

**Commune des MUREAUX - 78130
 LES PETITS CLOSEAUX – ZONE UBp**

**80 LOGEMENTS COLLECTIFS + ERP
 + 19 MAISONS INDIVIDUELLES**
 98, rue Pierre Curie

Demande de permis de construire valant division

PROJET DE CONSTITUTION D'ASL

MAITRE D'OUVRAGE	SCI MUREAUX DOMAINES Chez NEXITY Domaines Fereal 10, rue Marc Bloch TSA 90105 92613 CLICHY <i>contact@nexity.fr</i>			
MAITRISE D'ŒUVRE	EMMANUEL GUTEL ARCHITECTE 137, rue Saint Martin 75004 PARIS T: 01 44 78 03 42 <i>emmanuel.gutel@orange.fr</i>			
BUREAU D'ETUDE VRD	URBACITE 22, rue des Carriers Italiens 91350 GRIGNY www.urbacite-amenagement.fr			
PHASE :	PC	MODIFICATIONS	INDICE	DATE
PIECE :				
	PC 33			
DATE :	12 / 2018			

STATUTS DE L'A.S.L. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établis par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre et régis par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, des textes d'application.

Les statuts de ladite Association Syndicale Libre sont établis ci-après.

Article 1 - Formation

- I - Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier, seront de plein droit obligatoirement membres de la présente A.S.L.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente association syndicale, est susceptible d'extension, moyennant l'approbation pour l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

La société SCI MUREAUX DOMAINES est de plein droit membre de ladite A.S.L., pour les lots non bâtis ou pour les lots bâtis mais invendus.

- II - La présente A.S.L. existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires division de l'ensemble immobilier, ayants droit de la société SCI MUREAUX DOMAINES.
- III - Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente A.S.L. résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.
- IV - Si une société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'A.S.L.
- V - Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'A.S.L.

Article 2 - Objet

La présente association a pour objet :

- I - D'une façon générale la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux. Et plus particulièrement pour l'opération projetée la gestion et l'entretien des espaces verts, des arbres, arbustes et haies. Il est ici précisé qu'un contrat d'entretien, auprès du GIP Compensations Environnementales, sera pris concernant l'entretien spécifique attendu par la lisière étagée au sud du programme.

La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

Le cas échéant, la cession à titre gratuit à la Commune, de la voirie, des équipements d'eau potables, des réseaux d'eaux usées et vannes, ainsi que des réseaux d'eaux pluviales, et de façon générale, des cessions, échanges et autres mutations visées au Cahier des Charges.

- II - Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du règlement figurant en tête des présentes.
- III - La répartition des dépenses entre les membres de l'A.S.L., ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses, qu'elles soient particulières à la résidence ou communes avec d'autres ensembles.

Article 3 - Dénomination - Siège - Durée

- I - L'A.S.L. prend la dénomination de :
"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE MUREAUX DOMAINES"
- II - Son siège est fixé à :
10 Rue Marc Bloch
92 613 Clichy Cedex
- III - Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du comité syndical, dont il sera fait état à l'article 4, ci-après.
- IV - La durée de la présente association est illimitée.

Article 4 - Comité syndical

- I - L'A.S.L. est administrée par un comité comprenant un minimum de trois personnes et un maximum de sept personnes appelées "Syndics", choisies parmi les membres de l'A.S.L., nommées par l'assemblée générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également deux syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de syndics.

Exceptionnellement, la société SCI MUREAUX DOMAINES assumera les pouvoirs de ce comité jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale prévue à l'article 8 (§ 9) qui désignera le syndic. En tout état de cause, les fonctions de la société SCI MUREAUX DOMAINES cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de cette première assemblée générale.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la société SCI MUREAUX DOMAINES pourra engager au nom de l'A.S.L., toute personne de son choix et notamment un Administrateur de biens professionnel, en limitant toutefois la durée de son mandat, de manière que lors de sa constitution, le comité syndical puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer cette gestion.

Pour assurer les dépenses communes à l'A.S.L., l'Administrateur de biens ou la société SCI MUREAUX DOMAINES assurant bénévolement ses fonctions d'Administrateur, procéderont à des appels de fonds et rendront compte au comité syndical élu par l'assemblée générale des membres de l'A.S.L., dès son entrée en fonction. Le premier appel de fonds sera effectué lors de l'acquisition des maisons/appartements.

- II - Les syndics sont élus pour trois 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.

- III - A la première réunion qui doit se tenir au plus tard 15 jours après l'élection des syndics, le comité syndical élit, en son sein, pour une durée d'un an, un Président, un Vice-président, un Trésorier, un Secrétaire et un Secrétaire-Adjoint.

Le comité 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. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

- IV - Les délibérations du comité syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le comité syndical délibère dès que la majorité est requise.

-
- V - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du comité syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'A.S.L. ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.
- VI - Les délibérations du comité syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.
- VII - Le comité syndical soumet à l'assemblée générale pour approbation, le projet du budget couvrant l'exercice à venir.
- VIII - Le comité syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'A.S.L., et sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée générale.
- IX - Il peut notamment :
- demander la convocation de l'assemblée générale lorsque sa majorité le décide,
 - arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'A.S.L.,
 - statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'A.S.L.,
 - nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,
 - dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,
 - réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'A.S.L., ayant un caractère ordinaire et, en tout cas, n'excédant pas sept mille six cent vingt deux euros,
 - faire de même exécuter tous travaux décidés par l'assemblée générale,
 - ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale,
 - procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,
 - acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le comité syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'A.S.L., et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer.

Article 5 - Président

I - Le Président représente l'A.S.L. vis-à-vis des tiers et des administrations.

II - Il préside les réunions de l'A.S.L. et du comité syndical.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager au nom de l'A.S.L., toute personne de son choix et notamment un Administrateur de biens professionnel.

III - Il fait exécuter les décisions du comité syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'A.S.L. et sur les travaux.

IV - Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- recevoir, pour le compte de l'A.S.L., à titre gratuit, les terrains et ouvrages à usage collectif,
- passer et signer tout acte de cession gratuite à la Commune, des réseaux divers et de la voirie, ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au Cahier des Charges et à l'article 2 des présents statuts,
- convoquer l'assemblée générale de l'A.S.L. dans les cas prévus à l'article 9 ci-après,
- convoquer le comité syndical dans les cas prévus à l'article 4 (§ 3),
- 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'A.S.L. 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.

Article 6 - Trésorier

I - Le Trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

II - Il peut faire ouvrir tous comptes en banques ou chèques postaux, au nom de l'A.S.L.

III - Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'A.S.L. dont il assure la conservation.

Il assure les appels de cotisation auprès des membres de l'A.S.L.

Article 7 - Secrétaire

I - Le Secrétaire est responsable du courrier, il prépare les réunions de l'assemblée générale et du comité syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal de l'assemblée générale et du comité syndical et les porte sur le registre des délibérations.

II - Il assure la conservation de ces registres.

Article 8 - Assemblée générale - Composition - Convocation - Quorum - Voix

I - L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier soumis au Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que :

- l'usufruit représente valablement le nu-propriétaire,
- au cas où un lot individuel est la propriété indivisée de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'A.S.L., les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

II - L'assemblée générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article 9 ci-après.

III - L'assemblée générale peut être convoquée lorsque la majorité du comité syndical le juge nécessaire.

IV - Cette assemblée doit être également convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au Président du comité syndical par des membres de l'A.S.L. représentant au moins un quart des voix.

-
- V - Les convocations sont adressées par la voie recommandée, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état.
- VI - Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit à tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'A.S.L.
- VII - Les membres de l'A.S.L. peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de six mandats.
- VIII - L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix, lorsqu'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire ; et aux deux-tiers de la totalité des voix, lorsqu'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire, sauf toutefois en ce qui concerne la première assemblée générale dont il sera question au § 9 ci-après.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

- IX - La première assemblée générale aura lieu sur la convocation de la société SCI MUREAUX DOMAINES, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot. La notification aux propriétaires devra préciser les dates, heure et lieu de la réunion.

Tout attributaire de lot aura la possibilité de provoquer, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une assemblée générale si la société SCI MUREAUX DOMAINES n'a pas respecté les délais rappelés ci-dessus.

L'ordre du jour comportera uniquement la désignation du premier conseil syndical. Elle sera valablement constituée, quel que soit le nombre de propriétaires présents.

Si pour une raison quelconque, aucun syndic n'était élu, tout associé pourrait demander la nomination d'un syndic judiciaire ou administrateur.

- X - Aux assemblées générales, les membres de l'A.S.L. disposent d'une voix au titre de chacun des lots de l'ensemble immobilier.

Article 9 - Assemblée générale - Délibération

- I - L'assemblée générale est présidée par le Président de l'A.S.L. qui est assisté du Secrétaire.

Une dérogation existant en ce qui concerne la première assemblée générale qui pourra être présidée par l'Administrateur de biens engagé par la société SCI MUREAUX DOMAINES.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'A.S.L. représentant, tant par eux-mêmes, que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés seront désignés. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'assemblée et certifiée par les membres du bureau.

- II - Le vote a lieu au bulletin secret, lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents.

- III - Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'A.S.L., ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'A.S.L. ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations portant modification aux règlements de construction et aux espaces communs, ne pourront être adoptées que sous réserve des autorisations administratives qui se révéleront nécessaires par une majorité des deux tiers des membres présents ou représentés détenant ensemble les trois quarts au moins des lots de l'ensemble immobilier ou des trois quarts des membres présents ou représentés détenant au moins les deux tiers desdits lots.

- IV - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

- V - L'assemblée générale de l'A.S.L. statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'A.S.L.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'assemblée générale délibère notamment :

- sur l'élection des syndics,

-
- sur les propositions de modifications des statuts,
 - sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'assemblée générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire,
 - sur la gestion du comité syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que de la situation financière, et présenter le budget de l'exercice en cours. Au cours de la seconde réunion, le comité syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice,
 - sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'A.S.L.,
 - sur tous travaux à exécuter,
 - sur les emprunts à contracter et dépenses à engager, dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de sept mille six cent vingt deux euros, ce chiffre étant révisable par l'assemblée générale à la majorité simple des voix des votants.
- VI - L'assemblée générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.
- VII - Les délibérations de l'assemblée générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.
- Il en est de même des copies et extraits de statuts, ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

Article 10 - Frais et charges

- I - Les frais et charges de l'A.S.L. 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 de l'autorité publique.
- Ces frais et charges comprennent toutes les dépenses entraînées par la gestion, la réparation et le remplacement des équipements collectifs.
- II - Sont formellement exclues des charges de l'A.S.L., les dépenses entraînées par le fait ou par la faute, soit de l'un des membres de l'A.S.L., soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est légalement responsable.

-
- III - Les sommes dues par les membres de l'A.S.L. sont recouvrées par le Trésorier.
 - IV - Huit jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations 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, servitudes et services gérés par l'A.S.L. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux légal.

Article 11 - Répartition des dépenses

Les dépenses et charges de l'A.S.L. sont réparties entre les membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, et telle qu'elle figure au Cahier des Charges.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, compte-tenu de la période trimestrielle d'acquisition de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l'A.S.L. sont dues par les Associés et réparties par trimestre (trente mars, trente juin, trente septembre, trente décembre), tout trimestre engagé étant dû en totalité.

La société SCI MUREAUX DOMAINES participera aux dépenses et charges de l'A.S.L. pour les lots achevés et non vendus ; l'achèvement de la maison étant constaté par la déclaration d'achèvement de travaux signée par le maître d'œuvre et transmise aux administrations concernées.

Chaque propriétaire est tenu de faire connaître au Président, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'A.S.L.

Article 12 - Publicité - Juridiction - Election de domicile

- I - Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'Annonces Légales de l'arrondissement et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet, aux fins d'insertion dans le Recueil des Actes Administratifs et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.
- II - Une expédition des présents statuts sera également publiée au Premier Bureau des Hypothèques.
- III - Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.
- IV - Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement.

-
- V - Tout membre de l'A.S.L. est de droit domicilié, soit à la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'A.S.L.
