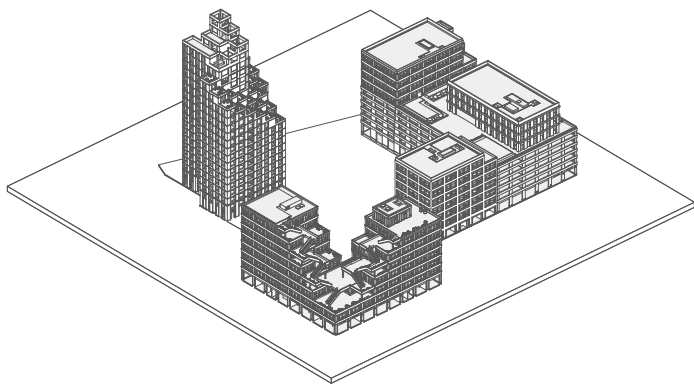




DOSSIER PC

PC 33 PROJET DE CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES FUTURS PROPRIETAIRES

OPERATION

ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE "LES CASCADES"
rue Rosa Parks, 14000 CAEN

PHASE : PC

ECHELLE :

DATE : 05/12/2024

INDICE : 3

ARCHITECTES MANDATAIRES

PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris



ARCHITECTES CO-TRAITANTS

ATELIER L2
3, rue d'Espagne
35200 Rennes

MAITRISE D'OUVRAGE

SCCV ROSA PARKS
66, avenue de Thiès
14000 Caen
FRANCE

BUREAU D'ÉTUDES STRUCTURES

BOLLINGER+GROHMANN
15, rue Eugène Varlin
75010 Paris

BUREAU D'ETUDES CERTIFICATION-LABEL

ECHOS
42, rue de l'Eglise
76150 Saint Jean du Cardonay

BUREAU D'ÉTUDES FLUIDES ECONOMISTE

SERO
18, avenue du Camp Dolent
75700 Goussierville-l'Orcher

BUREAU D'ETUDES ACOUSTIQUE

ABC DECIBEL
4, place Louis-Armand
75012 Paris

PAYSAGISTE

MOABI
45, rue Lepic
75018 Paris

BIM MANAGER

BIM BAM BOOM
3C, rue Domremy
76000 Rouen

BUREAU DE CONTROLE

BUREAU VERITAS
Immeuble Ambassadeur
4 place de Boston
14200 Hérouville-Saint-Clair

COORDONNATEUR SPS

BUREAU VERITAS
Immeuble Ambassadeur
4 place de Boston
14200 Hérouville-Saint-Clair

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE CAEN

« Rue Rosa Parks »

PROGRAMME "LES CASCADES"

PROJET DE STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE



GÉOMÈTRE EXPERT / INFRASTRUCTURES / PAYSAGE

Hervé GUIMARD

Géomètre-Expert DPLG

SIÈGE SOCIAL : CITIS - LES MANAGERS

15 AV DE CAMBRIDGE - BP 60269

14209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 06 66 65 - contact@mosaic-amenagement.fr

MOsaïc - SARL de Géomètre-Expert N°2020B200005

inscrite au tableau de l'Ordre des GEOMETRES EXPERTS

881 605 299 RCS CAEN APE 7112 A

www.mosaic-amenagement.fr

Le 26/11/2024

N° de dossier : 9753

VILLE DE CAEN

Rue Rosa Parks

Ensemble immobilier mixte « LES CASCADES »

PROJET DE STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE RELATIVE AUX LOTS 1 A 4

PREAMBULE

La société SCCV ROSA PARKS a obtenu un permis de construire relatif à l'édification de 6 immeubles collectifs, dont un à destination de logements, trois à destination de commerces et de bureaux, deux à destination de stationnements, commerces et bureaux, et à l'aménagement d'espaces communs.

Le programme se développe sur le terrain constitué par les parcelles cadastrées LH n° 8p, 34p, 45p et 87p.

L'assiette du projet présente une contenance totale d'environ 10 456 m².

Le programme immobilier présente deux espaces communs : le premier correspond au jardin Est, et le second, au parc situé au centre de l'ensemble immobilier intégrant les bassins de rétention et le réseau destinés à l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement.

Ces espaces, réseaux et autres équipements communs seront gérés par une association syndicale libre regroupant les propriétaires des lots concernés.

TITRE I. FORMATION - CARACTERISTIQUES PARTICULIERES – TRANSFERT DE PROPRIETE ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1 – Formation

Les acquéreurs ou propriétaires des lots 1 à 4 du programme ci-dessus désigné, seront de plein droit et obligatoirement membres de l'association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, et les présents statuts, ainsi que par tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Le périmètre de l'Association comprend l'emprise des lots 1 à 4, et des espaces communs gérés par la présente ASL (lots 5 et 6).

Cette emprise d'une superficie 4 538 m² se décompose comme suit :

LOTS PRIVATIFS		
Désignation	Références cadastrales	Superficie
Lot 1 (bâtiment L)	LH n°8p-45p	605 m ²
Lot 2	LH n°8p-45p	241 m ²
Lot 3 (bâtiments D et E)	LH n° 45p	1 175 m ²
Lot 4 (bâtiments A, B et C)	LH n°34p-37p-45p-45p	2 517 m ²

L'assiette foncière des espaces communs (voirie, cheminements piétonniers, espaces verts, noues) devant être gérés par l'Association syndicale est constituée par les lots 5 et 6, au plan qui demeurera annexé aux présents statuts.

Cette emprise présente une superficie de 5 918 m² décomposée comme suit :

ESPACE COMMUN GERE PAR L'ASL		
Désignation	Références cadastrales	Superficie
Lot 5 (Jardin Est)	LH n°8p-34p	1 860 m ²
Lot 6	LH n°8p-34p-34p-45p	4 058 m ²

Article 2 - Membres de l'association

1°) Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'A.S.L. de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association; Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les immeubles du périmètre de l'ASL, placés sous le régime de la copropriété régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont réputés indivisibles à l'égard de l'association qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires.

Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation de l'assemblée générale préalable de son syndicat.

2°) L'adhésion à l'A.S.L. et le consentement écrit prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier, dès lors que cet acte est signé par le nouveau propriétaire ou son représentant et que le nouveau propriétaire a eu connaissance du texte à jour des statuts avant la mutation ou au plus tard au moment de la mutation.

3°) Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, 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.

4°) Le président du syndicat de l'A.S.L. de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat ou par l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation. Le syndic de toute copropriété comprise dans le périmètre est tenu de remettre à l'A.S.L., à première demande, la liste des copropriétaires de son syndicat.

5°) Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'A.S.L. de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association et de l'existence éventuelle de servitudes; Il est tenu aussi d'informer le locataire de cet immeuble sur l'A.S.L. et les servitudes.

Article 3 – Objet - Servitudes

Cette association syndicale a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux, ci-après désignés.
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement, personne morale de droit public du patrimoine de l'A.S.L. ou de partie de ce patrimoine.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'A.S.L., ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.
- L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- La police des biens communs et équipements collectifs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.
- L'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leur modification et suppression.
- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement.

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

Biens communs ou équipements collectifs :

L'ensemble de la place comprenant les aménagements paysagers, la voie de desserte (chaussée, trottoirs) et les cheminements piétonniers.

L'ensemble des réseaux, ouvrages et matériels communs (éclairage, électricité, eau, assainissement des eaux pluviales y compris les ouvrages de rétention situés dans l'emprise des espaces communs), hormis les branchements individuels et notamment les branchements d'eaux usées raccordant directement les bâtiments au réseau public.

Les espaces verts communs.

Article 4 - Dénomination

Le syndicat sera dénommé : "Syndicat de l'opération CASCADES ».

Article 5 - Siège

Le siège de l'ASL est fixé à Caen.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la communauté urbaine de CAEN LA MER, par simple décision du syndicat.

Article 6 – Durée

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative, ou judiciaire, ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 13.3.

Article 7 - Transfert de propriété

La prise en charge des voies et espaces communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, une fois les travaux d'équipements communs achevés et réceptionnés. Le transfert des espaces et équipements communs pourra s'opérer en plusieurs phases.

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Si pour quelque cause que ce soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre. Un procès-verbal de réception sera établi.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, du promoteur, à titre gratuit, les équipements et terrains communs après signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété l'association syndicale libre pourra entamer toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

L'Association Syndicale s'interdit toute immixtion dans la direction des travaux, le promoteur s'engageant à adresser la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, conformément aux dispositions des articles R. 462-1 à R. 462-5 du code de l'urbanisme, et à respecter les termes de la décision de l'autorité compétente en cas d'opposition (article R-462-9 du code de l'urbanisme).

Article 8 - Organe d'administration provisoire

1°) Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par la société SCCV ROSA PARKS ou toute société qui s'y substituera.

Celle-ci agira au nom de l'association jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

2°) Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

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

TITRE II. ASSEMBLEES GENERALES

Article 9 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL définis à l'article 2.

Les propriétaires d'un lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat ; Le syndic détient l'ensemble des votes des copropriétaires.

À l'égard de l'association syndicale, des votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix. Le président vérifie la régularité des mandats donnés par les membres de l'assemblée au plus tard au début de chacune de ses séances.

Le nombre de mandats pouvant être donnés à une même personne en assemblée des propriétaires ne peut en tout état de cause être supérieur au cinquième des membres. Le mandat de représentation est écrit, il est révocable à tout moment et il ne vaut que pour une seule réunion.

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

Article 10 – Pouvoirs

1°) L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les syndics et approuve leurs comptes et leur gestion.

2°) Elle peut également modifier les présents statuts ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de la propriété, et sous réserve du respect du droit du promoteur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les acquéreurs. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

3°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

4°) L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter, et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15, ou 43 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004 ; Les décisions à ces fins sont prises par l'assemblée générale.

Article 11 - Convocation

1°) L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

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

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

2°) Les convocations sont adressées au moins vingt et un jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour et sont adressées aux membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception.

3°) Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 12 – Voix

Les droits de vote appartiendront aux propriétaires de lots en proportion des surfaces de plancher (SDP) attachées à chaque lot ou volume créé le cas échéant. Toutefois aucun membre ne pourra détenir plus de cinquante pour cent des voix.

Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges, les membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges concernées.

Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Lot	SDP	Voix en 1000°
Lot 1 (bâtiment L) + Lot 2	6118.9	338
Lot 3 (bâtiments D et E)	5297.76	293
Lot 4 (bâtiments A, B et C)	6662.23	369
	18078.89	1000

Il est précisé que le lot 4 pourra être subdivisé afin de distinguer le bâtiment C des bâtiments A et B.

Dans le cas où certains bâtiments feraient l'objet d'une division en volumes, le nombre de voix attribué au lot sera répartie entre les différents volumes créés proportionnellement aux superficies de plancher de chaque volume.

Article 13 - Majorité

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

2°) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur la révocation d'un membre du syndicat administrateur, 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.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés

3°) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 14 - Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet ; Le président est éventuellement assisté d'un scrutateur choisi par l'assemblée générale et d'un ou plusieurs secrétaires.

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

Article 15 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le syndicat administrateur ; 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 syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

L'ordre du jour est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

Article 16 - Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions. Ce procès-verbal est certifié par le président.

TITRE III ADMINISTRATION PAR UN SYNDICAT

Article 17 - Principe

L'association est administrée par un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints, désignés par l'assemblée générale.

ARTICLE 18 – Composition

Parmi l'ensemble des membres (ou de leur représentant), il est élu au maximum 3 représentants (appelés syndics) conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Si l'ASL ne comprend que deux membres, ceux-ci sont syndic de plein droit.

Article 19 - Désignation

Les membres du syndicat ou syndics, sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés (décision ordinaire), et pour une durée de trois ans maximum. Ils sont rééligibles.

Le syndicat désigne son président.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, la gestion de l'ASL de propriétaires sera assurée par la SCCV ROSA PARKS.

Article 20 - Réunions du syndicat et délibérations

Le syndicat administrateur se réunit, à la diligence président, ou de deux de ses membres en cas de nécessité, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Un syndic ne peut représenter qu'un autre syndic de copropriété.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des membres du syndicat présents ou représentés.

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

Le syndicat délibère valablement alors même que trois de ses membres seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 21 - Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'ensemble immobilier, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement

- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement il conclut toute cession gratuite à la commune des voies et espaces communs transmissibles. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds
- Il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandé, lettre chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires
- Il établit le budget des dépenses d'administration
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Le syndicat reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'Association.

Article 22 – Nomination du Président – Gestion par un Directeur

Le syndicat administrateur désigne le président parmi ses membres syndics. Ce président assure la gestion effective de l'ASL de propriétaires, sous le contrôle du syndicat.

Toutefois, le syndicat peut confier la gestion de l'A.S.L. à un directeur salarié, professionnel de l'immobilier, lequel disposera alors des pouvoirs définis à l'article 23. Dans ce dernier cas, le syndicat fixe la rémunération du directeur et la durée de ses fonctions ; Il met fin aux mêmes fonctions.

Au cas de gestion par un directeur, il conviendra alors de lire aux présents statuts l'indication de « directeur » à la place de celle de « président », sans que cette substitution concerne les délibérations du syndicat (article 21, supra).

Article 23 – Pouvoirs et attributions du Président

Le président, ou le directeur le cas échéant, du syndicat est le représentant officiel et exclusif de l'A.S.L. de propriétaires.

Le président, et en cas d'empêchement le vice-président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au syndicat.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.

- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale.
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres de l'A.S.L. et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non, de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat.
- En cas de décès ou d'incapacité du président (ou du directeur), les membres du syndicat devront se réunir sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau dirigeant. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres de ce syndicat.

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

Article 24 - Définition

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans les proportions déterminées à l'article 24, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau (hors branchements individuels), réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'écoulement des eaux desservant chaque lot ou chaque bâtiment et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment ou à chaque lot restent à la charge personnelle de son propriétaire ou de la copropriété.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Article 25 - Répartition et paiement des charges

Catégories des charges relatives à l'entretien des espaces et équipements communs.

Les différentes charges seront réparties entre les membres de l'association suivant le tableau de répartition ci-après :

1°) Frais de gestion, frais de fonctionnement de l'ASL, Entretien des espaces verts, de la voirie et des espaces de circulation communs, participation aux frais d'éclairage des espaces communs y compris entretien du matériel d'éclairage, des réseaux divers à l'exclusion des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, les frais de consommation électrique relevée au comptage pour l'alimentation du réseau d'éclairage extérieur (colonne 1).

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont ainsi répartis entre ses membres, proportionnellement au nombre de voix détenues par chacun d'eux, au moment où les dépenses sont engagées. Le promoteur en est exclu pour les parcelles non encore vendues et non utilisées par ce dernier à son profit.

2°) Entretien du réseau d'assainissement des eaux pluviales : Lots 1, 2, 3, 4 (colonne 2)

Les charges visées par la colonne 1 seront réparties entre les lots concernés suivant les superficies de plancher déclarées dans les dossiers de permis de construire pour les lots 1, 2 et 3, conformément au tableau de répartition et suivant la superficie de plancher estimée.

Les charges visées par la colonne 2 (réseau pluvial et ouvrages communs de rétention) sont réparties suivant les superficies imperméabilisées de chaque lot.

Les charges définies en l'article 23 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque propriétaire. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Lot	Charges générales en 1000°	Entretien réseau pluvial en 1000°
	1	2
Lot 1 (bâtiment L) + Lot 2	338	165
Lot 3 (bâtiments D et E)	293	266
Lot 4 (bâtiments A, B et C)	369	569
	1000	1000

TITRE V – BUDGET – PROVISIONS - RECOUVREMENT

Article 26 – Budget – Provisions

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

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

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

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du syndicat, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 27 - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le syndicat 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 propriétaires.

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

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

Lorsqu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit.

Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 28 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre le jour de la constitution définitive de l'A.S.L. de propriétaires et le 31 décembre de l'année suivante.

Article 29 – Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 30 - Carence de l'association syndicale

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 31 – Transformation

Selon l'ordonnance précitée, les associations syndicales libres pourront, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le 2e alinéa de l'article B de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

Article 32 - Modification. Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

Article 33 - Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au service de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose : « Art. 8. – *La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du Département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours. Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts. L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.* »

Article 34 - Élection de domicile

Les membres de l'A.S.L. de propriétaires élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.
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 syndicale est formée.

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal judiciaire de CAEN.

Article 35 – Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'A.S.L. de propriétaires à titre de frais de premier établissement.

Fait à

Le

En exemplaires.

Hervé GUIMARD
Géomètre-Expert DPLG

