

## DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

### COMMUNE D'ERAGNY-SUR-OISE

Rue des Belles Hâtes - Rue de Neuville

Construction d'une résidence séniors de 110 logements – 23 maisons individuelles - 22 logements collectifs et une annexe Mairie.

### PC33 – PROJET D'ASL

#### MAITRE D'OUVRAGE

**SNC ALTAREA COGEDIM IDF**



87 rue de Richelieu  
75002 PARIS

#### ARCHITECTES – URBANISTES

**SAGV** STUDIO D'ARCHITECTURE  
GALLIOT VANNIER

**SARL J.F. GALLIOT – C. VANNIER**

16 rue du 8 mai 1945

91350 GRIGNY

Tél. : 01.69.43.44.03

Email : [studio@sagv.fr](mailto:studio@sagv.fr)

#### BET VRD – ENVIRONNEMENTAL



**EVA**

24 rue de la Vallée Maria

78630 MORAINVILLIERS

Tél : 01.39.75.09.95

#### BET FLUIDES-THERMIQUE-STRUCTURE



**MCH**

7, Place Henri Barbusse -

92300 LEVALLOIS-PERRET

Tél : 09.53.67.51.12

#### PAYSAGISTE



**ATELIER ALICE TRICON**

7 rue Paul Bert

75011 PARIS

Tél : 01.40.09.23.32

**ALTAREA COGEDIM IDF**  
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
810 928 135 / RCS PARIS - APE 6832A

# ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

« **ERAGNY BELLES HATES** »

**- STATUTS -**

**PROJET**

## - TABLE DES MATIERES -

Article 1 : FORMATION de L'ASL. ....	3
Article 2 : MEMBRES .....	3
Article 3 : PERIMETRE .....	3
Article 4 : OBJET .....	4
Article 5 : dénomination de l'asL. ....	4
Article 6 : siege de l'asL. ....	5
Article 7 : duree de l'asL. ....	5
Article 8 : ADMINISTRATION DE L'ASL. ....	5
8.1. COMPOSITION DU SYNDICAT. ....	5
8.2. DESIGNATION ET DUREE DU SYNDICAT .....	5
8.3. REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS .....	5
8.4. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT .....	6
8.5. OBLIGATIONS DU SYNDICAT .....	6
8.6. PRESIDENT DU SYNDICAT.....	6
8.7. TRESORIER .....	7
8.8. SECRETAIRE .....	7
8.9 COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE .....	7
8.9.1. Dispositions Communes .....	7
8.9.2. Assemblée Générale Ordinaire.....	10
8.9.3. Assemblée Générale Extraordinaire .....	10
8.10. L'Administration Provisoire.....	10
8.10.1. L'Administrateur Provisoire .....	10
8.10.2. Participation forfaitaire aux dépenses d'administration provisoire .....	11
8.10.3. 1ère Assemblée Générale .....	11
Article 9 : TRANSFERT DE PROPRIETE. ....	12
Article 10 : Charges. ....	12
Article 11 : Répartition des charges.....	13
Article 12 : Paiement des charges. ....	13
Article 13 : Recouvrement des charges.....	13
Article 14 : Mutations.....	14
Article 15 : CARENCE DE L'ASL.....	15
Article 16 : MODIFICATIONS – DISSOLUTION - TRANSFORMATION .....	15
Article 17 : publicite - juridiction - élection de domicile.....	15
Article 18 : SERVITUDES. ....	15-16
Annexe I – Tableau de répartition des charges générales .....	187
Annexe II – Tableau de répartition des charges concernant la voirie .....	18
Annexe III –Tableau de répartition des charges concernant les réseaux divers voirie	19

La présente Association Syndicale Libre (ASL) est régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 01/07/2004, du décret n° 2006-504 du 03/05/2006, des présents Statuts et de tous autres textes d'application.

#### **ARTICLE 1 : FORMATION DE L'ASL.**

La présente ASL existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier, ayants droit de la **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** ; cette date correspond au jour de la signature de l'acte d'acquisition du 1<sup>er</sup> lot de l'ensemble immobilier.

#### **ARTICLE 2 : MEMBRES**

**2.1** Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires de droits de propriété (ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur des lots de l'ensemble immobilier seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASL.

**2.2** Tous les titulaires successifs de droits de propriété (ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété) sur des lots de l'ensemble immobilier seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASL.

**2.3** Le consentement écrit exigé pour adhérer à la présente ASL (article 7 de l'ordonnance du 01/07/2004) résultera exclusivement de la signature de l'acte d'acquisition, par toute personne physique ou morale, de toute fraction de la propriété immobilière pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

**2.4** La Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** sera de plein droit membre de l'ASL pour les lots non bâtis et les lots bâtis invendus.

**2.5** Si une Société est propriétaire, sa représentation au sein de l'ASL est assurée par ses organes de direction ou tout délégué régulièrement désigné.

**2.6** Dans le cas d'un ensemble immobilier comprenant une ou plusieurs copropriétés, la représentation des copropriétaires au sein de l'ASL est assurée par le ou les Syndics.

#### **ARTICLE 3 : PERIMETRE**

**3.1** Le périmètre de l'ensemble immobilier projeté régi par les présents Statuts est constitué d'un ensemble immobilier de 155 logements et d'une annexe de mairie situé à **ERAGNY SUR OISE (Val d'Oise), 7 à 11 Rue de NEUVILLE et 4 à 12 Rue des BELLES HATES.**

Cet ensemble est composé d'une résidence seniors avec services de 110 logements, de 22 logements intermédiaires, de 23 maisons individuelles et d'une annexe de mairie.  
Seules les 17 maisons individuelles MI-1 à MI-17 seront membres de cette ASL.

**3.2** Le périmètre de l'ensemble immobilier peut être réduit ou étendu, avant la tenue de la 1<sup>ère</sup> Assemblée Générale, par simple décision de la **SNC ALTAREA COGEDIM IDF**, ultérieurement, sur décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les modifications statutaires.

**3.3** L'assiette foncière de l'ensemble immobilier est composée des parcelles section AV n° **196-197-199-203-323-447-448-449-450-451-485-486-487-489-491-492-494-525-534-536-537-538-539-569** pour une contenance initiale avant division de **1ha56a01**

**3.4** La voirie privée et les espaces communs recevant un cheminement piéton, des parkings et différentes noues sont indiqués sous teinte jaune au plan de division PC32 joint sous les quatre appellations ASL (a), ASL (b), ASL (c) et ASL (d) et seront la propriété de l'ASL « ERAGNY BELLES HATES ».

#### **ARTICLE 4 : OBJET**

La présente ASL a pour objet :

- 4.1. La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif à l'usage de tous les habitants de l'ensemble immobilier (à l'exception de ceux qui auraient été cédés à la Commune ou à d'autres personnes ou services publics), leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements, équipements et services communs.
- 4.2. la gestion et l'entretien des accès véhicules et piétons, des portails électriques, des parcs, espaces verts et des emplacements de parkings visiteurs.
- 4.3. la gestion et l'entretien des différentes noues ASL (b) et (d) dont les emprises seront considérées comme définitivement inconstructibles.
- 4.4. la gestion et l'entretien des réseaux communs à l'ensemble des parcelles,
- 4.5. la gestion et l'entretien du réseau d'éclairage,
- 4.6. la gestion et l'entretien d'un ou des transformateurs devra être signée entre **ENEDIS** et la société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF**
- 4.7. le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des lots et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle,
- 4.8. La cession à la Commune, ou à d'autres personnes ou services publics, des voiries d'intérêt collectif, le cas échéant.
- 4.9. Le contrôle du respect et de l'exacte observation, par chaque membre de l'ASL, des servitudes et règles d'intérêt général visées au Cahier des Charges et en particulier : la stricte interdiction des cultures potagères ou fruitières et toutes essences pouvant produire des fruits comestibles ainsi que l'interdiction de l'utilisation des produits phytosanitaires. L'utilisation des sels de déverglage sera limitée à des zones réduites ; les substances dangereuses devront obligatoirement être déposées en déchetterie.

L'ASL a le pouvoir de mise en œuvre de toutes actions adaptées pour l'atteinte de ces objectifs.

- 4.10. Le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle
- 4.11. Le paiement des dépenses (qu'elles soient particulières à l'ensemble immobilier ou communes avec d'autres ensembles immobiliers), leur répartition entre les membres de l'ASL ainsi que le recouvrement de toutes sommes mises à la charge de ces derniers.
- 4.12. D'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à la réalisation de l'objet de l'ASL.

---

#### **ARTICLE 5 : DENOMINATION DE L'ASL**

L'ASL prend la dénomination de : **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « ERAGNY BELLES HATES »**

---

## **ARTICLE 6 : SIEGE DE L'ASL.**

Le siège de l'ASL est fixé à l'adresse du siège ou du domicile de son Directeur, à compter du jour de la désignation de ce dernier.

Il pourra être transféré à toute autre adresse par simple décision du Directeur.

Le siège de l'ASL est fixé provisoirement : **87 RUE DE RICHELIEU – 75002 PARIS**

---

## **ARTICLE 7 : DUREE DE L'ASL.**

La durée de la présente ASL est illimitée.

---

## **ARTICLE 8 : ADMINISTRATION DE L'ASL.**

### **8.1. COMPOSITION DU SYNDICAT.**

L'association est administrée par un syndicat (appelé également Syndicat) de trois (3) membres (appelés Syndic) désignés par l'assemblée générale, choisies parmi les membres de l'ASL, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après, laquelle nommera également 2 Syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué :

- d'un président,
  - un trésorier
  - et un secrétaire
- susceptibles d'avoir des adjoints.

### **8.2. DESIGNATION ET DUREE DU SYNDICAT**

Les syndics sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de 3 ans.

Ils sont rééligibles : leurs fonctions sont gratuites ; leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation :

- par suite de décès,
- par suite de démission volontaire,
- par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

### **8.3. REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS**

A la première réunion qui doit se tenir au plus tard 15 JOURS après l'élection des Syndics, le Syndicat élit en son sein, pour une durée d'1 AN, un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Le Conseil syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre, être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par la majorité des syndics titulaires/  
La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité et sont signées par tous les syndics y ayant participé.

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

Les délibérations du Syndicat et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le Président.

#### **8.4. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT**

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandé, lettre chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- Il établit le budget des dépenses d'administration ;
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Le Conseil syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de ASL et pour le respect des dispositions du CAHIER DES CHARGES, à charge d'en référer aux propriétaires des lots lors de la prochaine Assemblée Générale.

#### **8.5. OBLIGATIONS DU SYNDICAT**

Le Syndicat :

- doit convoquer une Assemblée Générale au moins une fois par an, au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice comptable et chaque fois que la majorité des syndics le décide.
- doit, chaque année, arrêter les comptes et un projet de budget, tant de dépenses que de recettes, et les soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.
- doit, chaque année, faire à l'Assemblée Générale un rapport moral et financier sur les comptes et la situation de l'ASL.
- doit statuer sur les intérêts de toute nature qui relèvent de l'administration de l'ASL et notamment veiller au strict respect, par chacun des membres de l'ASL, de l'ensemble des dispositions du cahier des charges de l'ensemble immobilier et des présents statuts.
- doit exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale.
- doit prendre toutes les mesures urgentes qui s'imposeraient dans l'intérêt de l'ASL et pour le respect des dispositions du cahier des charges, à charge d'en rendre compte ultérieurement à l'Assemblée Générale.

#### **8.6. PRESIDENT DU SYNDICAT**

1°) Le Président représente l'ASL vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2°) Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Conseil syndical.

3°) Il fait exécuter les décisions du Conseil syndical et exerce une surveillance sur les intérêts de l'ASL et sur les travaux.

4°) Tous pouvoirs sont conférés au Président, à l'effet notamment de :

- recevoir pour le compte de l'ASL, à titre gratuit, les terrains et ouvrages à usage collectif,
- passer et signer tout acte de cession gratuite à toute personne morale de droit public des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au CAHIER DES CHARGES et aux présents statuts.
- convoquer l'Assemblée générale et le Syndicat.
- déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics,
- consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques,
- poursuivre contre tout membre de l'ASL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,
- exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.
- certifier toutes copies des délibérations de l'Assemblée Générale et du Syndicat, tous extraits des statuts et tous autres documents concernant la vie sociale de l'ASL.

## **8.7. TRESORIER**

Le Trésorier :

- détient l'encaisse et effectue les encaissements et les paiements.
- fait ouvrir tout compte, bancaire ou postal, au nom de l'ASL.
- à la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.
- tient les comptes de l'ASL dont il assure la conservation.
- prépare les comptes annuels et le projet de budget soumis, chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale.
- adresse les appels de fonds aux membres de l'ASL et se charge de leur recouvrement

## **8.8. SECRETAIRE**

Le Secrétaire :

- gère le courrier.
- prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat (convocations, ordres du jour, textes des résolutions, feuilles d'émargement et de présence).
- rédige les procès-verbaux des réunions de l'Assemblée Générale et du Syndicat dont il assure la diffusion et la conservation.

## **8.9 COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **8.9.1. Dispositions Communes**

#### **8.9.1.1. Composition**

L'Assemblée Générale est composée de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que :

- l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
- en cas d'indivision, celle-ci est valablement représentée par toute personne désignée, par écrit, par les indivisaires.
- le représentant légal, ou tout délégataire régulièrement désigné, représente valablement la personne morale propriétaire.
- en cas de lots soumis au régime de la copropriété, les copropriétaires, membres de l'ASL, sont de droit représentés par leur Syndic, sans qu'il soit besoin d'établir des pouvoirs.

### 8.9.1.2. Nombre de voix

Les voix sont attribuées comme suit :

Parcelle (lot du permis valant division)	Numéros cadastraux	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Voix
MI-1		78.70	98
MI-2		85.26	106
MI-3		79.57	99
MI-4		79.57	99
MI-5		94.04	118
MI-6		94.04	118
MI-7		79.57	99
MI-8		79.56	99
MI-9		94.04	118
MI-10		94.04	118
MI-11		94.04	118
MI-12		97.48	122
MI-13		79.67	99
MI-14		79.67	99
MI-15		97.48	122
MI-16		94.04	118
MI-17		94.04	118
RSS		4711.00 env.	5883
<b>LOGEMENTS INTERMEDIAIRES</b>		1131.26	1412
<b>ANNEXE MAIRIE</b>		670.00 (SdP)	837
	<b>TOTAUX</b>	<b>8007.07</b>	<b>10000</b>

En cas de lots soumis au régime de la copropriété, le Syndic, représentant de droit des copropriétaires aux réunions de l'Assemblée Générale, dispose d'un nombre de voix correspondant à la totalité des voix de tous les copropriétaires ; le vote du Syndic est indivisible et considéré comme exprimant la volonté de tous les copropriétaires.

### 8.9.1.3. Pouvoirs

Les membres de l'ASL peuvent se faire représenter soit :

- par leur conjoint
- par un ascendant
- par un descendant
- par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier, membre de l'ASL.

Les mandats se donnent par écrit.

Le nombre de mandats que peut détenir un mandataire est limité à 3.

#### **8.9.1.4. Réunions**

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, au plus tard dans les 6 mois de la clôture de l'exercice comptable.

L'Assemblée Générale doit être convoquée lorsque des membres de l'ASL, représentant au moins le 1/3 des voix, le demandent, par voie écrite sous forme d'un courrier recommandé avec avis de réception, au Directeur de l'ASL ; à cette demande devront être annexés un exposé des motifs, les points de l'ordre du jour de la réunion ainsi que les projets de résolutions à soumettre au vote des membres de l'ASL.

#### **8.9.1.5. Convocations**

Les convocations sont adressées, par le Directeur, ou par tout prestataire régulièrement missionné, par courrier recommandé, 15 jours francs avant la date de la réunion.

Les convocations pourront également être remises aux membres de l'ASL, dans le même délai de 15 jours francs, contre émargement d'un état nominatif.

Les convocations contiennent le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi qu'un ordre du jour et éventuellement des documents annexes.

Les convocations sont envoyées (ou remises contre émargement) aux membres de l'ASL, à l'adresse du domicile qu'ils auront communiquée par courrier recommandé avec avis de réception au Directeur.

#### **8.9.1.6. Tenue des réunions**

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur de l'ASL ou par toute autre personne, membre de l'ASL, désignée par l'Assemblée Générale.

Le Directeur est assisté d'un Secrétaire, choisi parmi les membres de l'ASL ou en dehors d'eux.

Le Directeur et le Secrétaire constituent le Bureau de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille de présence signée, en début de réunion, par les propriétaires et les mandataires ; la feuille de présence est certifiée, au terme de la réunion, par les membres du Bureau de l'Assemblée Générale.

#### **8.9.1.7. Pouvoirs de l'Assemblée Générale**

L'Assemblée Générale est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASL.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions inscrites à son ordre du jour, joint à la convocation, et qui entrent dans l'objet de l'ASL.

L'Assemblée Générale ne peut porter atteinte au droit de propriété de l'un des membres de l'ASL.

L'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme immobilier, sauf si celle-ci résultait d'une demande de la **SNC ALTAREA COGEDIM IDF**

#### **8.9.1.8. Procès verbal**

Chaque réunion d'Assemblée Générale fait l'objet d'un procès verbal établi par le Secrétaire de séance et signé par les membres du Bureau.

Le procès verbal est notifié à tous les membres de l'ASL par courrier simple (ou par voie d'émargement).

Les procès verbaux sont conservés par le Directeur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toute copie à produire sont certifiées conformes et signées par le Directeur de l'ASL.

### **8.9.2. Assemblée Générale Ordinaire**

Les décisions ne portant pas modification ni des Statuts de l'ASL ni du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier sont prises en Assemblée Générale Ordinaire.

#### **8.9.2.1. Quorum**

L'Assemblée Générale Ordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix de l'ASL.

#### **8.9.2.2. Majorité**

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents et représentés.

#### **8.9.2.3. Nature des décisions**

L'Assemblée Générale Ordinaire délibère notamment sur :

- la détermination des dates de début et de clôture de l'exercice comptable
- l'approbation des comptes annuels
- le budget prévisionnel de chaque exercice
- le montant des fonds à appeler auprès des membres de l'ASL et la périodicité de versement
- la désignation et la révocation du Directeur
- les travaux à exécuter
- les emprunts à souscrire
- la gestion et la situation financière de l'ASL
- l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier.

### **8.9.3. Assemblée Générale Extraordinaire**

Les décisions portant modification des Statuts de l'ASL ou du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier sont prises en Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **8.9.3.1. Quorum**

L'Assemblée Générale Extraordinaire est régulièrement constituée pour délibérer valablement lorsque le nombre des voix des membres présents et représentés est supérieur aux 3/4 de la totalité des voix de l'ASL.

#### **8.9.3.2. Majorité**

Les décisions sont prises à la majorité des 3/4 des voix des membres présents et représentés.

#### **8.9.3.3. Nature des décisions**

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère sur les modifications à apporter aux Statuts de l'ASL et au Cahier des Charges de l'ensemble immobilier.

Le Directeur de l'ASL devra transmettre à un notaire le procès verbal actant des modifications adoptées et charger ce dernier de les faire publier au Bureau des Hypothèques.

## **8.10. L'Administration Provisoire**

### **8.10.1. L'Administrateur Provisoire**

Exceptionnellement, et jusqu'à la date fixée pour la tenue de la 1ère Assemblée Générale qui désignera le premier Directeur de l'ASL, la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** assurera la Présidence

et l'Administration Provisoire de l'ASL ; elle aura, en conséquence, et pour cette période, sans aucune limitation, tous les pouvoirs, prérogatives et obligations du Directeur (article 6.1.3).

En cette qualité, la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** aura notamment le pouvoir de signer, avant la tenue de la 1ère Assemblée Générale, l'acte notarié constatant le transfert de propriété au profit de l'ASL des terrains, ouvrages, aménagements et équipements d'intérêt collectif,

En tout état de cause, les fonctions de la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de la 1ère Assemblée Générale.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** pourra engager, au nom de l'ASL, toute personne de son choix, et notamment un Administrateur de Biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat de telle sorte que, lors de sa 1ère réunion, l'Assemblée Générale puisse prendre librement les dispositions qu'elle jugera utiles pour assurer la gestion de l'ASL.

La Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** pourra également recourir aux services de tout conseil ou consultant extérieur pour l'assister, en tout ou partie, dans ses missions d'Administration Provisoire.

Ces intervenants extérieurs auront droit à une rémunération déterminée contractuellement et comptabilisée en dépenses de l'Administration Provisoire.

### **8.10.2. Participation forfaitaire aux dépenses d'administration provisoire**

Chaque membre de l'ASL acquittera, le jour de la signature de son acte notarié d'acquisition, une participation forfaitaire, unique et définitive de 100 euros, destinée à couvrir les dépenses supportées par la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** pendant la période d'Administration Provisoire.

S'agissant d'une participation financière à caractère définitif (et non d'une provision sur charges), il ne sera procédé à aucune régularisation, tant en débit qu'en crédit, ni à aucun calcul prorata temporis. En conséquence, les comptes de l'Administration Provisoire n'auront pas à être présentés ni soumis à l'approbation des membres de l'ASL lors de la 1ère Assemblée Générale.

### **8.10.3. 1ère Assemblée Générale**

La 1ère Assemblée Générale aura lieu à l'initiative et sur la convocation de la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** (ou d'un prestataire régulièrement mandaté à cet effet).

La convocation des membres de l'ASL devra préciser le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'ordre du jour de cette réunion sera strictement limité :

- au constat pur et simple de la cessation des activités de la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** au titre de la Présidence et de l'Administration Provisoire de l'ASL.
- à la désignation du Directeur.
- à la détermination des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable.
- au pouvoir à conférer au Directeur pour arrêter, appeler et recouvrer le montant d'un 1er appel de fonds permettant à l'ASL de faire face à ses dépenses de fonctionnement.

Aucun autre point ne pourra figurer à l'ordre du jour de cette réunion.

Cette Assemblée Générale, par dérogation aux dispositions de l'article 6.2.2.1, sera régulièrement constituée et pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de membres présents et représentés.

A défaut de convocation par la Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** dans le délai prévu par la loi, tout membre de l'ASL pourra, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance compétent, provoquer la réunion de la 1ère Assemblée Générale.

Si pour une raison quelconque la 1ère Assemblée Générale ne parvenait pas à désigner un Directeur, tout membre de l'ASL pourrait demander la désignation d'un Administrateur Judiciaire.

## **ARTICLE 9 : TRANSFERT DE PROPRIETE.**

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

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

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

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, du constructeur, à titre gratuit, les équipements consistant en des locaux ordures ménagères et terrains communs dans un délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises.

Lesdits terrains et équipements concernant la présente opération sont ceux visés aux présentes au paragraphe ci-dessus "Tableau partie collective".

L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira La forme notariée, Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte.

Les frais de cet acte seront supportés selon le cas :

- dans l'hypothèse où la première assemblée générale n'a pas eu lieu, par l'association syndicale libre, représentée par son administrateur provisoire, à savoir la Requérante, au moyen de la participation financière versée par chaque membre de l'ASL, le jour de son acte d'acquisition,
- dans l'hypothèse où la première assemblée générale a eu lieu par la Requérante.

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

---

## **ARTICLE 10 : CHARGES.**

**10.1.** Les charges de l'ASL comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements; ces frais et charges comprennent principalement toutes les dépenses entraînées par l'assurance, la gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement des aménagements et équipements communs.

**10.2.** Les charges générales (frais de gestion) et les charges liées à l'entretien des espaces verts sont supportées par l'ensemble des propriétaires (maisons individuelles, RSS, mairie et copropriétaires) - (**tableau de répartition - annexe I**).

**10.3.** Les charges liées à l'entretien des aires de circulations véhicules et piétons concernant la voie ASL (c) sont réparties conformément au tableau de répartition en **annexe II**

Les charges liées à l'entretien des réseaux divers de cette voirie sont réparties conformément au tableau de répartition en **annexe III**

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

Les sommes dues par les membres de l'ASL sont recouvrées par le Syndicat.

**10.5.** Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le membre qui est en situation de débiteur ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'ASL ; les intérêts courent sur les sommes dues au taux légal.

**10.6.** En cas de mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, un avis de mutation doit être donné dans les conditions visées à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965 ; l'ASL peut faire opposition, dans les conditions prévues à cet article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur du bien.

**10.7.** Les créances de toute nature de l'ASL à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles du membre débiteur compris dans le périmètre de l'ASL.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 6 de l'ordonnance du 01/07/2004, renvoyant à l'article 19 de la loi du 10/07/1965.

---

#### **ARTICLE 11 : REPARTITION DES CHARGES.**

Les charges générales de l'ASL sont réparties entre ses membres en proportion du nombre de voix (et annexe 1) qu'ils détiennent dans l'ASL.

Les charges liées aux voiries et réseaux sont réparties entre ses membres concernés conformément aux tableaux en annexes II et III

La Société **SNC ALTAREA COGEDIM IDF** participera aux charges de l'ASL pour les lots achevés et non vendus, l'achèvement étant défini par la date de transmission aux administrations compétentes de la déclaration d'achèvement des travaux signée par le maître d'ouvrage.

---

#### **ARTICLE 12 : PAIEMENT DES CHARGES.**

A défaut de répartition spécifique de certaines charges ci-après, les frais et charges de l'ASL seront réparties entre les différents propriétaires de lot dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, ainsi qu'il a été dit ci-dessus et au CAHIER DES CHARGES qui précède.

Toutefois, la Requérante aux présentes, ne participera pas aux dépenses et charges de l'ASL pour les lots achevés et non vendus, celles-ci étant liées à l'usage et à la jouissance des biens et ouvrages communs.

---

#### **ARTICLE 13 : RECOUVREMENT DES CHARGES.**

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

Le trésorier procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de

réception, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courront alors sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

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

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, les dépenses de l'Association Syndicale Libre seraient considérées comme étant des charges générales à l'immeuble en copropriété et seraient alors recouvrées auprès du syndicat des copropriétaires de cet immeuble. Le syndic procédera au recouvrement de ces appels de fonds auprès des copropriétaires sur la base du nombre de lots retenus pour le calcul des voix et non sur celle des tantièmes de copropriété.

Toutefois, à défaut de paiement par le syndicat des copropriétaires, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

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

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

---

#### **ARTICLE 14 : MUTATIONS.**

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

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

Le représentant de l'ASL, avant l'établissement de l'un des actes de mutation ou de constitution d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du propriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté, contenant les sommes pouvant rester dues à l'ASL.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du représentant de l'ASL ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'association, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Président l'ASL, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le représentant de l'ASL peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable l'ASL ayant régulièrement fait opposition.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances de l'ASL effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le représentant de l'ASL doit énoncer d'une manière précise, le montant et les causes des créances dues à l'association.

---

#### **ARTICLE 15 : CARENCE DE L'ASL.**

En cas de carence de l'ASL pour l'un quelconque de ses objets, tout membre de l'ASL pourra solliciter la désignation d'un Administrateur Judiciaire auprès du Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

---

#### **ARTICLE 16 : MODIFICATIONS – DISSOLUTION - TRANSFORMATION**

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux présents statuts.

La dissolution de l'Association, après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois/quarts de tous les membres de l'Association.

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

- 1) disparition totale de l'objet de l'ASL ;
  - 2) approbation par l'Assemblée Générale d'un autre mode de gestion légalement constitué.
- 

#### **ARTICLE 17 : PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE.**

**17.1** La constitution de l'ASL fera l'objet des formalités prévues à l'article 8 de l'ordonnance du 01/07/2004.

Une copie authentique des présents Statuts sera également publiée au Bureau des Hypothèques de CERGY.

Pour faire les formalités et publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés à **Maître .....**, **Notaire à .....** ou à tout porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En cours de vie de l'ASL, le président de syndicat, dans le délai de 3 mois à compter de la date des décisions, fait connaître et publie à la Préfecture du département ou à la Sous Préfecture de l'arrondissement toute modification apportée aux Statuts et tout changement dans le mode d'administration de l'Association.

**17.2** Pour l'exécution des présents Statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents.

**17.3.** Tout membre de l'ASL est de droit domicilié dans les lieux dont il est propriétaire ou usufruitier. Toutefois, il peut faire élection de domicile en tout autre lieu à condition d'en prévenir le Directeur de l'ASL par lettre recommandée avec avis de réception.

---

#### **ARTICLE 18 : SERVITUDES.**

##### **ASL (a) – Département du Val d'Oise - Maison départementale**

Il est institué une servitude de passage véhicules et piétons sur le lot ASL (a) ERAGNY BELLES HATES (fonds servant) au profit du Département du Val d'Oise (Maison départementale) (fonds dominant)

L'emprise de cette servitude est représentée **sous teinte bleue** au plan joint PC32 pour une superficie de 52m<sup>2</sup>

Cette servitude s'exercera dès lors que la voirie (fonds servant) sera livrée à l'ASL « ERAGNY BELLES HATES ».

Les frais liés à l'entretien et à la réparation de cette emprise seront à répartir entre l'ASL ERAGNY BELLES HATES et le département du Val d'Oise (répartition à préciser)

#### ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES

Parcelle (lot du permis valant division)	Numéros cadastraux	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Quotes-parts
MI-1		78.70	98
MI-2		85.26	106
MI-3		79.57	99

MI-4		79.57	99
MI-5		94.04	118
MI-6		94.04	118
MI-7		79.57	99
MI-8		79.56	99
MI-9		94.04	118
MI-10		94.04	118
MI-11		94.04	118
MI-12		97.48	122
MI-13		79.67	99
MI-14		79.67	99
MI-15		97.48	122
MI-16		94.04	118
MI-17		94.04	118
RSS		4711.00 env.	5883
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES		1131.26	1412
ANNEXE MAIRIE		670.00 (SdP)	837
	<b>TOTAUX</b>	<b>8007.07</b>	<b>10000</b>

Quotes-parts = (Surface habitable ou SdP) X 1.25

**ANNEXE II – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES CONCERNANT LA VOIRIE**

Parcelle (lot du permis valant division)	Numéros cadastraux	Surface habitable (m <sup>2</sup> ) Surface de stationnement (m <sup>2</sup> )	Quotes-parts
MI-1		78.70	427
		12.5	
MI-2		85.26	458
		12.5	
MI-3		79.57	432
		12.5	
MI-4		79.57	432
		12.5	
MI-5		94.04	500
		12.5	
MI-6		94.04	500
		12.5	
MI-7		79.57	432
		12.5	
MI-8		79.56	432
		12.5	
MI-9		94.04	500
		12.5	
MI-10		94.04	500
		12.5	
MI-11		94.04	500
		12.5	
MI-12		97.48	516
		12.5	
MI-13		79.67	432
		12.5	
MI-14		79.67	432
		12.5	
MI-15		97.48	516
		12.5	
MI-16		94.04	500
		12.5	
MI-17		94.04	500
		12.5	
RSS / Parkings		0 (utilisation véhicules uniquement)	351
		12.5 x 6	
Logements intermédiaires		0 (utilisation véhicules uniquement)	1640
		12.5 x 28	
	<b>TOTAUX</b>	<b>2132.31</b>	<b>10000</b>

Quotes-parts = (Surface habitable + 12.5 X nombre de stationnement) X 4.69

**ANNEXE III – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES RESEAUX DIVERS VOIRIE**

Parcelle (lot du permis valant division)	Numéros cadastraux	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Quotes-parts
MI-1		78.70	526
MI-2		85.26	571
MI-3		79.57	532
MI-4		79.57	532
MI-5		94.04	629
MI-6		94.04	629
MI-7		79.57	532
MI-8		79.56	532
MI-9		94.04	629
MI-10		94.04	629
MI-11		94.04	629
MI-12		97.48	653
MI-13		79.67	533
MI-14		79.67	533
MI-15		97.48	653
MI-16		94.04	629
MI-17		94.04	629
	<b>TOTAUX</b>	<b>1494.81</b>	<b>10000</b>

Quotes-parts = Surface habitable X 6.69

