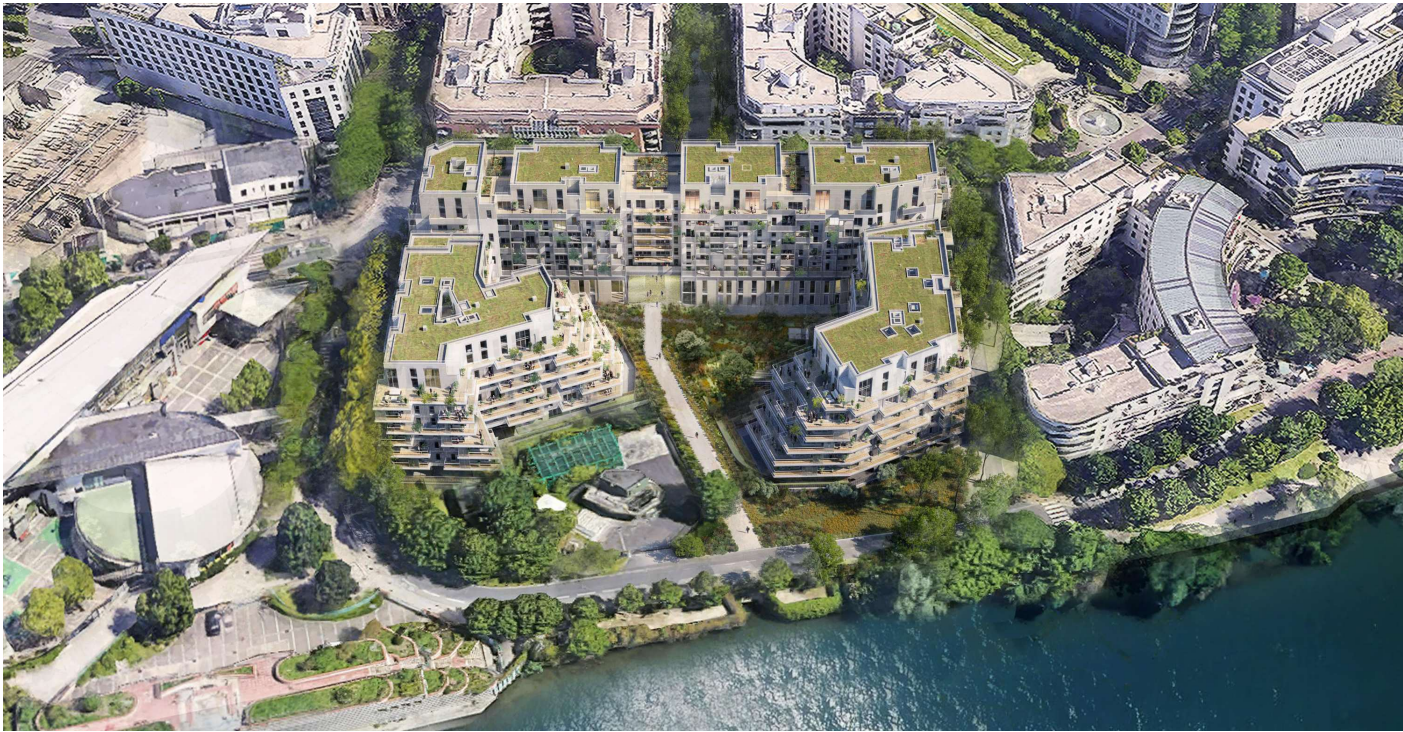


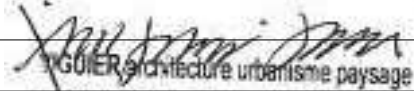
ILOT BLERIOT GIQUEL

2-4 rue Louis Blériot / rue Auguste Perret / rue du Port / Quai Adolphe Giquel
RUEIL MALMAISON (92500)

PROJET MIXTE DE LOGEMENTS

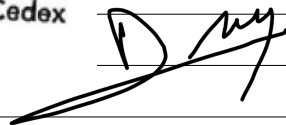


MAITRISE D'OUVRAGE	SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT 50, Cour de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT cedex 92650	tél : 01 55 65 20 04 / 06 38 99 29 92
ASSISTANCE MAITRISE D'OUVRAGE	ALTANA PROMOTION 3, Avenue Hoche, 75008 PARIS	tél : 01 44 90 73 73
M.O. D'ETUDES (MOA)	BNP Parisbas Immobilier Promotion 50, Cour de l'île Seguin, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	tél : 01 55 65 20 04
ARCHITECTE	VIGUIER architecture urbanisme paysage 16, rue du champ de l'Alouette, 75013 PARIS	tél : 01.44.08.62.00 / fax : 01.44.08.62.02
BET STRUCTURE	KEPHREN 88bis avenue de la Convention, 94117 Arcueil Cedex	tél : 06.08.42.14.03
BET FLUIDE / THERMIQUE	PRELEM 62 Bd du Montparnasse, 75015 Paris	tél : 06.70.30.92.33
ECONOMISTE	DAL 50 rue Albert, 75013 PARIS	tél : 01.49.93.08.77
BUREAU D'ETUDES HYDROLOGIE ET POLLUTION	GINGER BURGEAP 12, rue St Bernard, 75011 PARIS	tél : 06 32 73 97 62
AMO ETUDES ENVIRONNEMENTAL	UrbaConseil 15-17, Rue Raoul Nordling, 92270 BOIS COLOMBES	tél : 06 07 50 37 35



VIGUIER architecture urbanisme paysage
16 rue du Champ de l'Alouette 75013 PARIS
Tél : 01 44 08 62 00 - Fax 01 44 08 62 02
coquill@viguier.com - www.viguier.com
RCS Paris 520 193 947

SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT
Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 €
Siège social : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280
92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
N° 897 401 071 RCS Nanterre



PC 33	DESIGNATION : PROJET DE CONSTITUTION AFUL	DATE : MARS 2025
		FORMAT : A3
		ECHELLE :

EMETTEUR	PROJET	PHASE	N° DOC.	TYPE DOC.	BAT	NIV	LOT	INDICE
VIG	REX	PC	PC33	A3	GEN	TTN	ARC	

56156101
/76/
Compte n°

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,**

**Maître , Notaire associé de la société « THIBIERGE NOTAIRES »,
Société par actions simplifiée, titulaire d'un Office notarial, dont le siège
est à PARIS (huitième arrondissement), 9, rue d'Astorg, identifié sous le
numéro CRPCEN 75112,**

**A reçu le présent acte contenant STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE
URBAINE LIBRE dénommée « [●] »**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **SCCV RUEIL LOUIS BLERiot**, société civile de
construction vente, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 50,
Cours de l'Ile Seguin, identifiée au SIREN sous le numéro 897401071 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

[à compléter]

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte le « **REQUERANT** ».

Lequel **REQUERANT**, préalablement au présent acte, expose ce qui suit :

1. EXPOSE

1.1. PROPRIETE DE LA SCCV RUEIL LOUIS BLERiot

1°) Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 450

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent PICHON, notaire à PARIS, le 30 avril 2021, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 6 mai 2021 volume 2021P numéro 8452, la « SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT », susdénommée, a acquis de la société dénommée « AMERICAN EXPRESS CARTE – FRANCE », Société Anonyme, dont le siège est à RUEIL-MALMAISON (92500), Bâtiment "Voyager" - 8-10 rue Henri Sainte-Claire Deville, identifiée au SIREN sous le numéro 313536898 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, un immeuble sis à RUEIL-MALMAISON (HAUTS-DE-SEINE) 92500 4 Rue Louis Blériot, composé de deux bâtiments savoir :

- Le Bâtiment dit « WELLS » édifié sur onze niveaux allant de R-2 à R+8
- Le Bâtiment dit « BERRY » édifié sur dix niveaux allant de R-3 à R+6

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	450	4 rue Louis Blériot	00 ha 37 a 07 ca

2°) Concernant les parcelles cadastrées section AB numéros 327, 331 et 262

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS le 16 juin 2021, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 22 juin 2021 volume 2021P numéro 11784, suivi d'un acte rectificatif et complémentaire reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS, le 21 septembre 2023 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 29 septembre 2023 volume 2023P numéro 16462, la « SCCV RUEIL LOUIS BLERIOT », susdénommée, a acquis de la société dénommée G.P.I, Société par actions simplifiée, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 7 place du Chancelier Adenauer, identifiée au SIREN sous le numéro 343084927 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 16ème arrondissement, un immeuble à usage de bureaux et parkings sur deux niveaux de sous-sol, élevé d'un rez-de-chaussée et cinq étages sis à RUEIL-MALMAISON (92500) Rue Auguste Perret et rue Louis Blériot, à l'angle de ces deux rues,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	327	2 rue Louis Blériot	00 ha 03 a 20 ca
AB	331	2 rue Louis Blériot	00 ha 22 a 61 ca
AB	262	rue Louis Blériot	00 ha 00 a 30 ca
Total			00 ha 26 a 11 ca

1.2. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le **REQUERANT** envisage de réaliser, après démolition des bâtiments existants, sur le terrain sis à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine) 4 Rue Louis Blériot et Rue Auguste Perret, à l'angle de ces deux rues, cadastré section AB numéros 450, 327, 331 et 262 pour une contenance totale de 6.318m², un programme de construction de 8 bâtiments élevés de [5] étages plus attique totalisant environ [202] logements en accession libre à la propriété, [et 68 logements sociaux] .

Cet ensemble immobilier sera élevé sur un parc de stationnement composé de [2 niveaux de] sous-sols et sera desservi par deux rampes d'accès.

Le parc de stationnement comprendra [303] places automobiles et environ [459] places vélos destinées aux logements et aux commerces.

Ce programme représentant une surface de plancher totale d'environ [20 059] m² répartie savoir :

- [19 360] m² de SDP à destination de logements,
- [699] m² de SDP à usage de commerces,

1.3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

En raison de l'importance des ouvrages et constructions à réaliser et de leur imbrication, les différents éléments de ceux-ci seront chacun en ce qui le concerne conçus et réalisés de façon à les doter d'une autonomie technique et fonctionnelle.

Par suite, l'Ensemble Immobilier et ses différentes composantes sont soumis au régime de la volumétrie ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division volumétrique (i) établi par le cabinet ALTIUS, Géomètre-Expert à DRANCY (Seine-Saint-Denis) 42 rue Marcelin Berthelot, (ii) et constaté aux termes d'un acte reçu par Maître [●] , Notaire soussigné, ce jour, un instant avant les présentes (ci-après l'EDDV).

Lequel **EDDV** est établi (i) sur le terrain ci-après désigné ci-dessus (ci-après le Terrain) (ii) en [●] volumes et (iii) contenant le Cahier des Charges et des Servitudes entre propriétaires de volumes au sein de l'Ensemble Immobilier.

En vertu de cet **EDDV** et de son Cahier des Charges, les différents ouvrages, locaux, aménagements et équipements forment des volumes distincts et juridiquement indépendants ne comportant aucune quote-part de parties communes et seulement liés entre eux par les relations de servitudes qu'impliquent la superposition et l'imbrication des volumes et ouvrages ainsi que l'utilisation rationnelle des ouvrages, locaux, aménagements et équipements qui seront réalisés et installés au sein de chacun des volumes créés.

Cet acte sera publié avant et au plus tard en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3).

1.4. ELEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Le **Requérant** déclare :

- que les locaux et équipements d'intérêt collectif à tous les volumes ou seulement certains d'entre eux seront gérés dans le cadre de la présente association foncière urbaine libre

- que les éléments constituant des locaux ou équipements d'intérêt collectif à l'ensemble des volumes ou à certains d'entre eux, sont les suivants, sans que cette liste soit exhaustive :

- Au sous-sol : les réseaux/local vélo...
- Au rez-de-chaussée, les espaces verts/les voies d'accès/...,
- [●]

- Ainsi que l'ensemble des locaux ou équipements d'intérêt collectif résultant des servitudes créées aux termes de l'Etat Descriptif de

Division visé ci-avant.

Bien que constituant une propriété privative du volume sur lequel ils seront situés, les Locaux et espaces ci-dessus visés seront affectés à l'utilisation de l'ensemble des propriétaires du Programme de Construction à édifier au sein des volumes compris dans le périmètre de l'AFUL ou réservés à l'utilisation de certains d'entre eux, dont la gestion et/ou la propriété sera conférée à cette dernière.

Autres éventuels éléments d'intérêts collectif

Si l'Opération de Construction s'avérait dotée d'autres éléments d'intérêt collectif agréés par l'AFUL, celle-ci décidera de leur modalité d'usage, de gestion, d'entretien et de répartition, ainsi que des modalités de répartition des frais y afférents entre ses membres.

2. DISPOSITIONS LIMINAIRES

A titre liminaire, le **Requérant** précise et déclare ce qui suit.

2.1. DEFINITIONS

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

- « **Acte** » : ce terme désigne le présent acte authentique contenant les Statuts de l'AFUL
- "**AFUL**" ou "**Association**" : chacun de ces termes désigne l'association foncière urbaine libre constituée aux termes des présents statuts ;
- "**Annexe(s)**" : ce terme désigne une annexe ou les annexes du présent acte et qui en font partie intégrante ;
- "**Programme de Construction**" : ces termes désignent le Programme qui sera réalisé sur les emprises plus amplement décrites sous le 1.2 de l'EXPOSE ;
- "**Jour(s)**" ou "**Jour(s) Calendaires**" : ces termes désignent tout jour du calendrier, du lundi au dimanche compris, y compris les jours fériés ; étant précisé que (i) si l'une quelconque des obligations définie aux présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et (ii) si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit l'être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant ;
- "**Statuts**" : ce terme désigne la partie du présent Acte contenant la constitution des statuts de l'AFUL ;
- "**Surface de Plancher**" ou "**SP**" : ces termes désignent la surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme à ce jour en vigueur et précisée par la circulaire NOR DEVL 1202266C en date du 3 février 2012 ;

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

2.2. INTERPRETATION

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

- ☐ les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- ☐ toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Acte ou une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse.

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

3. DECLARATIONS DE CAPACITE

Le **Requérant** déclare :

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

Les engagements souscrits et les déclarations faites au présent Acte seront toujours indiqués comme émanant directement du Requérant, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ce dernier.

4. STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DENOMMEE « [●] »

4.1. CONSTITUTION

4.1.1. **Forme de l'Association**

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

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

- les articles L 322-1, L 322-2, L 322-4-1, L 322-9, L 322-9-4, L 322-10 et R 322-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- et les présents Statuts.

4.1.2. Périmètre de l'Association

En application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le **Requérant** déclare que le périmètre de l'Association constituée en vertu du présent Acte comprend, à la date des présentes, **les volumes [●]** ci-après désignés, avec l'ensemble des ouvrages devant y être édifiés ou qui y seront ultérieurement édifiés par leurs propriétaires successifs, dépendant d'un ensemble immobilier volumétrique sis à **RUEIL-MALMAISON (HAUTS-DE-SEINE - [●])**, Rue Auguste Perret et rue Louis Blériot, à l'angle de ces deux rues, cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	327	2 rue Louis Blériot	00 ha 03 a 20 ca
AB	331	2 rue Louis Blériot	00 ha 22 a 61 ca
AB	450	4 rue Louis Blériot	00 ha 37 a 07 ca
AB	262	rue Louis Blériot	00 ha 00 a 30 ca
Total surface			00 ha 63 a 18ca

Les volumes numéros [●] , ainsi désignés à l'EDDV ci-avant visé :

[●]

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, est demeuré ci-annexé un plan faisant apparaître les biens ci-dessus désignés compris dans le périmètre de l'AFUL.

(Annexe 3 : PLAN PERIMETRAL DE L'AFUL)

4.2. NATURE ET PORTEE DES REGLES CONTENUES AUX PRESENTS STATUTS

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

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

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

À défaut d'accord, le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Opération de

Construction sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

Les statuts de l'association ne seront opposables à un propriétaire qu'à l'achèvement des constructions dont il est propriétaire. Jusqu'à cet achèvement, le propriétaire et/ou les copropriétaires ne seront pas redevables des charges. Aucune opposition au prix de vente en état futur d'achèvement ne pourra être réalisée par le président de l'association. La notification des mutations devra intervenir au plus tard à la livraison des constructions.

5. OBJET DE L'ASSOCIATION

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

(i) de veiller au respect par l'ensemble de ses membres des dispositions du présent acte ;

(ii) et d'assumer l'administration, la gestion, l'entretien, la réparation et même le remplacement ou la reconstruction éventuelle des éléments d'intérêts collectifs désignés à l'article 1.4 de l'exposé du présent acte, et notamment :

- Au sous-sol : les réseaux/local vélo...,
- Au rez-de-chaussée, les espaces verts/les voies d'accès/...,
- [●]
- Ainsi que l'ensemble des locaux ou équipements d'intérêt collectif résultant des servitudes créées aux termes de l'Etat Descriptif de Division visé ci-avant.

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

Pour les biens compris dans son périmètre, la présente Association a, en particulier, pour objet :

- De décider et de faire exécuter tous travaux nécessaires à la réalisation de son objet,
- le contrôle du respect des servitudes constituées aux termes de l'EDDV ainsi que la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter tous services, règles et charges résultant de ces servitudes ;
- la création de tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif pour tous les membres de l'Association ou pour certains d'entre eux uniquement, sans pour autant que l'Association n'en devienne propriétaire. A cette fin, l'Association pourra conclure tout contrat spécifique avec des prestataires de service spécialisés ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, notamment d'entretien, de gestion, d'exploitation et d'assistance se rapportant à sa mission et aux équipements dont elle a la charge; d'une manière générale, toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'Association ou de plusieurs d'entre eux ; l'Association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;
- Le recrutement de l'éventuel personnel nécessaire à la réalisation de son objet,
- La souscription de tous contrats pour son compte et/ou celui de ses membres ou de certains d'entre eux, notamment souscrire 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,

- La représentation de ses membres en justice.
- La répartition entre les membres de l'Association de toutes les dépenses résultant de l'exécution de l'objet de l'Association, et de poursuivre le recouvrement de toute somme due à l'Association et d'assurer le paiement des dépenses de ladite Association.
- D'assumer toutes les dépenses découlant de l'exécution de son objet ci-dessus défini,
- Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations financières, mobilières et immobilières, dont notamment la souscription de tous emprunts, concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, et ce, à compter de la date de la première Assemblée Générale de l'Association Foncière Urbaine Libre.

Étant ici précisé :

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

6. MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont membres de plein droit de l'Association, à l'exception de l'Association elle-même, tout propriétaire ou copropriétaire, et plus généralement toute personne titulaire d'un droit de propriété temporaire ou non, portant sur les immeubles compris dans le périmètre de la présente Association, tel que défini sous l'article 4.1.2 ci-dessus des présents Statuts, que ce droit porte :

- sur un ou plusieurs immeubles définis sous ledit article 4.1.2
- ou encore sur des lots de copropriété dans l'hypothèse où lesdits immeubles se trouveraient soumis au régime de la copropriété prévue par la Loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

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

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

Le vote du syndic est indivisible. Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'Association.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 membre de la présente Association peut demander directement l'application des statuts à l'encontre d'un autre membre 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, 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'Opération de Construction sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée

ou en dommages et intérêts.

7. DENOMINATION

L'association sera dénommée « [●] ».

8. SIEGE

Son siège est fixé à RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), à l'adresse du Programme de Construction ; toute correspondance devra être transmise à l'adresse du Président de l'AFUL.

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

9. DUREE

La durée de la présente association est illimitée. Elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées à l'article 18.3.

L'Association prend naissance à compter de la signature du présent acte et de l'accomplissement des formalités de publicité au Journal Officiel ;

10. TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Association pourra recevoir à titre gratuit la propriété de biens et/ou espaces à jouissance collective dont le transfert de propriété aura été décidé par l'Assemblée Générale des Propriétaires.

11. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

La présente association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par la [à compléter], dont le siège social est à [à compléter] qui est habilitée à convoquer cette première assemblée et qui a accepté cette fonction.

La réunion de la première assemblée générale des membres de l'AFUL devra être provoquée dans les six (6) MOIS suivant la livraison du dernier des ouvrages dépendant de la phase 1, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, les organes désignés par cette assemblée. Cette première assemblée générale aura au surplus notamment pour objet de désigner les membres du syndicat et de voter le budget prévisionnel.

Etant entendu que, si à la date du 31 décembre 2027, date prévisionnelle d'achèvement de la phase 1, l'ensemble des ouvrages compris dans ladite tranche n'étaient pas tous achevés, il sera procédé à la réunion de la première assemblée générale dès lors que deux au moins des lots compris dans cette tranche le seront.

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'Opération de Construction, la réunion effective de cette première assemblée générale.

12. ASSEMBLEES GENERALES

12.1. COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 6 qui précède.

Toutefois, dans l'hypothèse où une ou plusieurs unités de propriété situées dans le périmètre de l'Association seraient soumises 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, dûment mandaté à cet effet. 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.

Lorsque dans le périmètre de l'Association, sont compris deux ou plusieurs syndicats de copropriété représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

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'Opération de Construction 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 propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association.

12.2. POUVOIRS

L'assemblée générale des membres de l'Association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association et seulement pour celles-ci.

Sans pour autant 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 et fixe le montant éventuel de leur rémunération,
- nomme, révoque et/ou maintient le Président et éventuellement le Directeur de l'Association,

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

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

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

12.3. CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie au moins une fois par an à l'initiative du Président, représentant le syndicat, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 11.

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

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat ou au Président de l'Association par des membres représentant au moins un quart (1/4) des voix de l'ensemble des membres, laquelle demande doit indiquer les questions à inscrire à l'ordre du jour.

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

Les convocations sont adressées au moins TRENTE (30) Jours avant la réunion.

Toutefois :

- pour les assemblées convoquées extraordinairement, ce délai est réduit à VINGT ET UN (21) Jours,
- pour les assemblées convoquées en urgence, ce délai est réduit à quinze (15) Jours,

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

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

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

Les convocations sont adressées par le Président par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par voie postale ou électronique dans les conditions de l'article 1369-8 du Code civil. Elles peuvent également être remises contre émargement. Lorsque les membres sont copropriétaires dans les termes de l'article 6.b), les convocations sont adressées au Syndic.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant au moins un quart (1/4) des voix des membres de l'Association, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

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

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

12.4. VOIX

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

Il a été retenu à cet égard les Surfaces ci-dessous résultant de l'Etat Descriptif de Division établi par le cabinet ALTIUS, Géomètre-Expert et ci-après littéralement rapporté par extrait :

« [●]

[...]»

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

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, alors le nombre de voix dont disposera le syndic de copropriété pour représenter ladite copropriété en assemblée générale, dans les conditions de l'article 12.1 ci-dessus, correspondra au nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant à l'ensemble des locaux constituant ladite copropriété.

Le nombre de mètres carrés des Surfaces ci-dessus de chacun des volumes sera le cas échéant ajusté à l'achèvement de chacun des Bâtiments projetés compris dans le périmètre de l'Association sur la base des plans des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatifs ; et en cas de contestation par mesurage effectué par un géomètre choisi par l'Association.

Sur la base des surfaces ci-dessus indiquées, les voix se répartissent entre les membres de l'Association de la manière suivante :

Volumes	Désignation	Nombre de voix en assemblée générale en [●] èmes

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

Etant expressément convenu :

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

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

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

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

échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

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

12.5. QUORUM - MAJORITE

12.5.1. Quorum

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

L'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation (adressée au moins quinze (15) Jours avant la date prévue pour cette seconde réunion, avec au moins trente (30) jours d'intervalle entre les deux réunions) pour délibérer sur le même objet que la première assemblée est valablement constituée quel que soit le nombre de voix des membres présents ou représentés.

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

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur les questions visées sous l'article 12.5.2.3 des Statuts ci-après, elle ne délibère valablement que si la moitié au moins des membres sont présents ou représentés et détiennent ensemble au moins les trois quarts (3/4) des droits de vote.

12.5.2. Majorités

12.5.2.1. Majorité simple

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

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

12.5.2.2. Majorité des 2/3

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de service commun ou de suppression d'un équipement ou d'un service existant, sur un projet de transfert de propriété au profit de l'Association ou de cession par l'Association, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations incombant à l'un de ses membres (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la **majorité des deux tiers (2/3)** des voix appartenant à tous les membres de l'Association. Toutefois, si la décision ne concerne qu'une partie des membres de l'Association, la décision sera prise à la majorité absolue des voix des seuls membres intéressés.

Au cas où l'Assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la

majorité des DEUX/TIERS (2/3) 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 absolue des voix appartenant à tous les membres.

12.5.2.3. Majorité des 3/4

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification 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 trois quarts (3/4)** des voix appartenant à tous les membres, sans qu'il puisse être tenu une deuxième assemblée dans les conditions ci-dessus.

12.5.2.4. Unanimité

La modification de la répartition des charges autre que celle résultant de la modification de la Surface de Plancher édifiée au sein de l'un ou l'autre des Bâtiments compris dans le périmètre de l'Association 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.

12.5.2.5. 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.

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

12.6. TENUE DES ASSEMBLEES

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

Il est tenu une feuille de présence contenant l'identité des membres présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

12.7. ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou

plusieurs membres au Président de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dix (10) Jours au moins avant la séance.

Tout(s) membre(s) de l'AFUL représentant au moins un quart (1/4) des voix des membres de l'Association peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la question n'a pu être inscrite à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, elle l'est à l'assemblée suivante.

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

Dans les assemblées générales convoquées extraordinairement, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

12.8. DELIBERATIONS

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

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

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

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

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

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

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

13.SYNDICAT DE L'ASSOCIATION

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

Le syndicat doit comprendre au minimum CINQ (5) membres élus parmi les membres de l'Association ou leur représentant. Le syndicat n'est plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

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

En cas d'extension ou de réduction du périmètre de la présente Association, le nombre de membres du Syndicat devra être augmenté ou réduit afin que le nombre de membres permette une bonne administration de l'association.

13.1. NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT

Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée pour une période ne pouvant excéder TROIS (3) ans, à la majorité simple des membres présents ou représentés, les voix étant décomptées conformément à l'article 12.4 des Statuts.

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

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

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

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.

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

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

Les fonctions de membre du syndicat ne donnent pas lieu à rémunération. Les

débours exposés par les membres du Syndicat dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par l'Association.

13.2. POUVOIRS DU SYNDICAT

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

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

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant à ses locaux tel que calculé à l'article 12.4 des présents statuts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d'assurances,

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

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

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

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

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

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

A ce titre, le syndicat :

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

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

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

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

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

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

g) peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion, à l'administration de l'Association, au bureau du Président ou au lieu arrêté en accord avec lui ; il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

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

- le syndicat contrôle la gestion du Président, lequel doit rendre compte au syndicat de l'accomplissement de son mandat si tout ou partie des pouvoirs du syndicat lui sont délégués,

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

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

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

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives soit (i) au Président de l'Association 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 leur conférer. Il peut modifier ou révoquer cette délégation à tout moment.

La délégation de pouvoirs consentie par le syndicat au Président de l'Association 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.

14. PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

14.1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

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

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

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

Le Président est une personne physique ou morale.

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

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

Le syndicat pourra 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 assistera le Président dans le cadre de la délégation qui lui sera consentie lors de sa nomination. Il remplace le Président en cas d'absence ou d'empêchement du Président.

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

14.2. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

14.2.1. Représentation de l'Association

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

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

Il représente l'Association en justice tant en demande qu'en défense, même au

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

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

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

14.2.2. Exécution des décisions de l'Association

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

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

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

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

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

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

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

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

- il fait toutes opérations avec l'administration des Postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2.3. Pouvoirs propres au Président de l'Association

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

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

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

15.FRAIS ET CHARGES

15.1. DEFINITION

Les charges afférentes aux espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif incomberont, dès l'achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, aux différents membres de l'association, bien que l'Association n'en ait pas la propriété.

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

Sont formellement exclues des charges de l'association, les dépenses entraînées

par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable ; le propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble dépendant de l'Opération de Construction aggravant les dépenses collectives par son fait ou celui des personnes dont il est responsable (locataires...) devant seul supporter les frais et dépenses occasionnées.

15.2. CHARGES GENERALES

15.2.1. Définition

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

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des locaux, espaces, éléments et ouvrages d'intérêt collectif pour tous les membres de l'Association tels que ces éléments et ouvrages sont énoncés sous l'article 5 ; Etant ici précisé que les locaux techniques (eau, fibre, B.T, T.G.B.T.) desservent l'ensemble des volumes compris dans le périmètre de l'Association à l'exclusion du Volume [●] .
- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de ces biens, ainsi que des cotisations sociales et fiscales afférentes à ces rémunérations ;
- les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels sera assujettie l'Association ;
- les primes d'assurances souscrites par l'Association ;
- les dépenses afférentes aux abonnements souscrits par l'Association ;
- les dépenses afférentes à l'entretien, à la conservation et au remplacement des réseaux de toute nature d'intérêt collectif à tous les membres de l'Association ainsi que les coûts de consommation des différents fluides (eau, électricité, gaz...etc) relatifs à l'utilisation desdits espaces affectés à la jouissance collective de l'ensemble des propriétaires ;
- les dépenses afférentes au contrôle de l'harmonie de l'Ensemble Immobilier,
- les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'association, à savoir :
 - . frais généraux de gestion,
 - . honoraires du Président et/ou du gestionnaire de l'Association Foncière Urbaine Libre.

Et d'une manière générale, l'ensemble des frais et dépenses intéressant l'ensemble des membres du Programme de Construction et ne faisant pas l'objet d'un comptage particulier ou d'une répartition particulière.

15.2.2. Répartition :

Toutes ces dépenses seront réparties entre tous les membres au prorata du nombre de voix de chacun des propriétaires des volumes concernés de l'Ensemble Immobilier.

Etant précisé :

- que les volumes destinés à être cédés à l'Association Foncière Urbaine Libre objet des présentes statuts, ainsi que les volumes destinés à être rétrocédés ne supporteront aucune charge,
- les frais relatifs à l'entretien, à la réfection et au remplacement des canalisations, gaines et réseaux (ou parties) affectés à l'usage exclusif d'un volume quand bien même ils seraient situés en dehors de son emprise, sont à sa charge exclusive,
- les frais relatifs aux canalisations, gaines et réseaux (ou parties) affectés à l'usage de plusieurs volumes, même s'ils sont situés en dehors de leur emprise

respective, sont à la charge des seuls volumes concernés au prorata de leurs voix respectives.

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 ou de certains d'entre eux, celui (ceux)-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.

En cas de création de surfaces nouvelles, le tableau de répartition des charges générales ci-dessus devra être modifié dans les mêmes conditions que les droits de vote.

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.

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 décidée à l'unanimité, 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.

Etant entendu que tant que l'ensemble du Programme de Construction ne sera pas achevé, les charges générales seront réparties entre les Biens achevés, au prorata de leur quote-part générale. Etant précisé que chaque Bien devra prendre part aux dépenses, dès son achèvement.

15.3. CHARGES PARTICULIERES

15.3.1. Définition

Les charges particulières sont des charges communes non pas à l'ensemble des membres de l'Association mais seulement à certains d'entre eux.

Elles comprennent notamment sans que cette liste purement énonciative soit limitative :

- les charges résultant des servitudes créées aux termes de l'Etat Descriptif de Division Volumétrique

15.3.2. Répartition

15.3.2.1. Charges résultant des servitudes créées aux termes de l'Etat Descriptif de division volumétrique

Aux termes de l'Etat descriptif de division établi par le cabinet ALTIUS, Géomètre-Expert à DRANCY (Seine-Saint-Denis) 42 rue Marcelin Berthelot, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« [●] »

Etant entendu que tant que l'Ensemble Immobilier ne sera pas achevé dans sa totalité, ces charges particulières seront réparties entre les Biens achevés, au prorata de leur quote-part.

15.4. PAIEMENT DES CHARGES - SURETES

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

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

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

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

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

Si l'un des immeubles compris dans le périmètre de l'Association 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 immeubles détenus en indivision.

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

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

16. BUDGET – PROVISION

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

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

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

L'assemblée générale fixe le montant de la dotation au fonds de roulement qu'il

est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Le montant de la provision annuelle sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente.

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

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

Dans l'attente de l'approbation du budget provisionnel du premier exercice, le président provisoire est habilité à appeler auprès des membres une provision qui sera calculée dans les conditions déterminées sous l'article 15.2.1 des Statuts pour la répartition des charges générales sur la base d'un budget prévisionnel.

16.1. PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

16.1.1. Dispositions Générales

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

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

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

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

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges qui lui incombent que du paiement des charges incombant à ceux dont il tient son droit de propriété ; il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dues par ses auteurs.

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

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

16.1.2. Dispositions particulières relatives 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(s) (l') immeuble(s) concerné(s).

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.

Les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété sont solidairement responsables entre eux et avec le syndicat qu'ils constituent, du paiement des cotisations appelées par l'Association ; cette dernière pourrait donc, à son choix, saisir la totalité de l'immeuble soumis au régime de la copropriété, ou divisément les biens et droits immobiliers d'un ou de plusieurs des copropriétaires membres.

16.1.3. 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^{er} 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.

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.

17. MUTATION

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

Tout transfert de propriété d'un bien immobilier compris dans le périmètre de l'association, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au Président de l'association, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision

qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du bien intéressé ainsi que l'identification de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

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

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

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

18.DISPOSITIONS DIVERSES

18.1. ASSURANCES

Chaque propriétaire sera tenu de respecter les obligations d'assurance lui incombant.

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

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

18.2. 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 de 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.

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.

18.3. MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées sous l'article 12.5.2.3. ci-dessus.

La modification des présents statuts qui consisterait en une réduction du périmètre

de l'Association, devra 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.

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.

L'Assemblée Générale ne pourra refuser la réduction d'assiette foncière demandée par l'un de ses membres ou le Président que si cette réduction entraîne :

- une modification substantielle des grilles de répartition des frais et charges entre les membres de l'Association,
- un risque de disparition de l'objet de l'Association.

Le Président de l'Association ou le membre de celle-ci ayant demandé la réduction du périmètre de l'Association pourra, en cas de refus de l'Assemblée Générale, saisir le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des biens immobiliers concernés aux fins :

- d'autoriser la soustraction du ou des Bâtiment(s) concernés du périmètre de l'Association,
- le cas échéant, d'autoriser le Président à procéder aux opérations de liquidation de l'Association, du fait de l'extinction de l'objet de celle-ci par suite de la réduction de son périmètre.

Le propriétaire ou les copropriétaires du Bâtiment 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.

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

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

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

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 5 des Statuts ci-dessus ;
- b) approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

19. EFFET RELATIF ET PUBLICITE FONCIERE

19.1. EFFET RELATIF

- Concernant les biens situés sur la parcelle cadastrée section AB numéro 450 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurent PICHON, notaire à PARIS le 30 avril 2021, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 6 mai 2021 volume 2021P numéro 8452.

- Concernant les biens situés sur les parcelles cadastrées section AB numéros 327, 331 et 262

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS le 16 juin 2021, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 22 juin 2021 volume 2021P numéro 11784, suivi d'un acte rectificatif et complémentaire reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire à PARIS le 21 septembre 2023 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (anciennement NANTERRE 3) le 29 septembre 2023 volume 2023P numéro 16462.

19.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Le terrain d'assiette du périmètre de l'Association foncière urbain libre, objet des présentes, a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume reçu par le présent Office Notarial, ce jour, un instant avant les présentes, et qui sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

19.3. PUBLICITE FONCIERE

Les présents statuts seront publiés au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

20. POUVOIRS POUR PUBLIER

20.1. PUBLICITE ADMINISTRATIVE

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

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

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

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

Demeure ci-annexée, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, la déclaration du **Requérant** spécifiant la désignation des biens, avec l'indication de leur terrain d'assiette, pour lesquels il constitue la présente Association.

(ANNEXE 4 : DECLARATION DU REQUERANT SUR LA DESIGNATION DES BIENS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'ASSOCIATION)

20.2. PUBLICITE AU SERVICE CHARGE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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

20.3. POUVOIRS

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

21.ELECTION DE DOMICILE

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

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

22.FRAIS

Les frais des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le **REQUERANT**, ainsi que son représentant aux présentes les y oblige expressément.

23.MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

24.MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

25.CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

26.FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.