas où un lot ferait l'objet d'un bail commercial, seul le preneur sera redevable des charges relatives aux équipements communs : entretien général, publicité collective, consommation d'énergie, sonorisation, protection et amélioration du site, le bail mettra à la charge du preneur le paiement de ces charges, obligeant le preneur.

Le propriétaire, bailleur, membre de la présente association, se porte fort du paiement de ces charges et y compris les charges de publicité collective.

ARTICLE V - 20 - Recouvrement et dépenses

La cotisation de chaque propriétaire, son mode de paiement et le montant du fonds de roulement seront fixés par Assemblée Générale, l'encaissement sera fait par le Trésorier. Les dépenses sont réglées par le Trésorier.

Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard au taux légal majoré de cinq points.

Les rôles sont préparés par le Trésorier d'après l'état des répartitions établis conformément au premier paragraphe du présent Article et approuvés par le Syndicat. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement, au Siège de l'Association Syndicale.

Toutes contestations et tous différends concernant l'Association Syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

CHAPITRE VI - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE VI - 21 - Convocation de la première assemblée

a) la première Assemblée sera convoquée par le Lotisseur dans le mois suivant la vente du 2ème lot et au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot.

b) en cas de non respect de l'engagement du Lotisseur, prévu à l'Article R 315-6 (c) du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra convoquer par Ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion de l'Assemblée Générale.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales, publié dans le Département, indiquera le lieu et la date de la réunion.

Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE VI - 22 - But de la première assemblée

Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat.

Cette Assemblée sera valablement constituée, dans les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10.

CHAPITRE VII - MODIFICATIONS AUX STATUTS -PUBLICATION

ARTICLE VII- 23 - Modifications aux statuts

Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'Association Syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

ARTICLE VII - 24 - Publication

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du Département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'Article 6 de la Loi du 21 Juin 1865, pouvoir est donné au porteur d'un extrait ou d'une expédition certifiée conforme des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au Bureau des Hypothèques du lieu de situation du Lotissement, en annexe au Cahier des Charges publié en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

ARTICLE VII - 25 - Dispositions diverses

- Pacte de préférence :

Chaque exposant devra informer l'association syndicale du lotissement de toute intention d'aliéner le terrain et la construction y édifiée en précisant le nom de l'acquéreur pressenti par lettre RAR.

L'association syndicale du lotissement devra donner son agrément préalable à la cession envisagée dans un délai de deux mois, pendant lequel il devra être procédé à une assemblée générale extraordinaire à cet effet.

L'acte de promesse de cession devra comporter une condition suspensive de l'agrément de l'association syndicale du lotissement.

Cet agrément ne sera pas nécessaire si la cession envisagée doit être faite au profit d'un membre de l'association syndicale du lotissement déjà propriétaire d'un ou plusieurs lots.

Si, dans le délai de deux mois ci-dessus, l'association syndicale du lotissement n'a pas fait connaître sa décision, elle est réputée y avoir tacitement consenti.

Si l'association syndicale du lotissement entend s'opposer à la cession envisagée afin qu'elle bénéficie à un tiers, elle devra alors notifier au cédant et au bénéficiaire de la promesse le nom de celui d'un autre constructeur qu'elle entend proposer aux lieu et place, lequel se trouvera alors substitué au bénéficiaire de ladite promesse.

En ce cas, le nouveau bénéficiaire disposera d'un délai d'un mois pour notifier au cédant son accord irrévocable d'acquiescer dans les conditions de la promesse de vente initiale.

Il sera alors procédé à la cession au profit de l'acquéreur désigné par l'association syndicale du lotissement qui bénéficiera alors du droit de préférence aux clauses et conditions résultant des présentes dispositions.

* En cas de carence de l'Association à l'un quelconque de ses objets, un Syndic provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de trois Associés.

Ce syndic gèrera provisoirement l'Association avec les pouvoirs du Président et du Syndicat

Il convoquera dans les trois mois une assemblée générale à l'effet de désigner un nouveau syndicat et de procéder à la désignation du Président et des attributions de chacun des Syndics.

* Après l'accomplissement des formalités constitutives ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du Lotissement sera faite à l'Association.

* Conformément à la Loi du 21 Juin 1865, l'Assemblée Générale pourra demander la transformation de l'Association Syndicale Libre en Association Syndicale autorisée, dans les conditions prévues par la Loi précitée.