

Projet :

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

PCVD EST - 30 Rue Pierre Bérégovoy 92110 CLICHY

Maitre d'ouvrage :

SCCV CLICHY LOGEMENTS

50 Cours de L'île Seguin
92100
BOULONGNE-BILLANCOURT

Bureau de contrôle :

QUALICONSULT

1 bis rue du Petit Clamart Velizy Plus
Bâtiment E
78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Equipe maitrise d'oeuvre :

Architecte :

SNØHETTA

19 rue de Cléry
75002 PARIS
Tél : +33 1 84 79 78 60

Architecte :

DGM

74, rue Rivay
92300 LEVALLOIS
Tél: +33 1 41 38 07 70

BET tout corps d'état :

CET Ingénierie

23 quai Alfred Sisley
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
Tél : +33 1 46 85 86 87

Economiste :

VPEAS

80 Rue du Faubourg Saint-Denis
75010 PARIS
Tél : +33 1 42 29 70 02

Economiste :

B & C associés

7 rue de la 1er Division Française Libre
94160 SAINT MANDE
Tél: + 33 6 20 85 30 79

BET thermique :

POUGET CONSULTANTS

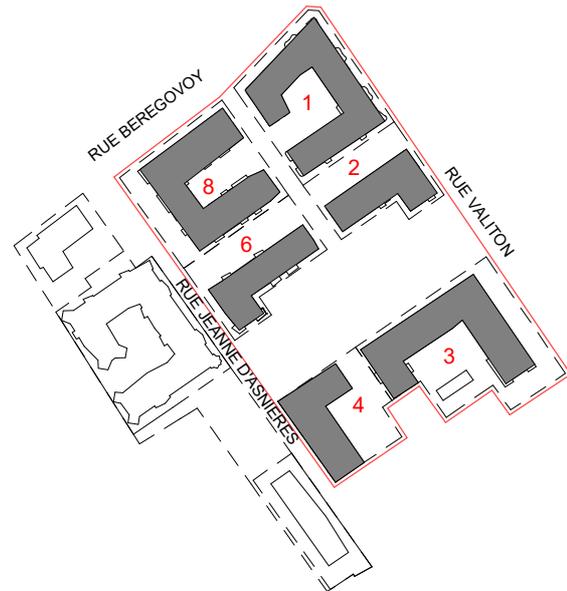
81 Rue Marcadet
75018 PARIS
Tél : +33 1 42 59 53 64

Paysagiste :

WALD

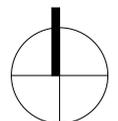
22 rue de Chabrol
75010 PARIS

Snøhetta 
SNOHETTA STUDIO PARIS
SAS d'Architecture au capital de 25.000€
Ordre des Architectes d'Ile-de-France S19556
SIREN 834 117 627 010 33
23 rue de Kénela - 75004 Paris, France
+33 1 84 79 78 60



Titre :

PCVD EST - CONVENTION DE RETROCESSION



Phase	N° Pièces cerfa	Emetteur	Ind	Date :
PC	PC33__0	SNO	0	Juillet 2024

Echelle :

13
1



PROJET V2 au 3 avril 2024
CADRE ASL PCVD (pièce
PC 33)

561798
36/131/400 – Projet cadre ASL – PCVD OPERATION BIC/BNP à CLICHY
Compte n°

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE
A [●]

Maître [●], No
taire au sein de la société « THIBIERGE NOTAIRES », Société par actions
simplifiée, titulaire d'un Office notarial dont le siège est à PARIS (huitième
arrondissement), 9 rue d'Astorg.

A reçu en la forme authentique, le présent acte comprenant les statuts de
l'association syndicale libre ci-après dénommée, s'appliquant aux ensembles
immobiliers dont l'édification est projetée à Ivry-sur-Seine (VAL-DE-MARNE).

A LA REQUETE DE :

La SCCV CLICHY LOGEMENTS
[●]

Lesquels comparants ci-dessus identifiés seront ci-après dénommés dans le
corps du présent acte sous le terme de « REQUERANTS », à moins qu'ils ne soient
nommément désignés,

Lesquels REQUERANTS, préalablement au présent acte, exposent ce qui suit :

EXPOSE

1 – PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION (article R.431-24 du code de
l'urbanisme)

(reprendre le dossier de demande du permis de construire valant division)**1.1 Permis de construire valant division Est**

Le Requérant a déposé et obtenu par décision de Madame/Monsieur le Maire de la commune de CLICHY LA GARENNE n° [●] en date du [●] un permis de construire valant division au sens de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme en [●] lots à bâtir pour le programme de construction ci-après décrit sommairement sous le paragraphe qui suit et [●] lots dédiés aux VRD et espaces collectifs, de l'opération.

Lequel arrêté a :

- 1) fait l'objet des mesures réglementaires de publicité savoir :
 - [●]
- 2) N'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ni de demande de retrait dans les délais requis ainsi qu'il résulte [●] et ainsi déclaré par le bénéficiaire de ladite décision.

1.2 Permis de construire valant division Ouest

Le Requérant a déposé et obtenu par décision de Madame/Monsieur le Maire de la commune de CLICHY LA GARENNE n° [●] en date du [●] un permis de construire valant division au sens de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme en [●] lots à bâtir pour le programme de construction ci-après décrit sommairement sous le paragraphe qui suit et [●] lots dédiés aux VRD et espaces collectifs, de l'opération.

Lequel arrêté a :

- 1) fait l'objet des mesures réglementaires de publicité savoir :
 - [●]
- 2) N'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ni de demande de retrait dans les délais requis ainsi qu'il résulte [●] et ainsi déclaré par le bénéficiaire de ladite décision.

2. OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS ENTREPRISES PAR [●]**DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE**

L'opération envisagée par le Requérant sera réalisée sur un terrain sis à **CLICHY LA GARENNE (Hauts-de-Seine), [●]** correspondant à la parcelle cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
[●]	[●]	[●]	[●]

Ci-après le « Terrain d'Assiette ».

Ladite opération de construction devant consister en la réalisation de divers programmes de construction à usage principal d'habitation, et de commerce devant représenter une Surface de Plancher globale prévisionnelle de 80.800 m² et devant être répartie comme suit :

- 79.300 m² de surface de plancher de logements en accession ;

- 1.500 m² de surface de plancher de commerces.

Ladite Opération de Construction étant, dans le cadre du permis de construire valant division, réalisée en différents lots ci-après désignés.

2.1. Programme de construction projeté sur le lot 1

Le Requérant a entrepris l'édification sur le lot 1 de [●] bâtiments à usage d'habitation et de commerces savoir :

- Un premier bâtiment dénommé [●] d'une SDP de [●] à usage d'habitation et de [●] .
- Un second bâtiment dénommé [●] d'une SDP de [●] à usage de [●]
- [●].

Lesquels bâtiments ont pour assiette foncière la parcelle cadastrée [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.2. Programme de construction projeté sur le lot 2

Le Requérant a entrepris l'édification sur le lot 2 de [●] bâtiments à destination d'habitation et de commerces, savoir :

- Un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●]

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.3. Programme de construction projeté sur le lot 3

Le Requérant a entrepris l'édification sur le lot 3 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●]

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Commenté [TN1]: A compléter/adapter pour chacun des lots au regard du PCVD.

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.4. Programme de construction projeté sur le lot 4

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 4 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●] .

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.5. Programme de construction projeté sur le lot 5

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 5 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●]

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.6. Programme de construction projeté sur le lot 6

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 6 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●] .

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.7. Programme de construction projeté sur le lot 7

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 7 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●].

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.8. Programme de construction projeté sur le lot 8

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 8 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●]

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.9. Programme de construction projeté sur le lot 9

Le Requéran a entrepris l'édification sur le lot 9 de [●] bâtiments, à destination de [●] savoir :

- un premier bâtiment dénommé [●] à usage de [●] d'une SDP de [●] ;
- [●]

Lequel bâtiment ayant pour assiette foncière [●] pour une superficie de [●] m², figurant au cadastre de la commune de CLICHY LA GARENNE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
[●]	[●]	[●]	[●]

2.10. **Bornage et plan masse général**

Le permis de construire valant division nécessaire à la réalisation de ces programmes de construction étant à ce jour obtenu à titre définitif, sa mise en œuvre donne lieu à l'établissement du présent acte ayant pour objet de définir les statuts de la présente association syndicale libre.

Pour la parfaite compréhension des stipulations ci-dessus, demeurera ci-annexé un exemplaire du plan de bornage du périmètre dudit permis figurant la délimitation de chacun des Lots ci-dessus énoncés, ainsi que le plan masse général des programmes de construction projetés sur ce secteur extrait des dossiers de permis de construire.

(ANNEXE [●] : PLAN DE BORNAGE ET PLAN MASSE GENERAL)

3 – **ELEMENTS D'INTERET COLLECTIF A L'ENSEMBLE DES LOTS OU A CERTAINS**

LOTS

Le REQUERANT déclare que constitueront des éléments collectifs à tous, ou à certains seulement, des propriétaires des ensembles immobiliers dont l'édification est projetée sur les lots [●] et [●] ci-dessus décrits, l'ensemble des espaces et ouvrages suivants :

- a) Un parc arboré et planté d'environ 6.000 m² et des voies de circulations constituant partie des lot R1 et R2 du PCVD
- b) Une partie de voie constituant le lot R4 du PCVD ;
- c) Une placette et un parvis constituant partie du lot R5 du PCVD ;

Etant précisé que ces équipements sont destinés à être rétrocédés à l'ASL, à une collectivité publique ou à tout tiers qui serait désigné par les membres de l'ASL comme il est dit à l'article 2 du chapitre I ci-après.

- d) tous éventuels autres locaux et ouvrages à l'usage collectif de tous les propriétaires, ou de certains seulement des propriétaires, des ouvrages constitutifs des programmes de construction ci-dessus sommairement décrits.

4 - **PROPRIETE DES REQUERANTS**

Le Terrain d'Assiette appartient à [●] pour les avoir acquis de [●] par acte authentique en date du [●] reçu par Maître [●] .

5 – **CHARGES ET PRESCRIPTIONS DU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Les Requérants rappellent que conformément aux prescriptions du permis de construire valant division en date du [●], il a été prévu au titre de l'ASL ce qui suit littéralement rapporté :

Commenté [TN2]: A supprimer/adapter le cas échéant.

« [●] »

CECI EXPOSE et afin de répondre aux prescriptions du Permis, il est constitué entre les différents Lots ci-dessus énoncés les statuts de l'association syndicale libre chargée d'assurer notamment la gestion et l'entretien des éléments d'intérêt collectif des programmes de construction ci-dessus décrits, ainsi que le respect du cahier des charges et de ses annexes.

DISPOSITIONS LIMINAIRES

A titre liminaire, les Requéranants précisent et déclarent ce qui suit.

1. Définitions

Dans le corps du présent acte, les termes commençant par une majuscule ou figurant en majuscule, en caractères gras ou non, ont la signification suivante :

- « **Acte** » : ce terme désigne le présent acte authentique contenant les Statuts de l'ASL ;

- "**ASL**" ou "**Association**" : chacun de ces termes désigne l'association syndicale libre constituée aux termes des présents statuts ;

- "**Annexe(s)**" : ce terme désigne une annexe ou les annexes du présent acte et qui en font partie intégrante ;

- "**Jour(s)**" ou "**Jour(s) Calendaires**" : ces termes désignent tout jour du calendrier, du lundi au dimanche compris, y compris les jours fériés ; étant précisé que (i) si l'une quelconque des obligations définie aux présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et (ii) si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit l'être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant ;

- "**Lot(s)**" : ce terme désigne un ou plusieurs terrains issus de la division d'un llot, tels que ces terrains sont identifiés et cadastrés sous l'article 2 de l'Exposé du présent Acte ;

- "**Opération de Construction**" ou "**Projet**" : ces termes désignent l'ensemble des programmes de construction dont les sociétés COLONEY et BNP IMMOBILIER PROMOTION ont entrepris l'édification conformément au PCVD ;

- "**Permis EST**" ou "**PCVD EST**" : désigne le permis de construire valant division au sens de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme déposé le [●] par le Requéranant et plus amplement décrit sous l'article 1.1 de l'Exposé des présentes.

- "**Permis OUEST**" ou "**PCVD OUEST**" : désigne le permis de construire valant division au sens de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme déposé le [●] par le Requéranant et plus amplement décrit sous l'article 1.2 de l'Exposé des présentes.

- "**Statuts**" : ce terme désigne la partie du présent Acte contenant la constitution des statuts de l'ASL ;

- "**Surface de Plancher**" ou "**SP**" : ces termes désignent la surface de plancher telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme à ce jour en vigueur et précisée par la circulaire NOR DEVL 1202266C en date du 3 février 2012 ;

Les définitions ci-dessus ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être retenues par les REQUERANTS dans les Statuts.

2. Interprétation

Dans l'Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

➤ les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,

➤ toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Acte ou une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse.

L'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui les suit.

3. Déclarations de capacité

Chacun des Requérents déclare, uniquement en ce qui le concerne :

- qu'il est une personne morale de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans les Statuts sont exactes et à jour,
- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la sauvegarde, L.631-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de commerce portant sur la liquidation judiciaire, et qu'aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'est susceptible d'être introduite ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent Acte.

Les engagements souscrits et les déclarations faites au présent Acte seront toujours indiqués comme émanant directement du ou des Requérents concernés, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces derniers.

PREMIERE PARTIE

CONSTITUTION DE SERVITUDES

ARTICLE 1 – SERVITUDES DE SURPLOMB

1.1. Engagement de Servitude grevant le lot [●] au profit des Lots [●]

Fonds servant: Lot [●]

Fonds dominants : Lot [●]

[●]

A cette fin, cette servitude fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par tout notaire de l'étude Thibierge et Associés ou stipulée dans le premier acte de vente du Lot [●], soit au profit de l'Association, soit au profit de la ville DE CLICHY LA GARENNE ou à toute personne morale ou association désignée par elle.

Cette servitude s'exercera selon les conditions suivantes : [●]

Cette servitude est consentie à titre réel et perpétuel, sans indemnité mise à la charge du ou des propriétaires des fonds dominants.

A raison de son caractère réel et perpétuel, cette servitude profitera aux propriétaires successifs des fonds dominants et sera opposable aux propriétaires et locataires successifs du fonds servant.

Cette servitude apparaît sous la teinte [●] au plan intitulé « Servitude de surplomb sur le Lot [●] qui est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE 1 : PLAN DE LA SERVITUDE)

1.3. Références nécessaires à la publicité foncière

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

a) En ce qui concerne le fonds servant

Désignation du fonds servant : le terrain sis à CLICHY LA GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) constituant le Lot [●], cadastrés savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
[●]	[●]	[●]	[●]

Identification des propriétaires : [●]

Origine de propriété :

- [●]

b) En ce qui concerne le fonds dominant

Désignation du fonds servant : le terrain sis à CLICHY LA GARENNE (HAUTS-DE-SEINE), constituant le Lot [●], cadastrés savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
[●]	[●]	[●]	[●]

Identification des propriétaires : [●]

Origine de propriété :

- [●]

ARTICLE 2 – SERVITUDES DE [●]**2.1. Engagement de Servitude grevant le lot [●] au profit des Lots [●]**

Fonds servant: Lot [●]

Fonds dominants : Lot [●]

[●]

A cette fin, cette servitude fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par tout notaire de l'étude Thibierge et Associés ou stipulée dans le premier acte de vente du Lot [●], soit au profit de l'Association soit au profit de la ville de CLICHY LA GARENNE ou à toute personne morale ou association désignée par elle.

Cette servitude s'exercera selon les conditions suivantes : [●]

Cette servitude est consentie à titre réel et perpétuel, sans indemnité mise à la charge du ou des propriétaires des fonds dominants.

A raison de son caractère réel et perpétuel, cette servitude profitera aux propriétaires successifs des fonds dominants et sera opposable aux propriétaires ou locataires successifs du fonds servant.

Cette servitude apparaît sous la teinte [●] au plan intitulé « Servitude de surplomb sur le Lot [●] qui est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE 2 : PLAN DE LA SERVITUDE)

2.3. Références nécessaires à la publicité foncière

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

a) En ce qui concerne le fonds servant

Désignation du fonds servant : le terrain sis à CLICHY LA GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) constituant le Lot [●], cadastrés savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
[●]	[●]	[●]	[●]

Identification des propriétaires : [●]

Origine de propriété :

- [●]

b) En ce qui concerne le fonds dominant

Désignation du fonds servant : le terrain sis à CLICHY LA GARENNE (HAUTS-DE-SEINE), constituant le Lot [●], cadastrés savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
[●]	[●]	[●]	[●]

Identification des propriétaires : [●]

Origine de propriété :

- [●]

Article 3. Evaluation des servitudes

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les parties évaluent la servitude ci-dessus créée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

DEUXIEME PARTIE

STATUTS

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

DENOMMEE « A.S.L. [●] »

CHAPITRE I - GENERALITES**ARTICLE 1 - CONSTITUTION****1.1. Forme de l'Association**

Il est formé une association syndicale libre, association syndicale de propriétaires (ci-après dénommée « l'**Association** » ou « l'**ASL** ») régie par :

- l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ayant abrogé la loi du 21 juin 1865, les textes législatifs ou réglementaires qui ont complétée ou modifiée cette ordonnance, tout décret pris pour son application, et notamment le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006,

- et les présents Statuts.

1.2. Périmètre de l'Association

En application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les Requérants déclarent que le périmètre de l'Association constituée en vertu du présent Acte comprend, à la date des présentes, les biens immobiliers ci-après désignés, avec l'ensemble des ouvrages devant y être édifiés ou qui y seront ultérieurement édifiés par leurs propriétaires successifs, savoir :

1.2.1. Désignation du Lot [●] et des Bâtiment devant y être édifiés

[●]

1.2.2. Désignation du Lot [●] et des Bâtiments devant y être édifiés

[●]

1.2.3. Désignation du Lot [●] et des Bâtiments devant y être édifiés

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, est demeuré ci-annexé un exemplaire du plan intitulé « Plan périmétral de l'ASL » établi par le Cabinet [●], géomètres-experts associés sis à [●], référencé n° [●] en date du [●] faisant apparaître sous teinte [●], les biens ci-dessus désignés compris dans le périmètre de l'ASL.

(ANNEXE 2 : PLAN PERIMETRAL DE L'ASL)

1.3. Nature et portée des règles contenues aux présents Statuts

Chaque membre de l'Association sera tenu de respecter et de faire respecter les Statuts. Les règles posées dans ceux-ci sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de la présente Association peut demander directement l'application des Statuts à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de différend entre deux propriétaires ou entre un propriétaire et le Président de l'Association chargé de faire appliquer les présents Statuts, de même qu'en cas de transgression des dispositions des cahiers des charges stipulés aux états descriptifs de division volumétrique par un propriétaire de biens situés dans le périmètre de l'Association, le syndicat de l'Association devra être saisi du litige en vue de parvenir à une solution amiable.

À défaut d'accord, le Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Projet sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 2 – OBJET DE L'ASSOCIATION

L'Association, dès sa constitution par la signature des présents Statuts, a pour objet :

L'ADMINISTRATION, l'ENTRETIEN, la SURVEILLANCE, la REFECTION, la REPARATION ET MEME LA RECONSTRUCTION des espaces, aménagements, ouvrages, installations et réseaux constituant des éléments d'intérêt collectif à tous les membres de l'Association ou à certains d'entre eux seulement, dont notamment :

1. les réseaux communs à plusieurs lots, situés [●], dont les réseaux figurant sur le plan de réseaux joint à l'Annexe [●] ci-dessus ;
2. l'ensemble de tout éventuel autres locaux, espaces et ouvrages à l'usage collectif de tous les propriétaires, ou de certains seulement des propriétaires, des programmes de construction projetés sur les Lots compris dans le périmètre de l'ASL ;

Que ces éléments d'intérêt collectif soient ou non la propriété de l'Association.

La présente Association a, en particulier, pour objet :

Commenté [TN3]: Le cas échéant : objet de l'ASL à compléter des autres ouvrages, aménagements et équipements communs à tous ou certains membres de l'ASL.

- d'assurer l'ensemble des opérations d'entretien, de réparation et même de réfection des abords paysagers afin que l'harmonie de ces abords soit assurée, et ce, quand bien même l'ASL n'en n'aurait pas la propriété ;
- le contrôle du respect servitudes constituées entre les Lots compris dans le périmètre de la présente Association ; la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter lesdites servitudes et leurs conditions d'exercice ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'Association et le paiement des dépenses de ladite Association,
- la création de tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif pour tous les membres de l'Association ou pour certains d'entre eux uniquement, que l'Association en soit ou non propriétaire,
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, notamment d'entretien, de gestion, d'exploitation et d'assistance se rapportant à sa mission et aux équipements dont elle a la charge ou la propriété ; d'une manière générale, toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'Association ou de plusieurs d'entre eux ; l'Association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;
- le recrutement de l'éventuel personnel nécessaire à son bon fonctionnement,
- la cession, à l'euro symbolique, à toute collectivité publique ou à toute personne désignée par cette dernière ou les membres de l'ASL des espaces identifiés au point 3 de l'Exposé savoir (i) un parc arboré et planté d'environ 6.000 m² et des voies de circulations constituant partie des lot R1 et R2 du PCVD, (ii) une partie de voie constituant le lot R4 du PCVD, (iii) une placette et un parvis constituant partie du lot R5 du PCVD
- la souscription de toutes polices d'assurances nécessaires concernant les biens d'intérêt collectif et les biens privés à usage commun ou même des biens privés en cas de carence de leur propriétaire ; la perception de toutes indemnités d'assurance et leur répartition entre ses membres,
- la représentation de ses membres en justice.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations financières, mobilières et immobilières, dont notamment la souscription de tous emprunts, concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.

Étant ici précisé :

- que l'Association réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge,
- que l'Association disposera d'un droit d'accès dans les espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises les travaux nécessités par l'accomplissement de son objet social.

ARTICLE 3 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

3.1. Sont membres de plein droit de l'Association, à l'exception de l'Association elle-même, tout propriétaire ou copropriétaire, et plus généralement toute personne titulaire d'un droit de propriété temporaire ou non, portant sur les immeubles compris dans le périmètre de la présente Association, tel que défini sous l'article 1.2 ci-dessus des présents Statuts, que ce droit porte :

- sur un ou plusieurs immeubles définis sous ledit article 2,
- ou encore sur des lots de copropriété dans l'hypothèse où lesdits immeubles se trouveraient soumis au régime de la copropriété prévue par la Loi du 10 juillet 1965.

Les droits et obligations qui découlent des présents Statuts sont attachés aux biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

3.2. Le consentement écrit visé à l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente Association résulte :

- soit de la participation des propriétaires actuels des biens composant le périmètre de l'Association au présent acte emportant établissement de ses Statuts ;
- soit de tous actes ou événements ultérieurs aux présentes emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens dépendant du périmètre de l'Association.

3.3. a) Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association.

b) Conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, si un ou plusieurs des biens immobiliers compris dans le périmètre fait l'objet d'une mise en copropriété, les copropriétaires seront représentés à l'assemblée générale par leur syndic, en sa qualité de représentant légal de la copropriété qui aura été mandaté à cet effet. Le vote du syndic est indivisible. Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'Association.

Observation étant ici faite que ce mandatement du syndic se fera dans le cadre des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque plusieurs biens immobiliers faisant l'objet d'une copropriété sont représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc doivent être désignés par les copropriétaires afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat de copropriétaires. A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

c) Dans le cas où la propriété d'un bien est démembrée et sauf convention contraire notifiée à l'Association, le nu-propriétaire est membre de plein droit de l'Assemblée générale, il représente alors l'usufruitier. Il devra l'informer des décisions prises.

Le nu-propriétaire peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association, à charge pour l'usufruitier de l'informer des décisions prises par celle-ci ; l'effet d'une telle convention n'étant opposable à l'Association qu'à compter de la réception par le Président de l'Association de la notification qui lui en sera faite.

d) Dans le cas où l'un des fonds appartiendrait à plusieurs indivisaires, l'indivision, qu'elle soit légale ou conventionnelle, sera représentée par son gérant. A défaut de notification à l'Association de l'existence d'un gérant, l'Association devra désigner tel membre de l'indivision qu'il lui plaira de choisir, lequel sera réputé, à l'égard de l'Association, avoir tous pouvoirs pour représenter valablement l'indivision.

e) Dans le cas où l'un des biens immobiliers a fait l'objet d'un bail constitutif de droits réels, le preneur à bail représente de plein droit le bailleur, sauf convention contraire entre le bailleur et le preneur, laquelle devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'Association pour être prise en compte.

Pour permettre au Président de l'Association de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires membres de l'Association, toute mutation de propriété ou de transfert de droits réels portant sur un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association doit être notifiée à son Président ou à son Directeur s'il en est nommé un, par le notaire qui en fera le constat dans les conditions précisées à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

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

3.4. Chaque propriétaire de biens compris dans le périmètre de l'Association, pris individuellement, sera membre de plein droit de l'Association.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

L'association sera dénommée « **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE [●]** »

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à [●] ; toute correspondance devra être transmise à l'adresse du Président de l'ASL.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité requise pour les décisions ordinaires.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la présente association est illimitée. Elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées à l'article 30.

L'Association prend naissance à compter de la signature du présent acte et de l'accomplissement des formalités de publicité au Journal Officiel ; elle commencera à fonctionner effectivement à compter de l'achèvement de la Voie Pompier (le cas échéant au moyen d'un revêtement provisoire) et de l'achèvement des Programmes de Construction à édifier sur les Lots [●].

ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE

7.1 L'Association sera tenue de recevoir à titre gratuit la propriété des biens constituant des éléments d'intérêt collectif aux membres de l'Association ou à certains de ceux-ci, et d'une manière générale tous ouvrages d'intérêt collectif à l'ensemble desdits membres, ou à certains d'entre eux seulement.

Le Président provisoire nommé à l'article 8 ci-après est expressément autorisé à signer l'acte notarié qui constatera cette cession gratuite à l'Association.

7.2 Outre la cession des équipements d'intérêts collectifs à toute personne tiers désignée par les membres de l'ASL, l'Association pourra rétrocéder à toute collectivité territoriale, y compris à l'euro symbolique, les emprises destinées à intégrer le domaine public viaire de ladite collectivité ou à toute personne tiers désignée par elle, notamment pour la desserte du Projet de Construction.

Le Président de l'Association est expressément autorisé à signer tous actes à cet égard.

ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

8.1. La présente association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par le cabinet [●], qui est habilité à convoquer cette première assemblée.

8.2. La réunion de la première assemblée générale des membres de l'ASL devra être provoquée dans les trois (3) MOIS suivant l'achèvement du premier des bâtiments au sein du Projet, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, les organes désignés par cette assemblée. Cette première assemblée générale aura au surplus notamment pour objet de désigner les membres du syndicat et de voter le budget prévisionnel.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 9 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 3 qui précède.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par tout mandataire de leur choix.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association.

ARTICLE 10 - POUVOIRS

10.1. L'assemblée générale des membres de l'Association 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 et seulement pour celles-ci.

Sans pour ladite liste être exhaustive, l'assemblée générale :

- nomme, révoque et/ou maintient les membres du Syndicat de l'Association et fixe le montant éventuel de leur rémunération,

- nomme, révoque et/ou maintient le Président et éventuellement le Directeur de l'Association,
- statue sur la gestion du Syndicat et du Président,
- fixe le budget annuel prévisionnel et approuve les comptes de l'année écoulée,
- décide de la modification des statuts de l'Association,
- décide de la modification du périmètre de l'Association, que ce soit par distraction de tout ou partie des biens compris dans son périmètre ou par l'extension de ce périmètre à d'autres biens,
- décide de la constitution ou de l'abandon de servitudes,
- autorise le Syndicat à engager toute dépense dépassant le cadre ou les limites du budget prévisionnel adopté en assemblée générale et ce jusqu'à un montant déterminé, et ratifie les dépenses engagées au titre de travaux conservatoires,
- décide des emprunts à contracter par l'Association,
- autorise le Président à ester en justice au nom et pour le compte de l'Association,
- autorise le Président à transiger sur des litiges au nom et pour le compte de l'Association,
- décide de la dissolution de l'Association.

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

Elles leur seront notifiées par l'envoi en recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre récépissé, à un représentant dûment habilité du propriétaire concerné (ou au syndic pour les immeubles soumis au statut de la copropriété), d'une copie certifiée conforme par le Président de l'Association du procès-verbal de la délibération de l'Assemblée.

ARTICLE 11 - CONVOCAION

11.1. L'Assemblée Générale est réunie au moins une fois par an à l'initiative du Président, représentant le syndicat, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire ou lorsque la demande écrite en est faite au Syndicat ou au Président par les membres de l'Association représentant au moins 8% des voix des membres de l'Association,

laquelle demande doit indiquer les questions à inscrire à l'ordre du jour.

Les assemblées générales se tiendront au siège de l'association ou en tout autre lieu fixé par la convocation ; ce lieu doit se trouver dans le département de localisation des Immeubles ou dans le département d'implantation du siège du Président de l'Association.

11.2. Les convocations sont adressées au moins SOIXANTE (60) Jours avant la réunion.

Toutefois :

- pour les assemblées convoquées extraordinairement, ce délai est réduit à QUARANTE (40) Jours,

- pour les assemblées convoquées en urgence, ce délai est réduit à quinze (15) Jours,
- si l'assemblée est amenée à voter sur la création d'un nouvel élément d'équipement ou un engagement financier entraînant majoration du budget annuel de l'Association de plus du quart, ou sur une question relevant de la majorité renforcée, l'Assemblée Générale devra être convoquée au moins trois (3) mois avant la réunion pour permettre, si leur représentant l'estime opportun, de réunir préalablement les copropriétaires en assemblée générale de copropriété.

Les convocations contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

En tout état de cause les assemblées annuelles d'approbation des comptes devront obligatoirement se tenir à une époque fixe afin de permettre aux représentants des copropriétés de s'organiser pour consulter les copropriétaires préalablement s'ils le souhaitent.

Les convocations sont adressées par le Président par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par voie postale ou électronique dans les conditions de l'article 1369-8 du Code civil. Elles peuvent également être remises contre émargement. Lorsque les membres sont copropriétaires dans les termes de l'article 8.1., les convocations sont adressées au Syndic.

11.3. Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant au moins 51% des voix des membres de l'Association, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

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

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions portées à l'ordre du jour sur la convocation sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée.

ARTICLE 12 - VOIX

12.1. Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant à ses locaux, calculés de la manière suivante.

Il a été retenu à cet égard les Surfaces de Plancher suivantes autorisées en vertu des permis délivrés à ce jour pour la réalisation de l'Opération de Construction et énoncés sous l'article 2 de l'Exposé du présent Acte, savoir :

(i) [●] m² de SDP [●] pour le Bâtiment [●] en cours d'édification sur le Lot [●] ;

(ii) [●] m² de SDP [●] pour le Bâtiment [●] en cours d'édification sur le Lot [●] ;

(iii) [●] m² de SDP pour Lot 11.D se décomposant, conformément au PCVD obtenu, en :

- bâtiment [●] pour [●] m² de SPD logement,
- bâtiment [●] pour [●] m² de SPD logement
- bâtiment [●] pour [●] m² de SPD crèche.

Soit une Surface de Plancher totale de [●] m².

Il ne sera pas tenu compte des surfaces des éventuels locaux présentant un usage collectif à l'ensemble des membres de l'Association, ou à certains d'entre eux, gérés à ce titre par l'Association.

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, alors le nombre de voix dont disposera le syndic de copropriété pour représenter ladite copropriété en assemblée générale, dans les conditions de l'article 9 ci-dessus, correspondra au nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant à l'ensemble des locaux constituant ladite copropriété.

Le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher de chacun sera le cas échéant ajusté à l'achèvement de chacun des Bâtiments projetés sur les Lots compris dans le périmètre de l'Association sur la base des plans des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatif ; et en cas de contestation par mesurage effectué par un géomètre choisi par l'Association.

Sur la base du projet de construction à ce jour projeté, les voix se répartissent entre les membres de l'Association de la manière suivante :

Propriétaire (ou copropriété)	Nombre de voix en assemblée générale
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %

Commenté [TN4]: A mettre à jour/adapter avec le dossier de demande de PCVD pour constituer la pièce PC33.

[●]	[●] %
[●]	[●] %
TOTAL	100 %

Dans l'hypothèse d'une extension ou réduction des surfaces construites postérieurement à leur achèvement ayant pour effet d'augmenter ou de réduire le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher d'un Lot, tant les droits de vote que la répartition des charges générales entre les membres de l'Association devront être modifiées en conséquence.

Etant expressément convenu :

❶ que lorsque la délibération à prendre par l'assemblée a pour objet de décider une dépense qui ne concerne que certains membres de l'Association, seuls les membres de l'assemblée concernés par cette dépense seront admis à participer au vote ;

❷ que lorsque la délibération à prendre par l'assemblée aura pour objet de décider une dépense dont la répartition se ferait selon un autre critère que celui ci-dessus défini sous le premier alinéa du présent article 12.1, alors les membres de l'assemblée admis à participer au vote disposeront d'un nombre de voix proportionnel à leur participation respective dans le financement de cette dépense.

Par exception à ce qui est dit ci-dessus, si un membre de l'Association ou un syndicat des copropriétaires (dont le vote exprimé par son syndic sera considéré comme l'expression de la volonté de l'unanimité de ceux qu'il représente) vient à détenir à lui seul plus de la moitié du nombre de voix (que celles-ci soient déterminées au prorata du nombre de mètres carrés de Surface Pondérée correspondant à ses locaux ou au prorata de la participation de chacun à la dépense), le nombre de voix dont il dispose sera réduit, pour toute délibération à prendre, à la somme des voix des autres membres de l'Association concernés par ladite délibération. L'application de la règle ci-dessus énoncée n'emportera pas réduction de la participation aux dépenses du membre de l'Association concerné.

12.2. Le Président de l'Association établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, 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'Association.

ARTICLE 13 – QUORUM - MAJORITE

13.1. Quorum

Pour valablement délibérer, l'assemblée générale doit réunir, sur première convocation, au moins la moitié plus une voix du nombre total des voix dont les membres de l'Association disposent en application des dispositions de l'article 12.1 des Statuts ci-dessus.

L'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation (adressée au moins quinze (15) Jours avant la date prévue pour cette seconde réunion, avec au moins

trente (30) jours d'intervalle entre les deux réunions) pour délibérer sur le même objet que la première assemblée est valablement constituée quel que soit le nombre de voix des membres présents ou représentés.

Toutefois, lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur les questions visées sous l'article 13.2.2 des Statuts ci-après, elle ne délibère valablement que si les membres présents ou représentés détiennent ensemble la moitié plus une voix au moins des droits de vote.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur les questions visées sous l'article 13.2.3 des Statuts ci-après, elle ne délibère valablement que si la moitié au moins des membres sont présents ou représentés et détiennent ensemble au moins les trois quarts (3/4) des droits de vote.

13.2. Majorités

13.2.1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les membres présents ou représentés (**majorité simple**), sans prise en compte des voix des membres s'étant abstenus ou qui n'ont pas pris part au vote ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément collectif géré par l'Association, la décision de reconstruire est prise à la majorité simple des membres de l'Association.

13.2.2. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de service commun ou de suppression d'un équipement ou d'un service existant, sur un projet de transfert de propriété au profit de l'Association (à l'exception de la cession d'ores et déjà convenue au profit de l'Association de la voie pompier) ou de cession par l'Association, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations incombant à l'un de ses membres (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'Association (**majorité absolue**) s'il s'agit d'un élément ou engagement commun à tous les propriétaires. Dans le cas contraire, c'est-à-dire si la décision ne concerne qu'une partie des membres de l'Association, la décision sera prise à la majorité absolue des voix des seuls membres intéressés.

13.2.3. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des Statuts de l'Association (y compris la modification de la répartition des voix ou des charges), ou encore sur sa conversion en Association Syndicale Libre Autorisée, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'Association (présents, représentés ou non), détenant ensemble les trois quarts (3/4) au moins des droits de vote (**majorité renforcée**).

Toutefois, en cas de modification de la répartition des voix ou des charges, la décision ne pourra être adoptée qu'avec l'accord des membres de l'Association dont les quotes-parts de voix se trouvent diminuées ou dont les quotes-parts de charges se trouvent augmentées.

13.3. Dans le cas où la décision, quelle qu'elle soit, ne concerne qu'une partie des membres de l'Association, l'assemblée sera composée uniquement des membres intéressés et délibérera dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus, la totalité des voix étant ramenée à la somme des voix des membres intéressés par la décision.

13.4. Le vote a lieu au scrutin secret, toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés le réclame.

S'il s'avérait qu'il existe uniquement deux membres dans l'association, toutes les décisions seront prises à l'unanimité.

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par le directeur, s'il en existe un, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un secrétaire de séance. Ces personnes forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant l'identité des membres 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. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dix (10) Jours au moins avant la séance.

Tout(s) membre(s) de l'ASL représentant au moins 8% des voix des membres de l'Association peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la question n'a pu être inscrite à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, elle l'est à l'assemblée suivante.

L'ordre du jour est élaboré par le Syndicat en concertation avec le Président.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par au moins 8% des voix des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

Il est dressé un procès-verbal de chaque délibération inscrit par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé au siège de l'Association.

Les décisions sont notifiées au plus tard dans un délai de deux (2) mois suivant l'assemblée, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président, adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception :

- aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés,
- aux membres ayant voté contre les résolutions proposées.

Ce procès-verbal est adressé dans le même délai, sous pli simple aux membres ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'Assemblée et ayant voté en faveur des résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Pour les membres compris dans une copropriété, la notification est valablement faite au seul syndic.

Les procès-verbaux des délibérations d'assemblée comportent pour chaque résolution les noms des membres qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les membres opposants, ou absents non représentés, disposent d'un délai deux mois à compter de la réception du procès-verbal, pour former recours contre les décisions prises. Passé ce délai, les recours quel qu'en soit l'objet ne sont plus recevables.

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

CHAPITRE III - DIRECTION

ARTICLE 17 – SYNDICAT DE L'ASSOCIATION

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'Association est administrée, sous réserve des compétences de l'assemblée générale, par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-après.

Le syndicat doit comprendre au minimum TROIS (3) membres, élus parmi les membres de l'Association ou leur représentant. Le syndicat n'est plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Au sens du présent article, est considéré comme un « représentant » d'un propriétaire pouvant être élu membre du syndicat, le représentant légal ou statutaire d'une personne morale ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet, ou encore le mandataire commun d'une indivision.

ARTICLE 18 – NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT

18.1. Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée pour une période ne pouvant excéder TROIS (3) ans, à la majorité simple des membres présents ou représentés, les voix étant décomptées conformément à l'article 13.2 des Statuts.

Ils sont choisis parmi les membres de l'association ou leurs représentants. Ils peuvent être une personne physique ou morale. Ils sont rééligibles.

18.2. Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du syndicat, le procès-verbal en fait explicitement mention ; il est notifié dans le délai d'un mois à tous les membres.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, le juge saisi par un ou plusieurs membres peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du syndicat.

18.3. L'Assemblée peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Syndicat jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace. Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au syndicat, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du syndicat.

18.4. Tout membre du syndicat peut démissionner de ses fonctions. Il doit en avertir le Président trois mois à l'avance. Ils peuvent également être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité que celle nécessaire à leur nomination.

18.5. Le syndicat n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. En ce cas, une nouvelle élection doit avoir lieu pour pourvoir les seuls sièges vacants, dans les deux (2) mois suivants la dernière défection.

18.6. Les fonctions de membre du syndicat ne donnent pas lieu à rémunération. Les débours exposés par les membres du Syndicat dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par l'Association.

ARTICLE 19 – POUVOIRS DU SYNDICAT

19.1. Le syndicat se réunit sur convocation du Président ou deux de ses membres en cas de nécessité, avec un préavis de CINQ (5) Jours, sauf urgence. Pour sa première réunion, le syndicat est convoqué et présidé par le président de l'Association.

Le syndicat se réunit au siège de l'Association ou à tout autre endroit fixé par la convocation.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix.

En cas de partage, celle du Président est prépondérante. Dans l'hypothèse où le Président n'est pas membre de l'association, ce dernier assiste aux réunions du syndicat sans voix délibérative.

Il est dressé un procès-verbal de toutes les délibérations du syndicat, qui est conservé et consultable dans les mêmes conditions que les procès-verbaux de l'assemblée générale.

19.2. Sous réserve des attributions de l'assemblée générale, le syndicat administre et règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association, à l'exception toutefois des pouvoirs conférés par les statuts à l'assemblée générale.

Le syndicat de l'Association a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

a) veiller à la gestion, l'entretien, la surveillance des équipements d'intérêt collectifs compris dans l'objet de l'Association,

b) assurer l'administration courante de l'Association et gérer au mieux les fonds qu'elle détient,

c) décider de toutes les opérations intéressant la conservation, l'entretien des équipements d'intérêt collectif et notamment de tous travaux de réparation, remplacement, réfection des voies, réseaux, équipements et aménagements définis dans l'objet de l'Association, dans la limite du budget voté par l'Assemblée Générale et à l'exception des opérations pour lesquelles il faut une décision particulière de l'Assemblée Générale ; à cet effet, il peut décider de la conclusion de tout marché ou tout contrat concernant la gestion courante dans le cadre et la limite du budget prévisionnel approuvé en Assemblée Générale,

d) décider de tous travaux conservatoires et urgents au titre de la sécurité des biens et des personnes, quand bien même leur coût excéderait les limites des budgets votés, mais à charge, dans ce dernier cas, de convoquer avec diligence la tenue d'une assemblée générale en charge de les ratifier,

e) décider de toutes conventions à conclure avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, de la souscription de toutes polices d'assurances,

f) de faire effectuer tous travaux de création et d'amélioration d'équipements d'intérêt collectif sur décision de l'Assemblée Générale,

g) décider de l'ouverture de tous comptes en banque et chèques postaux, des modalités de leur fonctionnement, de tous placements et retrait de fonds,

h) établir le budget des dépenses d'administration qui sera soumis au vote de l'Assemblée Générale,

i) appeler auprès des membres des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association,

j) et de convoquer l'Assemblée Générale en cas de carence du Président.

19.3. Le syndicat de l'association contrôle la gestion et les comptes de l'Association.

A ce titre, le syndicat :

a) examine à chacune de ses réunions l'état de trésorerie de l'Association et l'état de l'engagement des dépenses,

b) examine tous les ans les comptes de l'exercice et les commente en vue de l'assemblée générale, et notamment la répartition des dépenses,

c) présente à l'assemblée les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les marchés et tous autres contrats,

d) établit le budget prévisionnel qui est soumis ensuite par le Président à l'assemblée générale et en suit son exécution,

e) donne son avis au Président de l'Association ou à l'assemblée générale sur toutes les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même,

f) rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées,

g) peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion, à

l'administration de l'Association, au bureau du Président ou au lieu arrêté en accord avec lui ; il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

19.4. Le cas échéant, le syndicat a également les pouvoirs spécifiques suivants :

- le syndicat contrôle la gestion du Président, lequel doit rendre compte au syndicat de l'accomplissement de son mandat si tout ou partie des pouvoirs du syndicat lui sont délégués,
- le syndicat arrête l'ordre du jour de l'Assemblée sur proposition du Président,
- le syndicat peut demander au Président la convocation d'une assemblée générale en cas de nécessité.

19.5. Le syndicat peut également recevoir toutes missions et délégations de l'assemblée générale.

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives soit (i) au Président de l'Association, soit (ii) au Directeur, à la double condition que cette délégation de pouvoirs soit limitée quant à son objet et sa durée. A cet égard, le syndicat délibère, lors du début du mandat du Président et/ou du Directeur, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend leur conférer. Il peut modifier ou révoquer cette délégation à tout moment.

La délégation de pouvoirs consentie par le syndicat au Président de l'Association et/ou au Directeur résulte d'une délibération du syndicat prise à la majorité des voix de ses membres présents ou représentés. Cette délégation ne peut excéder un an mais peut être renouvelée annuellement sans limitation.

La délégation ne peut pas porter sur les pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'assemblée relevant exclusivement des prérogatives du syndicat.

ARTICLE 20 - PRESIDENT DE L'ASSOCIATION

20.1. Nomination du Président de l'Association

L'Association, gérée et administrée par le syndicat, est représentée par un Président.

Le Président de l'association peut être choisi parmi ou en dehors des membres du syndicat. Le Président peut également ne pas être membre de l'Association. Il est nommé et révoqué par délibération de l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à TROIS (3) ans. Il est rééligible.

Lors de sa nomination, l'Assemblée Générale fixe le montant de sa rémunération dans la limite du budget approuvé à cet effet en assemblée générale, ainsi que les conditions d'exercice de son mandat.

Le Président est une personne physique ou morale.

Le syndicat peut demander la convocation d'une Assemblée Générale en vue de demander la révocation du Président en cas de manquement grave à ses obligations.

Le Président aura la faculté de se démettre de ses fonctions, laquelle ne pourra prendre effet avant l'expiration d'un délai de préavis de TROIS (3) mois.

20.2. Pouvoirs et attributions du Président de l'Association

20.2.1. Représentation de l'Association

Le Président représente l'association à l'égard des tiers et de toute administration.

Il représente l'Association pour tous les actes juridiques. Il procède notamment, en application de l'article 5 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, aux formalités consécutives à la modification des statuts de l'Association ou à sa dissolution.

Il représente l'Association en justice tant en demande qu'en défense, même au besoin contre certains membres de l'Association. Il ne peut transiger, acquiescer et se désister de toute action ni intenter une action sans autorisation spéciale de l'assemblée générale de l'Association, à l'exception toutefois des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête, etc...).

Dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges et les frais visés ci-après, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre le membre défaillant le recouvrement des sommes dues.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs, aux personnes qu'il juge utiles et notamment au Directeur, pour un ou plusieurs objets déterminés.

20.2.2. Exécution des décisions de l'Association

Le Président assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'assemblée générale de l'Association et du syndicat, ainsi que la gestion courante de l'Association, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés. A ce titre, il prend toutes les mesures relatives à l'exécution des décisions susvisées.

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

- il fait effectuer, conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires ou du syndicat, tous travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation courants ou autres, dans les limites des budgets votés,

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale ou du syndicat, tous travaux autorisés et tous travaux de création de biens ou équipement d'intérêt collectif nouveaux ; à cet effet, il conclut tous marchés en surveillance l'exécution et procède à leur règlement,

- il engage le personnel nécessaire à la réalisation de l'objet de l'Association, conformément aux décisions du syndicat ou de l'assemblée,

- il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens et éléments d'équipement d'intérêt collectif et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements,

- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,

- il ouvre tous comptes en banque et place et retire tous fonds conformément aux décisions du syndicat ; il opère toutes opérations de crédit ou de débit nécessaires à l'exécution de sa mission,

- 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, conformément aux décisions de l'assemblée ou du syndicat, toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,

- il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds,

- il prépare, le cas échéant, en concertation avec le Syndicat, le budget prévisionnel de l'Association devant être approuvé par l'Assemblée Générale.

Le Président peut faire exécuter l'ensemble des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des membres.

Le Président peut également faire exécuter les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'assemblée générale. En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une assemblée dans les DIX (10) Jours qui suivent le commencement des travaux ; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci ; laquelle assemblée statuera sur l'opportunité de continuer les travaux et le choix de l'entreprise retenue.

Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à une entreprise autre que celle qui les a commencés, celle-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'Association, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus devront être autorisés par l'assemblée générale des membres de l'Association ou le syndicat.

Les membres de l'Association ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale ou du syndicat.

20.2.3. Pouvoirs propres au Président de l'Association

Le Président convoque l'assemblée générale et le syndicat dont il préside les réunions.

Il tient à jour la liste des membres (l'état nominatif) de l'Association ainsi que son périmètre (plan et état parcellaires).

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'Association.

ARTICLE 21 – DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION

Afin d'aider le Président de l'Association et/ou le Syndicat, il pourra être décidé en Assemblée Générale de nommer un Directeur de l'Association.

Cette nomination sera obligatoire si le Président ne possède pas les compétences nécessaires pour l'administration de biens.

21.1. Nomination – révocation – démission et rémunération du Directeur

Le Directeur de l'association peut être choisi parmi ou en dehors des membres de l'Association. Le Directeur peut également ne pas être membre de l'Association. Il est nommé et révoqué par délibération de l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à TROIS (3) ans. Il est rééligible.

Lors de sa nomination, l'Assemblée Générale fixe le montant de sa rémunération dans la limite du budget approuvé à cet effet en assemblée générale, ainsi que les conditions d'exercice de son mandat.

Le Directeur est une personne physique ou morale possédant les compétences nécessaires pour l'administration de biens.

Le syndicat peut demander la convocation d'une Assemblée Générale en vue de demander la révocation du Directeur en cas de manquement grave à ses obligations.

Le Directeur aura la faculté de se démettre de ses fonctions, laquelle ne pourra prendre effet avant l'expiration d'un délai de préavis de TROIS (3) mois.

21.2. Pouvoirs et attributions du Directeur

Le Directeur ne dispose pas de pouvoirs propres mais seulement des pouvoirs qui lui sont délégués par le Syndicat. Il ne peut agir au-delà des pouvoirs qui lui sont délégués.

CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 22 - DEFINITION

Les charges afférentes aux espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif incomberont, dès l'achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, aux différents membres de l'association, même si le transfert de ces espaces, éléments et équipements n'a pas encore été effectué au profit de l'Association et même si l'Association n'en a pas la propriété.

Les charges sont soit générales, soit particulières, selon les critères ci-après retenus. Elles sont réparties entre les membres de l'Association de la manière ci-après indiquée.

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

ARTICLE 23 - REPARTITION DES CHARGES**23.1. Charges générales**

Les charges générales sont les charges communes à l'ensemble des membres de l'Association et comprennent notamment, sans pour ladite liste être exhaustive, savoir :

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des espaces, éléments et ouvrages d'intérêt collectif pour tous les membres de l'Association ou certain d'entre eux, tels que ces éléments et ouvrages sont énoncés sous l'article 2 des Statuts (sauf pour les ouvrages faisant l'objet des charges particulières ci-après) ;
- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de ces biens, ainsi que des cotisations sociales et fiscales afférentes à ces rémunérations ;
- les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'association ;
- les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels sera assujettie l'Association ;
- les primes d'assurances souscrites par l'Association ;
- les dépenses afférentes aux abonnements souscrits par l'Association ;
- les dépenses afférentes à l'entretien, à la conservation et au remplacement des réseaux primaires de toute nature d'intérêt collectif à tous les membres de l'Association ;
- les dépenses afférentes au contrôle de l'harmonie de l'Ensemble Immobilier,

Toutes ces dépenses seront réparties entre tous les membres de l'Association au prorata de leurs droits de vote en Assemblée générale tels que précisé sous l'article 12.1 des Statuts ci-dessus, soit au prorata du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant aux locaux de chacun de ceux-ci, calculés dans les conditions énoncées sous ledit article 12.1.

Aussi, sur la base de l'Opération de Construction à ce jour projeté sur les Lots compris dans le périmètre de l'Association, ces dépenses seront réparties entre les membres de l'Association de la manière suivante :

Propriétaire (ou copropriété)	Contribution aux charges générales
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %
Lot [●]	[●] %
TOTAL	100 %

Ces dépenses ne comprennent pas les dépenses de toute nature afférentes aux équipements ou autres installations à l'usage exclusif d'un membre de l'Association, celui-ci devant seul en supporter la charge. Ces dépenses ne

Commenté [TN5]: A adapter le moment venu avec les informations sur les éléments d'intérêts collectifs.

Commenté [TN6]: Tableau à adapter au regard du nombre de lots.

comprennent pas non plus les dépenses de toute nature afférentes aux réseaux publics, s'il en existe.

Il est précisé que les biens destinés à être cédés à l'Association ne supporteront aucune charge.

23.2. Charges particulières

Constituent des charges particulières celles qui sont propres à certains des membres de l'Association seulement, se rapportant à certains des services et/ou équipements d'intérêts collectifs ci-après définis.

Ces charges sont réparties entre les seuls propriétaires intéressés membres de l'association, chacun de ceux-ci supportant lesdites charges à raison d'une fraction comprenant :

- au numérateur la quote-part des charges affectées à leurs biens dans les charges générales
- et au dénominateur le total des quotes-parts affectées aux biens intéressés à la dépense considérée dans les charges générales.

Ceci, sous réserve des dispositions ci-après.

23.2.1. Charges particulières relatives aux réseaux communs

Ces charges particulières comprennent, les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement des réseaux et canalisations situés en tréfonds de la Voie Pompier, à l'usage commun des divers Lots raccordés. Ce charges seront partagées entre les propriétaires des Lots raccordés, au prorata de la Surface de Plancher des constructions édifiées sur lesdits Lots.

Commenté [TN7]: A confirmer et adapter en fonction du projet.

Compte tenu de l'Opération de Construction projetée et des autorisations de construire à ce jour obtenues, la répartition des dépenses précitées entre les propriétaires concernés s'établira, sauf variation de Surface de Plancher effectivement réalisée, de la manière suivante :

En ce qui concerne les réseaux et canalisations communes à tous les Lots [●] :

Lot	Surface de Plancher	Quote-part de dépenses
[●]	[●]	[●] %
[●]	[●]	[●] %
[●]	[●]	[●] %
[●]	[●]	[●] %
[●]	[●]	[●] %
Total	[●]	100 %

23.2.2. Autres charges particulières

[ADAPTER ICI EN FONCTION DE CHARGES PROPRES A CERTAINS LOTS DE L'ASL)

23.3. Le propriétaire qui aggraverait les charges de son fait, celui de ses locataires ou autres ayants droit ou ayants cause supporterait seul les frais et dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

ARTICLE 24 - PAIEMENT DES CHARGES - SURETES

Les charges générales ou particulières définies ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 25 des Statuts ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par l'Assemblée, ou à défaut par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Le Président devra, au plus tard quinze (15) jours avant la date d'exigibilité des appels de fonds, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, adresser à chaque membre un appel de fonds avec indication de la quote-part lui incombant.

Le règlement des dépenses devra intervenir au plus tard dans les quinze (15) jours de l'envoi de l'appel de fonds ci-dessus visé.

Si l'un des immeubles projetés sur les Lots compris dans le périmètre de l'Association fait l'objet d'une copropriété, la quote-part de charges affectée à l'immeuble considéré sera appelée au syndic à charge pour ce dernier de répartir cette quote-part entre les copropriétaires en fonction des dispositions prévues aux termes du règlement de copropriété applicable à l'immeuble en cause.

Si l'un des immeubles compris dans le périmètre de l'Association l'objet d'une indivision, les co-indivisaires seront tenus solidairement vis-à-vis de l'Association, qui pourra exiger de n'importe lequel des co-indivisaires l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des immeubles détenus en indivision.

En application des dispositions de l'article 6 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, les créances de toute nature de l'Association exigibles à l'encontre d'un de ses membres, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale portant sur les immeubles compris dans le périmètre de l'Association appartenant au membre de l'association considéré.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la loi n°65-567 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

CHAPITRE V - BUDGET

ARTICLE 25 - BUDGET - PROVISION

Le syndicat représenté par le Président doit faire approuver par l'assemblée, en réunion ordinaire, le budget d'un exercice au plus tard un mois et demi après le début de l'exercice considéré.

Le syndicat représenté par le Président doit faire approuver les comptes d'un exercice au plus tard avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice considéré.

Le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée doivent être tenus à la disposition des membres de l'Association au lieu de la comptabilité effective de l'Association pendant les QUINZE (15) jours précédant la séance.

L'assemblée générale fixe le montant de la dotation au fonds de roulement qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Le montant de la provision annuelle sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La répartition de cette provision sera faite conformément à l'article 23 ci-dessus.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ou le directeur s'il est nommé ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le syndicat peut prendre les mesures indispensables, mais à charge pour le Président de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de QUINZE (15) JOURS.

Dans l'attente de l'approbation du budget provisionnel du premier exercice, le président provisoire est habilité à appeler auprès des membres une provision qui sera calculée dans les conditions déterminées sous l'article 23 des Statuts pour la répartition des charges générales sur la base d'un budget prévisionnel.

ARTICLE 26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

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

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association, directement auprès de ceux-ci et, pour le ou les immeubles faisant l'objet d'une copropriété, auprès du ou des syndics des immeubles considérés, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

En cas de non-paiement un mois après la date d'échéance, l'Association sera fondée à demander au membre défaillant un intérêt de retard et à en exiger le paiement, ainsi que le paiement du principal, par voie de justice.

Les intérêts courent de plein droit, du seul fait du retard intervenu dans le paiement d'un acompte sans que l'association soit tenue d'adresser une mise en demeure au propriétaire défaillant. Les intérêts de retard seront calculés sur les sommes dues par lui au taux annuel de l'intérêt légal en matière civile majoré de TROIS CENTS (300) points de base, tout mois commencé étant compté en entier, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, le tout sans préjudice du droit pour le Président de poursuivre le recouvrement.

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges qui lui incombent que du paiement des charges incombant à 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 charges arriérées dues par ses auteurs.

L'Association jouit, pour le recouvrement des cotisations qu'elle appelle, des moyens et actions qui sont offerts par la Loi à un syndicat des copropriétaires, et notamment de tous ceux définis à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

ARTICLE 27 - 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.

Tout transfert de propriété d'un bien immobilier compris dans le périmètre de l'association, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au Président de l'association, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du bien intéressé ainsi que l'identification de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau membre est tenu vis-à-vis de l'association du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

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

Le propriétaire d'un bien inclus dans le périmètre de l'association doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et des servitudes grevant les biens compris dans le périmètre de l'association. Il doit également en informer le locataire.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - ASSURANCES

28.1. Chaque propriétaire sera tenu de respecter les obligations d'assurance stipulées au cahier des charges de l'état descriptif de division volumétrique, dans les conditions qui y sont mentionnées.

28.2. L'Association devra assurer auprès de Compagnies notoirement solvables, les biens dont elle a la propriété et/ou la garde, l'entretien et la gestion, ainsi que sa responsabilité civile à raison d'accidents corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers et occupants du fait de ces biens et éléments d'équipement, de son activité, de ses préposés.

Elle pourra également en cas de défaillance d'un propriétaire à l'obligation visée au paragraphe ci-dessus, souscrire, pour compte du propriétaire, toute police couvrant les risques ci-dessus à ses frais.

ARTICLE 29 – CARENCES

En cas de carence du Président, ses fonctions sont assurées par le Directeur jusqu'à l'élection d'un nouveau Président. A défaut, un Président provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance à la requête du quart au moins des membres de l'association. Ce Président provisoire reste en fonction jusqu'à la nomination régulière d'un nouveau Président.

De même, en cas de carence du syndicat tout entier, un syndicat provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance à la requête du quart au moins des membres de l'association. Ce syndicat provisoire reste en fonction jusqu'à la nomination régulière d'un nouveau syndicat par l'assemblée.

ARTICLE 30 - MODIFICATION - DISSOLUTION

30.1. Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées sous l'article 13.2.3 ci-dessus.

30.2. L'Association pourra être transformée en Association autorisée dans les conditions de l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

30.3. La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts (3/4) des voix de tous les propriétaires.

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

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 des Statuts ci-dessus ;
- b) approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 31- POUVOIRS POUR PUBLIER

31.1. Publicité administrative

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, il sera procédé à la déclaration de la présente association syndicale à la Préfecture du Département ou à la Sous-Préfecture de l'arrondissement où la présente association a son siège.

A cette déclaration, seront jointes deux copies authentiques des présents statuts.

Aux fins de permettre la publication de la présente Association au Journal Officiel, un extrait des statuts reprenant l'objet, le siège social, la date de déclaration de l'association et la mention selon laquelle les statuts seront consultables en Préfecture dans leur intégralité, accompagné du paiement à l'ordre de l'agent comptable de la direction des journaux officiels, sera adressé à la Préfecture afin de permettre la publication au Journal Officiel dans le délai d'un (1) mois prévu par l'ordonnance susvisée.

Pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Demeureront ci-annexées, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, la déclaration des Requérants spécifiant la désignation des biens, avec l'indication de leur terrain d'assiette, pour lesquels ils constituent la présente Association.

(ANNEXE 3 : DECLARATION DES REQUERANTS SUR LA DESIGNATION DES BIENS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'ASSOCIATION)

31.2. Publicité au service chargé de la publicité foncière

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association est formée.

31.3. Pouvoirs

Les REQUERANTS donnent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires et d'en assurer ainsi la publication.

ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les REQUERANTS font élection de domicile en leur siège ou domicile indiqué en tête des présentes.

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

ARTICLE 33 - FRAIS

Les frais des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le Requérant ainsi que son représentant l'y oblige expressément.

ARTICLE 34 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne également leur domicile ou leur siège social.

ARTICLE 35 - MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ARTICLE 36 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFiP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les PARTIES peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

ARTICLE 37 – FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Etabli sur [●] pages,

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Les feuilles du présent acte et de ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le notaire non plus que par les signataires de l'acte en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

Suivent les signatures.

Et le notaire soussigné susnommé a également signé le présent acte le même jour.

