

# Bagneux ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Pôle Gare\_LOT G3

## MAITRISE D'OUVRAGE



19 rue de Vienne - 75009 Paris - France  
Tel. : +33 1 85 85 10 00



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 48 59



28 avenue du Petit Parc 94300 Vincennes  
Tel. : +33 1 79 43 66 00

## URBANISTE



8 rue du Sentier - 75002 Paris - France  
Tel. : +33 1 55 04 13 00

## MAITRISE D'OEUVRE Architectes

**Ameller Dubois**

8 impasse Druinot - 75012 Paris - France  
Tel. : +33 1 53 17 17 19  
E-mail : atelier@ameller-dubois.fr



10 rue Martel - 75010 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 02 03 32  
E-mail : pele@mootz-pele.com

## Atelier Alice Tricon Paysage



7 rue Paul Bert - 75011 Paris - France  
Tel. : +33 1 40 09 23 32  
E-mail : contact@ateliertricon.com

## Bureau d'études Fluide



149 avenue Jean Lolive 93695 Pantin  
Tel. : +33 1 41 83 36 85

## Bureau d'études Structure / Thermique



1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt  
Tel. : +33 1 30 60 33 00

## Bureau de contrôle



46 rue de Provence - 75009 PARIS  
Tel. : +33 1 85 09 20 42



**MOOTZPELÉ**

SARL D'ARCHITECTURE

15, rue Martel  
75010 Paris  
+33 (0) 40 02 03 32

www.mootz-pele.com

533 095 568 RCS PARIS



## PHASE

PC

## TITRE

PC33

Projet de constitution d'une association syndicale  
des futurs propriétaires

## EMETTEUR DU DOCUMENT

**Ameller Dubois**

Date : 30/06/21

Ech. :

BGNX	ARC	PC	PLN	PC33	
CODE	EMETTEUR	PHASE	TYPE	IDENTIFICATEUR	N° DE SERIE

INDICE

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le ++++++

A XXX [ ] ,

Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé.

Maître XXX, soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée XXX, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à XXX,

Avec la participation de Maître [ ] , notaire à Paris [ ]

A reçu le présent acte contenant :

<p style="text-align: center;"><b>STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "ASL BAGNEUX G3"</b></p>
---

**A LA REQUETE DE :**

La société **LINKCITY ILE-DE-FRANCE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 d'Euros, dont le siège social est à GUYANCOURT (Yvelines), 1, avenue Eugène Freyssinet, identifiée au SIREN sous le numéro 343 183 331 – RCS VERSAILLES,

Et

La société **PARIS VAL DE SEINE**, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 19, rue de Vienne – TSA 60030, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 879 648 863.

Et

La société **GROUPE IMESTIA**, société anonyme dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 28 Avenue du Petit Parc, identifiée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL et identifiée au SIREN 399 012 665.



## EXPOSE

### I - OPERATION DE CONSTRUCTION REALISEE PAR LES SOCIETES LINKCITY Ile de France – NEXITY Paris Val de Seine et Groupe IMESTIA

Aux termes d'une promesse synallagmatique de vente reçu par Maître Cyrille Lelong Notaire à Colombes avec la participation de Maître François Maubert et de Maître Jean-Marie Guibert, notaires à Paris le 11 juillet 2017,

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNES, représentée par Jean-Pierre NOURRISSON

A promis au profit des sociétés LINKCITY ILE-DE-FRANCE, PARIS VAL DE SEINE, GROUPE IMESTIA

Le volume à bâtir ayant pour emprise foncière :

Le terrain, sis à Bagneux (Hauts-de-Seine) :

- Au 45 avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 133, pour une contenance de 20a et 58ca,
- Au 47 avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 8, pour une contenance de 14a et 85ca,
- Au 49 avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 12, pour une contenance de 13a et 36ca,
- Avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 13, pour une contenance de 4a et 90ca,
- Avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 14, pour une contenance de 4a et 33ca,
- Avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 155, pour une contenance de 09ca,
- Avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 156, pour une contenance de 36ca
- 47 avenue Henri Barbusse, cadastré section P numéro 43, pour une contenance de 01ha, 17a et 79ca.
- 5 rue Claude Debussy, cadastré section M numéro 47, pour une contenance de 00ha, 01a et 39 ca.

Pour y réaliser, un ensemble immobilier développant une SDP d'environ 27 811m<sup>2</sup>, comprenant à terme environ :

- 13 645, 4m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitation en accession libre,
- 4 455, 4m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitat locatif social,
- 4 466,1 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitat locatif intermédiaire,
- 1 396,3 m<sup>2</sup> de SDP à destination de commerce,
- 2 124,2 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 1 323, 7m<sup>2</sup> de SDP à destination de locaux à usage de bureaux,
- Les emplacements de stationnement niveaux de sous-sols et attachés à cet ensemble immobilier élevé d'un rez-de-chaussée et de 15 à 18 étages.

### II – ELEMENTS D'INTERET COLLECTIF AUX DIFFERENTS BÂTIMENTS DONT LA CONSTRUCTION EST PROJETEE

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'établissement des statuts de la présente association syndicale libre.

#### TITRE I

FORME – DESIGNATION – MEMBRES –OBJET  
DENOMINATION - SIEGE – DUREE

## **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé une association syndicale libre, régie par :

- l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée,
- le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006,
- et les présents statuts.

## **ARTICLE 2 - PERIMETRE DE L'ASSOCIATION**

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des biens immobiliers de toute nature ayant pour assiette foncière les terrains constituant le périmètre de l'Opération de Construction, tel que ce périmètre est défini au plan masse joint à la demande de permis de construire susvisée.

*Etant expressément convenu* qu'en cas de subdivision ultérieure de l'un des lots issus de l'arrêté de permis de construire valant division ci-après désigné, chacun des terrains issus de pareille subdivision restera compris dans le périmètre de la présente association.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le **REQUERANT** déclare que le périmètre de l'association constituée en vertu du présent acte comprend les biens immobiliers ci-après désignés, avec l'ensemble des ouvrages devant y être édifiés ou qui y seront ultérieurement édifiés par les propriétaires successifs desdits biens immobiliers, savoir :

### **2.1. Biens immobiliers appartenant à la société XXX**

XXX

### **2.2. Biens immobiliers appartenant à la société XXX**

XXX

### **2.3. Plan parcellaire**

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, est demeuré ci-annexé un exemplaire du plan parcellaire daté du XXX, établi par le Cabinet ADAM faisant apparaître les Terrains XXX composant le périmètre de la présente association.

## **ARTICLE 3 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

I - 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 des biens compris dans le périmètre de la présente association, tel que défini sous l'article 2 ci-dessus, que ce droit porte sur un ou plusieurs terrains compris dans le périmètre de l'association ou sur un ou plusieurs volumes immobiliers ayant pour assiette foncière un ou plusieurs terrains compris dans le périmètre de l'association ou encore sur des lots de copropriété dans l'hypothèse où lesdits terrains ou volumes se trouveraient soumis au régime de la copropriété prévue par la Loi du 10 juillet 1965.

II - 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 à l'exception des personnes publiques concernant leur domaine public, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

III - Le consentement écrit visé à l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens dépendant du périmètre de l'association.

**IV** - Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'association syndicale.

**V** - 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 d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association doit être notifiée à son Président par le notaire qui en fera le constat, et ce, dans les conditions précisées à l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

**VI** – Sans préjudice des dispositions ci-après, en cas d'usufruit portant sur des biens compris dans le périmètre de l'association, le nu-propriétaire sera seul membre de l'association, à charge pour celui-ci d'informer l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. 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.

**VII** – En cas de division volumétrique de tout ou partie des biens compris dans le périmètre de l'association, les propriétaires de chacun des volumes immobiliers, pris individuellement, seront membres de plein droit de l'association.

**VIII** - En cas d'application à tout ou partie des biens compris dans le périmètre de l'association du régime de la copropriété des immeubles bâtis prévu par la Loi du 10 juillet 1965, seuls les copropriétaires, pris individuellement, seront membres de plein droit de l'association. Toutefois, dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires procéderait à l'acquisition de biens propres en application de l'article 16 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, il pourra également devenir membre de l'association et devra se faire représenter dans les conditions visées sous l'article 8 ci-après.

**IX** - Chaque membre de l'association sera tenu de respecter et de faire respecter les présents 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 non-respect des servitudes régissant l'ensemble immobilier par un propriétaire de biens situés dans le périmètre de l'association, le syndicat de la présente 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 de l'ensemble immobilier donnant lieu aux présentes sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 4 - OBJET**

L'association a pour mission générale :

L'ADMINISTRATION, LA GESTION, L'ENTRETIEN, LA SURVEILLANCE, LA REFECTION, LA REPARATION ET MEME LA RECONSTRUCTION des espaces, ouvrages, équipements, aménagements, installations et réseaux constituant des éléments d'intérêt collectif à tous les propriétaires de biens compris dans son périmètre ou à certains d'entre eux seulement, que ces éléments d'intérêt collectif soient ou non la propriété de l'association,

Les ouvrages, espaces et équipements communs comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

et plus spécialement :

- Locaux pour les ordures ménagères,
- Locaux techniques : CTA, eau, sous-station, opérateurs, SSI, TGBT, transformateurs,
- Bassins de rétentions,
- Gestion des jardins,
- Locaux vélos.

L'association a, en particulier, pour objet :

- de définir les modalités de circulation sur les voies desservant les différents immeubles dépendant de l'Opération de Construction et leur régime d'utilisation ; elle aura pour ce faire la possibilité de requérir la force publique en tant que de besoin et de manière permanente,
- d'assurer la police, l'unité fonctionnelle et la conservation des réseaux, gaines et canalisations et autres ouvrages desservant les biens compris dans son périmètre ou nécessaires à leur usage,
- de décider et de faire exécuter tous travaux nécessaires à la réalisation de son objet,
- le contrôle du respect des conditions d'exercice des servitudes qui précède, ainsi que la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter tous services, règles et répartition de charges afférents à ces servitudes et leur acquit par les membres de l'association ou tous tiers pouvant également bénéficier desdites servitudes,
- d'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements communs pour tous les membres de l'association ou pour certains d'entre eux uniquement, sans pour autant que l'association n'en devienne propriétaire,
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, ayant pour objet toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires membres de l'association ; laquelle association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède,
- de conclure tous contrats pour son compte et/ou celui de ses membres, notamment souscrire de toute police d'assurance sur les biens collectifs dont l'association aura la charge et/ou sur les biens privés à usage collectif, encaisser toute indemnité, assurer les charges de remise en état et de reconstruction de ces ouvrages et équipements,
- de répartir entre les membres de l'association les dépenses de gestion, d'administration, d'entretien et d'une manière générale de toutes les dépenses résultant de l'exécution de l'objet de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de ladite association ; dans ce but, faire toutes déclarations et formalités nécessaires,
- représenter ses membres en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires et dans le respect de son objet,
- l'acquisition, si besoin est, à titre gratuit ou à titre onéreux, de tout élément d'intérêt collectif,

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, et ce à compter de la date de la première assemblée générale de l'association.

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,
- qu'en outre, 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 5 - DENOMINATION**

L'association sera dénommée :

« **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE BAGNEUX G3** »

#### **ARTICLE 6 - SIEGE**

Le siège de l'association est fixé à **BAGNEUX XXX**

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'assemblée générale des membres de l'association, statuant à la majorité requise pour les décisions ordinaires.

#### **ARTICLE 7 - DUREE**

La durée de la présente association est illimitée.

Elle cessera lorsque son objet, ci-dessus défini, n'aura plus à s'exercer, ou en cas de dissolution dans les conditions de l'article 32 ci-après.

### **TITRE II**

#### **ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

#### **ARTICLE 8 - COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article 3 qui précède, ainsi que, le cas échéant, des propriétaires de parcelles extérieures qui y ont adhéré.

Toutefois, dans l'hypothèse où un ou plusieurs terrains ou volumes situés dans le périmètre de l'association seraient soumis au statut de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, aucun copropriétaire, bien que membre de l'association, ne sera considéré comme détenir personnellement le minimum d'intérêt lui donnant droit de faire partie de l'assemblée générale de l'association. Par suite, tous les membres d'une même copropriété seront représentés à l'assemblée générale de l'association par le syndic de la copropriété concerné, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat. A l'égard de l'association, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté unanime de ceux que le syndic représente ; le vote du syndic étant indivisible à l'égard de l'association.

Le syndic peut se faire assister, lors de l'assemblée de l'association, par un copropriétaire de son choix ; ce copropriétaire ne dispose que d'une voix consultative.

Tout autre propriétaire fera directement partie de l'assemblée générale de l'association.

En cas d'indivision, les indivisaires doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, qui à défaut d'accord entre eux sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier à la requête de l'un d'entre eux ou du Président de l'association, s'il le juge utile à son bon fonctionnement, le tout aux seuls frais des intéressés.

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 membres de l'association.

### **ARTICLE 9 - POUVOIRS**

**9.1** L'Assemblée Générale des membres de l'association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'association.

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

- décide de confier la gestion administrative, juridique, financière et comptable de l'association à un prestataire extérieur, étant précisé que l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur le choix de ce prestataire, la durée et les conditions financières de son contrat,
- nomme, révoque et/ou maintient les membres du Syndicat de l'association,
- fixe le budget annuel prévisionnel et approuve les comptes de l'année écoulée,
- décide de tous les emprunts à contracter par l'association,
- 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,
- autorise le Syndicat à engager toute dépense dépassant le cadre ou les limites du budget prévisionnel adopté en assemblée générale et ratifie les dépenses engagées au titre de travaux conservatoires,
- décide de la dissolution de l'association.

**9.2** 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.

### **ARTICLE 10 – CONVOCATION**

**10.1** L'Assemblée Générale est réunie chaque année à l'initiative du Président, représentant le syndicat, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité du premier des programmes de constructions à être achevés dans le périmètre de l'association

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au Président de l'association par des membres de l'association représentant au moins la moitié des voix de l'assemblée.

**10.2** Les convocations sont adressées au moins TRENTÉ (30) jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé. Pour les membres qui sont copropriétaires dans les termes de l'article 8, les convocations sont adressées au syndicat du syndicat dont ils font partie.

**10.3** Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'assemblée, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

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



**10.4** La première Assemblée Générale sera valablement convoquée par le Président provisoire, dans les conditions stipulées sous l'article 22 ci-après.

La première assemblée générale devra être convoquée au plus tard dans l'année qui suivra le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité du premier des programmes de constructions à être achevé dans le périmètre de l'association. Elle aura notamment pour objet de désigner les membres du syndicat, et de voter le budget prévisionnel.

### **ARTICLE 11 - VOIX**

**11.1** Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans la répartition des charges générales et particulières établie à l'article 24 des présents statuts.

Il est rappelé que les immeubles qui feront l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 sont représentés de plein droit par leur syndic qui votera avec un nombre de voix correspondant à la masse des charges générales incombant au bâtiment considéré.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'association, le syndic votant dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

### **ARTICLE 12 - QUORUM - MAJORITE**

#### **12.1. Quorum**

Pour valablement délibérer, l'assemblée générale doit réunir au moins la moitié de ses membres sur première convocation. Aucune condition de quorum n'est imposée sur seconde convocation.

#### **12.2. Majorité simple**

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans prise en compte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

#### **12.3. Majorité absolue**

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires. Toutefois, si la décision ne concerne qu'une partie des membres de l'association, l'assemblée ne sera composée que des membres intéressés.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des membres disposant ensemble de cette majorité, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une telle majorité ne se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde 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. Cette assemblée prendra alors sa décision à la majorité simple dans les conditions de l'article 12.2 qui précède.

#### **12.4. Majorité des deux / tiers**

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des statuts de l'association (à moins que cette modification n'entraîne une modification des règles de répartition des charges des membres de l'association), ses décisions sont valablement prises à la majorité des DEUX/TIERS des voix appartenant à tous les membres, sans qu'il puisse être tenu une deuxième assemblée dans les conditions prévues ci-dessus.

#### **12.5. Unanimité**

La modification de la répartition des charges autre que celle résultant de la modification de la SDP édictée sur un terrain ou au sein d'un volume inclus dans le périmètre de l'association visé à l'article 11, nécessite l'unanimité des voix des membres de l'association, sans qu'il puisse être tenu une deuxième assemblée dans les conditions prévues ci-dessus.

#### **12.6. Dispositions diverses**

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.

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

### **ARTICLE 13 – TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée se tient au lieu indiqué dans les convocations ; 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.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'association, ou à son défaut, par un membre de l'association désigné par celui-ci. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires 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 14 – ORDRE DU JOUR**

Lors de l'Assemblée Générale annuelle, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit (8) jours au moins avant la séance.

Dans les Assemblées Générales convoquées extraordinairement ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié au moins des membres de l'association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### **ARTICLE 15 - 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 intervenues sont notifiées dans un délai de deux mois (2) 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 une ou plusieurs des résolutions adoptées.

Ce procès-verbal est adressé dans le même délai, sous pli simple, aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un représentant aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les 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 de deux (2) 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.

### TITRE III

## FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION

### ARTICLE 16 - SYNDICAT DE L'ASSOCIATION

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'association est administrée 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 devra être composé de **+++ (++)** membres, élus parmi les membres de l'association ou leur représentant.

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 17 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION DES MEMBRES DU SYNDICAT

**17.1.** Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée Générale à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, les voix étant décomptées conformément à l'article 11 desdits statuts.

Les membres du syndicat sont élus pour une durée ne pouvant excéder trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Si l'association ne comprend que deux propriétaires, ceux-ci sont membres du syndicat de plein droit.

**17.2.** Leur mandat ne donne 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.

**17.3.** Tout membre du syndicat peut démissionner de ses fonctions. Il doit en avertir le Président trois (3) mois à l'avance. Ils peuvent également être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité que celle requise pour leur élection.

**17.4.** Pour sa première réunion, le syndicat est convoqué et présidé par le président provisoire.

Lors de cette réunion et de celle qui suit chaque élection de ses membres, le syndicat procède en son sein à l'élection du Président à la majorité de ses membres.

**17.5.** Le Syndicat n'est plus régulièrement constitué si plus d'un tiers 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.

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 (1) 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.

**17.6.** 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.

## **ARTICLE 18 – DELIBERATIONS DU SYNDICAT**

Le syndicat se réunit sur convocation du Président ou de deux de ses membres, toutes les fois que ceux-ci le jugent nécessaire, avec un préavis de trois (3) jours ouvrés sauf urgence.

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, s'il est membre du syndicat, 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.

## **ARTICLE 19 – POUVOIRS DU SYNDICAT**

### **19.1. Administration de l'association**



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 présents 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 communs 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 communs 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 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 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 communs 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

### **19.2. Contrôle des comptes et de la gestion de l'association**

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 - approuve 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.

### **19.3. Préparation de l'assemblée, nomination et contrôle du Président**

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

a - le syndicat nomme et révoque, dans les conditions de majorité prévues sous l'article 16 des présents statuts, le Président de l'association, fixe sa rémunération dans la limite du budget approuvé à cet effet en assemblée générale, fixe la durée de ses fonctions, approuve son contrat s'il n'est pas choisi parmi les membres de l'association,

b - 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,

c - le syndicat arrête l'ordre du jour de l'Assemblée sur proposition du Président,

d - le syndicat peut demander au Président la convocation d'une assemblée générale en cas de nécessité.

### **19.4. Délégation de pouvoirs**

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

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives au Président de l'association 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, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend lui conférer. Il peut modifier ou révoquer cette délégation à tout moment.

La délégation de pouvoirs consentie par le syndicat au Président de l'association 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 – NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – REMUNERATION DU PRESIDENT 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 du syndicat pour une durée qui ne peut être supérieure à TROIS (3) ans. Il est rééligible.

Lors de sa nomination, le syndicat 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 possédant les compétences nécessaires pour l'administration de biens.



Le syndicat peut révoquer le 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.

Le syndicat peut aussi nommer, s'il l'estime nécessaire, parmi ses membres un Vice-Président, dont la fonction cessera en cas de révocation ou de démission dans les mêmes conditions que celles-ci-dessus définies. La perte de la qualité de membre du syndicat mettra un terme à la fonction exercée par le Vice-Président.

Le Vice-Président assiste le Président dans le cadre de la délégation qui lui est consentie lors de sa nomination. Il remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement du Président.

La fonction de Vice-Président ne donne pas lieu à rémunération, les débours exposés dans l'exercice de sa fonction, dûment justifiés, lui étant remboursés par l'association.

## **ARTICLE 21 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT**

### **21.1. 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 sous le TITRE IV 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, pour un ou plusieurs objets déterminés.

### **21.2. 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 commun 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 commun 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.

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.

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.

### **21.3. Pouvoirs propres du Président**

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 22 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

L'association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par la société **XXX**, sus dénommée, qui est habilitée à convoquer cette première assemblée.

La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association sera provoquée dans l'année qui suit le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité du premier des programmes de constructions à être achevé dans le périmètre de l'association afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, les organes désignés par cette assemblée.

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 Judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier, la réunion effective de cette première assemblée générale.

## **TITRE IV**



## FRAIS - DEPENSES et CHARGES

### ARTICLE 23 – FRAIS ET CHARGES

Les charges comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association et ses dépenses de fonctionnement, étant rappelé que ses missions concernent soit l'ensemble immobilier dans sa globalité, soit seulement certains volumes.

En conséquence, il y a lieu de distinguer :

- Les charges générales concernant l'ensemble des membres de l'ASL et qui seront dues par tout propriétaire d'un volume, ou d'une fraction de volume.
- Les charges ne concernant que certains membres de l'ASL.

Ces charges sont définies dans l'état descriptif de division en volumes et cahier des charges auquel il est renvoyé, seules les charges générales étant ci-dessous relatées.

Les charges seront dues par les propriétaires des volumes à compter de la livraison du bâtiment édifié dans leur volume.

### ARTICLE 24 - REPARTITION DES CHARGES

#### 24.1 Charges générales

##### ① Les charges suivantes :

- tous frais et dépenses se rapportant aux voies comprises dans le périmètre de l'association présentant un intérêt collectif pour tous ses membres, ainsi que tous frais et dépenses se rapportant à leurs équipements, quel qu'en soit la nature (tels que portails, système d'éclairage, ...) ; tous frais de consommation au titre de leur éclairage ou nettoyage,
- tous frais et dépenses afférents aux réseaux et canalisations à l'usage collectif de tous les membres de l'association et à la délivrance des services d'intérêt collectif à tous ceux-ci (eau, électricité, assainissement, etc...) ;
- tous frais et dépenses afférents à tous autres éléments d'équipement présentant un intérêt commun à tous les membres de l'association (tels que bassins de rétention et locaux transformateurs, pour ceux de ces éléments présentant un intérêt collectif à tous les membres de l'association) ;
- les impôts, contributions, taxes relatifs à tout bien ou équipement commun général, propriété de l'association ou dont elle a la charge, sous quelque forme et dénomination que ce soit ;

Et d'une manière générale toutes dépenses afférentes aux éléments et services d'intérêts collectifs à tous les membres de l'association.

##### ② Les charges de fonctionnement suivantes :

- les honoraires de gestion et d'assistance,
- les frais de fonctionnement général (fournitures administratives, location de matériels et de locaux, salaires et charges de personnels s'il existe, téléphone, timbres, contrats... etc.),
- les primes d'assurances éventuellement souscrites par l'association relativement aux équipements et ouvrages communs dont elle a la charge,
- les frais de sécurité incendie (fournitures, services et charges... etc.)
- les frais relatifs au fonctionnement général de l'association, à savoir :
  - frais généraux de gestion, mise à disposition des bureaux,
  - honoraires du Président de l'association et/ou du gestionnaire de l'association.

Et d'une manière générale, l'ensemble des frais et charges rentrant dans les missions de l'association et contribuant à la réalisation de son objet.

Les charges générales seront réparties entre tous les membres de l'association au prorata des droits de vote de ceux-ci en assemblée générale, tels que ceux-ci sont précisés sous l'article 11 ci-dessus.

*Etant ici précisé* que le tableau de répartition des charges générales sera mis à jour et communiqué à tous les membres par le Président de l'association au fur et à mesure de la communication des relevés des surfaces construites indiquées par les maîtres d'œuvre des constructions, ainsi qu'il est prévu sous l'article 11 ci-dessus.

En cas de de la mise en œuvre d'un permis de construire ou permis de construire modificatif ou de création de surfaces nouvelles, le tableau de répartition des charges générales sera modifié en conséquence.

Au cas de demande d'extension du nombre de membres de l'association, le Président devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association la demande d'extension du périmètre de l'association à un ou plusieurs terrains. En cas de décision de l'assemblée générale agréant l'extension du périmètre de l'association dans les conditions de l'article 12.5 ci-avant, il est d'ores et déjà donné mandat irrévocable au Président à l'effet de procéder à l'ajustement corrélatif de la répartition des dépenses en fonction des critères ci-dessus définis.

L'ensemble des dépenses résultant de la création de surfaces nouvelles (telles que notamment mise à jour des plans, révision de la répartition des dépenses, ...) seront à la charge du membre concerné, lesdites dépenses étant engagées à la diligence du syndicat représenté par le Président de l'association.

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

#### **24.2 Charges particulières**

Les charges particulières correspondent à celles communes à certains membres de l'association seulement et sont constituées des dépenses liées à la mise en œuvre et l'exercice des diverses servitudes les concernant exclusivement.

Elles seront réparties entre les membres intéressés de l'association, conformément aux clefs de répartition des charges afférentes auxdites servitudes particulières, telles que définies à l'acte dont il est fait état sous l'article III de l'EXPOSE qui précède.

#### **ARTICLE 25 - PAIEMENT DES DEPENSES COLLECTIVES**

Les charges définies sous les articles 23 et 24 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque membre de l'association. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 26 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'état ci-dessus visé.



Si l'un des terrains compris dans le périmètre de l'association fait l'objet d'une copropriété, la quote-part de charges affectée à ce terrain sera appelée au syndicat des copropriétaires 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'une des parcelles fait 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 volumes détenus en indivision.

**TITRE V**

**BUDGET**

**ARTICLE 26 – BUDGET ET PROVISIONS**

Le syndicat représenté par le Président doit faire approuver impérativement 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 également 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 24 ci-dessus.

Le premier appel de fonds aura lieu au plus tard dans les six (6) mois de l'achèvement de la voie commune.

Les comptes de l'association seront tenus et présentés conformément aux règles comptables des copropriétés, telles qu'elles sont indiquées dans le décret du 14 mars 2005.

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 24.1 pour la répartition des charges générales sur la base d'un budget prévisionnel.

**ARTICLE 27 - RECOUVREMENT DES DEPENSES COLLECTIVES**

**27.1. Dispositions générales**

Les sommes dues à l'association par ses membres au titre des cotisations appelées pour financer les frais et charges visées sous l'Article 24 sont recouvrées pour l'association par le syndicat représenté par le Président directement auprès de chacun de ses membres.

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.

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

Les cotisations appelées et restées impayées produisent, à compter de leur exigibilité, des intérêts au taux légal en matière civile, majoré de 50 %, tout mois commencé étant compté entièrement.

Huit (8) jours après une mise en demeure adressée par lettre postée recommandée, avec demande d'avis de réception, le membre de l'association qui ne serait pas à jour du paiement de tout ou partie des charges et frais mis en recouvrement par le syndicat représenté par le Président ne pourra plus prétendre jouir, au titre des biens immobiliers qui justifient son appartenance à l'association, des services dont celle-ci assure la gestion.

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.

### **27.2. Dispositions particulières aux biens en copropriété**

Lorsque l'appartenance à l'association est liée à la propriété de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, et par exception au principe ci-dessus, les cotisations sont appelées pour l'association par le syndicat représenté par le Président auprès du (ou des) syndic(s) de la copropriété de ou des immeubles concernés, ainsi qu'il est dit sous l'article 25 ci-dessus.

Pour des raisons de commodités, le syndic est habilité à recevoir de l'association les appels de cotisations et à en assurer le paiement.

Pour leur recouvrement par le syndic dans le cadre de la copropriété, les cotisations appelées sont assimilées à des charges de copropriété et réparties entre les propriétaires membres de la copropriété en fonction des charges communes à l'ensemble des copropriétaires telles qu'elles sont définies dans le règlement de la copropriété ; le syndic jouit pour ce recouvrement des mêmes droits et est tenu des mêmes obligations que pour le recouvrement des charges banales de la copropriété.

### **27.3. Garanties**

L'association est habilitée à exercer les actions dont toutes les sociétés ou syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents.

En application de l'article 6 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, les créances de toutes natures de l'association, à l'encontre d'un de ses membres, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association, à l'exception de l'acquisition par une personne publique d'un bien appartenant à son domaine public.

Les conditions de l'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Lors de la mutation à titre onéreux ou gratuit d'un bien compris dans le périmètre de l'association, notification de la mutation doit être donnée au Président de l'association qui pourra, au nom de l'association, faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965.

### **27.4. Notification des mutations et opposition simplifiée**

Tout transfert de propriété de tout ou partie de biens immobiliers compris dans le périmètre de l'association, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage



ou d'habitation, tout transfert de l'un de ses droits est notifié, sans délai au président, 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 des biens ou de la fraction de ces biens ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu par l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier ou par décès.

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 date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à l'association.

Lors de la mutation à titre onéreux de biens immobiliers compris dans le périmètre de l'association, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Président ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard de l'association, avis de la mutation doit être donné au président par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le président peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire [ou *lettre recommandée avec accusé de réception*], opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éllection de domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des biens immobiliers concernés. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Président ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Président ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau membre n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

#### **ARTICLE 28 – DUREE DE L'EXERCICE DE GESTION**

Chaque exercice de gestion commence le premier (1) janvier et se termine le trente et un (31) décembre de la même année. Exceptionnellement, le premier exercice débutera lorsque cette association commencera à exister (à l'achèvement du premier des programmes de construction dont l'édification est projetée sur les terrains compris dans le périmètre de l'association) et se terminera le trente et un (31) décembre de l'année au cours de laquelle sera intervenu cet événement.

#### **ARTICLE 29 – MUTATION**

Chaque membre s'engage, en cas de tout transfert de propriété d'un bien immobilier, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage, tout transfert de l'un de ces droits, à informer ses ayants droits ou ayants cause de leur appartenance de plein droit à l'association du seul fait de la mutation.

Chaque membre de l'association est également tenu d'informer ses locataires de biens compris dans le périmètre de l'association de cette inclusion ainsi que de l'existence de servitudes.

Il est tenu de notifier ledit acte de transfert ou de constitution au Président, quinze jours (15) au plus tard après sa signature, faute de quoi, il reste personnellement engagé envers l'association.

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.

#### TITRE IV

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 30 – DISPOSITIONS EN MATIERE D'ASSURANCE

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.

#### ARTICLE 31 – CARENCES

En cas de carence du Président, ses fonctions sont assurées par le Vice-Président s'il a été nommé jusqu'à l'élection d'un nouveau Président. A défaut, un Président provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire 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 par le Syndicat.

De même, en cas de carence du Syndicat tout entier, un Syndicat provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire 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 32 - MODIFICATION - DISSOLUTION

**32.1.** Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées sous l'article 12 ci-dessus.

**32.2.** Les modifications des présents statuts, consistant en une réduction du périmètre de l'association, devront respecter la procédure suivante.

Le Syndicat, ou tout membre de l'association, devra soumettre à l'Assemblée Générale le projet de réduction du périmètre de l'association, tel que ce dernier est précisé sous l'article 2.

L'Assemblée Générale, appelée à se prononcer sur ce projet, procèdera au vote dans les conditions prévues pour une modification des statuts de l'association.

Le propriétaire de l'immeuble distrait reste redevable des charges exigibles au jour de la distraction et non acquittées, ainsi que de sa quote-part dans les emprunts souscrits par l'association durant son adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

Le Président de l'association, conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts, représentera l'association dans le cadre de la régularisation des actes et le suivi de toute procédure résultant de l'application du présent article.

**32.3.** L'association pourra être transformée en association autorisée dans les conditions de l'article 10 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

**32.4.** La dissolution de l'association ne peut être prononcée que lorsqu'elle aura payé toutes ses dettes et par une délibération de son assemblée générale 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 ci-dessus ;  
 b) approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### **ARTICLE 33 - POUVOIRS POUR PUBLIER**

#### **33.1. PUBLICITE ADMINISTRATIVE**

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, il sera procédé par le président provisoire à la déclaration de la présente Association 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.

Il sera donné récépissé de cette déclaration dans un délai de cinq (5) jours.

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, conformément à l'article 8 de l'ordonnance précitée, 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, les déclarations des **REQUERANTS** spécifiant la désignation des biens, avec l'indication de leur terrain d'assiette, pour lesquels il constitue la présente association.

#### **33.2. PUBLICITE AU SERVICE CHARGE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

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.

A cet effet, il est indiqué ce qui suit :

##### Effet relatif

Les biens immobiliers constituant le périmètre de la présente association appartiennent, savoir :

**XXX**

#### **33.3. POUVOIRS**

Les **REQUERANTS** donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur 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 34 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

**ARTICLE 35 - FRAIS**

Les frais des présentes, ainsi que ceux afférents aux différentes mesures de publicités des présents statuts, seront supportés par LINKCITY ILE DE FRANCE, PARIS VAL DE SEINE, GROUPE IMESTIA ainsi qu'ils s'y obligent.

**ARTICLE 36 - MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DONT ACTE**

Etabli sur ++++++++ pages

Monsieur +++++++, clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour et an sus dits.

Et le Notaire soussigné a également signé le même jour.

Et suivent les signatures.