
Projet de STATUTS de l'ASL
dans le cadre de la demande de Permis de Construire Valant
Division pour le projet des Hauts de Gravigny à
LONGJUMEAU(91)

FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 modifiée, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 et les présents statuts.

Cette association existera entre les propriétaires des biens et droits immobiliers dépendant de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** situé dans le périmètre d'aménagement intitulé " Les Hauts de Gravigny" sis sur la commune de LONGJUMEAU (91) et ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées section :

- AL n° 85 d'une contenance d'environ 5 375m²
- AK n° 17 d'une contenance d'environ 3 264m²
- AK n°496 d'une contenance d'environ 2 037m²
- AK n°498 pour partie d'une contenance d'environ 11 300m²
- AK n°4 pour partie d'une contenance d'environ 1 224m²
- AK n°14 d'une contenance d'environ 4 528m²
- AK n°15 d'une contenance d'environ 2 577m²
- AL n°649 d'une contenance d'environ 7 699m²
- AL n° 469 d'une contenance d'environ 930m²
- AK n°468 d'une contenance d'environ 155m²
- AK n°470 pour partie d'une contenance d'environ 2 280m².

Les parcelles ici précitées sont les parcelles préalablement à l'obtention du permis de construire et au découpage cadastrale à venir après obtention du permis de construire.

Cette Association sera définitivement constituée dès lors que les biens et droits immobiliers dépendant de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**, deviendront la propriété d'au moins deux personnes différentes.

La présente association sera dotée de la personne morale par suite de l'accomplissement des formalités de publicité légale.

MEMBRES

1 – Adhésion

Seront membres de l'association syndicale tout propriétaire des biens et droits immobiliers dépendant de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;
- Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des biens et droits immobiliers visés ci-avant intervenant entre les propriétaires visés ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

Tout acquéreur, coacquéreur, ou ayants-droit pour quelque titre que ce soit, de l'un des biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** deviendra par le seul fait de son acquisition ou de la mutation, de plein droit et obligatoirement membre de la présente Association Syndicale.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'Association Syndicale.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite association entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans l'état descriptif et dans les présents statuts.

Cette adhésion entraîne également soumission à la réglementation de la vie de l'association et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite association.

Sauf décision unanime des membres, aucun membre de l'association ne pourra s'en retirer.

2 - Représentation

Les copropriétaires des lots de copropriété des immeubles qui seront édifiés dans ledit **ENSEMBLE IMMOBILIER** ainsi que les propriétaires des biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, seront membres de plein droit de ladite association.

Toutefois, c'est le syndic de la copropriété qui représente le syndicat des copropriétaires à l'assemblée générale de l'Association Syndicale Libre, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

À l'égard de l'association syndicale, 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.

DENOMINATION

L'association est dénommée "Association syndicale libre LES HAUTS DE GRAVIGNY".

DUREE - DISSOLUTION

La durée de la présente association est illimitée.

La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à l'unanimité.

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 **OBJET** ci-dessous ;
- b) Approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

SIEGE

Le siège de l'association est fixée à, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, au Siège Social de Bouygues Immobilier, soit actuellement au 3 boulevard Galliéni à ISSY LES MOULINEAUX.

OBJET

Cette association a pour objet :

- la propriété éventuelle, la gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des espaces et équipements d'intérêt collectif à tous les propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou certain d'entre eux et compris dans son périmètre que l'association en soit ou non propriétaire.

Il s'agit notamment, sans que cette liste soit limitative:

- la cession éventuelle sans indemnité à la commune ou à toute autre collectivité ou organisme public à la première demande de la collectivité (pas d'opposition possible), conformément aux plans du permis de construire (pièces PC32 a et b – Plan de répartition des espaces)
- la création éventuelle de tous éléments d'équipements collectifs nouveaux,
- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'association,
- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des biens et droits immobiliers dépendant dudit ENSEMBLE IMMOBILIER, et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de ladite association,
- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède,
- la souscription éventuelle de toute police d'assurance relative à des biens communs en propriété ou en jouissance nécessaires ou utiles à l'ensemble des propriétaires ou certains d'entre eux,
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais,
- la répartition des dépenses liées au fonctionnement de l'association et à l'exécution de son objet entre ses membres et leur recouvrement,
- et d'une façon générale, toutes les opérations financières mobilières et immobilières concourant aux objets définis notamment la réception de subventions et la conclusion d'emprunts.

ASSEMBLEES

1/ principe

L'assemblée générale de l'association est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de cette association.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant dudit **ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2/ Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale est ordinaire quand elle est appelée à délibérer sur des problèmes de gestion courante tel que l'élection de l'administrateur de l'association, la gestion dudit administrateur, le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses, l'assemblée générale annuelle déterminant les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ; il doit y avoir au moins une assemblée générale ordinaire par an.

L'assemblée générale est extraordinaire quand elle est appelée à se prononcer sur la modification des présents statuts, sur celle du cahier des charges, sur l'établissement le cas échéant d'un règlement intérieur.

3/ Convocation

- Première convocation :

La présente association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par *Bouygues Immobilier*, en qualité de Président provisoire qui est habilité à convoquer cette première assemblée.

La réunion de la première assemblée générale sera provoquée dans le délai maximale de 3 mois après la réception des travaux, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, initialement mis en place, les organes désignés par cette assemblée.

Jusqu'à cette assemblée, le Président provisoire est investi de l'ensemble des pouvoirs appartenant au Président.

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 de Grande Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

- Convocations ultérieures :

La convocation est effectuée soit par le Président, soit lorsque la demande en est faite audit Président par des membres de l'association représentant au moins la moitié de l'ensemble des propriétaires.

L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues ci-dessus.

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

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

Les convocations sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze (15) jours à l'avance, avec mention des lieu et heure de la réunion et de l'ordre du jour, sauf à tenir compte d'une deuxième assemblée nécessaire pour réunir le quorum ainsi qu'il sera dit ci-après. En cas d'urgence, le délai est réduit à huit (8) jours.

4/ Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix correspondant à :

- *la répartition des voix sera réparties en fonction de la SHAB de chaque lot (collectif /maison).*

5/ Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à 50% des voix dans le cas d'une assemblée générale ordinaire et aux 2/3 des voix dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde est convoquée par les soins de l'administrateur entre le huitième et le trentième jour après la première, avec le même ordre du jour, mais avec un quorum de 25% des voix s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire et un quorum de 1/3 des voix pour une assemblée générale extraordinaire.

Etant ici précisé que l'association ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des biens et droits immobiliers acquis par elle.

6/ Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés sauf à tenir compte des exceptions suivantes :

- *la majorité absolue* des voix appartenant à tous les propriétaires de biens et droits

immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** est nécessaire lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement nouveau ou de l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires résultant notamment du cahier des charges. *A défaut de quorum lors de la première assemblée, la seconde pour délibérer valablement à la majorité des voix exprimées.*

- l'*unanimité* est nécessaire pour voter dissoudre l'association.

- l'*unanimité* est nécessaire pour modifier les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote ou pour porter atteinte à l'exercice du droit de propriété d'un des membres de l'association.

- seuls votent à la *majorité simple* les membres propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** pour des questions relatives à des charges afférentes à des espaces grevés de servitudes qui leur sont particulières ou à des éléments d'équipement qui sont communs seulement entre eux. La majorité se détermine proportionnellement à leur participation aux frais dont s'agit.

7/ Organisation et tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président qui nomme un secrétaire de séance. Il est tenu une feuille de présence.

Il est délibéré sur l'ordre du jour figurant sur la convocation. Toutefois, pour les assemblées générales ordinaires seulement, il peut être délibéré sur les questions posées par un membre de l'association au président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit (8) jours au moins avant la date fixée pour ladite assemblée.

Les délibérations sont constatées par un procès-verbal et doivent être inscrites par ordre de date sur le registre des délibérations conservé par le président

Une copie du procès-verbal certifiée par le président est adressée à chacun des membres par pli simple et sous pli recommandée avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les décisions proposées.

ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION

1/ Nomination

L'association est gérée par un Président désigné par l'assemblée générale ordinaire, et ce pour une durée maximum de trois (3) années reconductible.

Il est révocable à tout moment pour justes motifs.

A titre exceptionnel et provisoire, et ce jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, l'association sera administrée par *Bouygues Immobilier* directement, maître d'ouvrage de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article "Convocation".

Les pouvoirs du Président provisoire cesseront lors de ladite assemblée générale.

Le Président provisoire établira seul le premier budget prévisionnel, il demandera des provisions et avances de trésorerie et d'une façon générale disposera de tous les pouvoirs attribués au Président.

Le président a au moins droit au remboursement de ses frais.

2/ Pouvoirs

Le Président provisoire, puis le Président, représente l'association et dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir dans le cadre de l'objet de ladite association.

Il a notamment les pouvoirs suivants :

- administration, entretien et conservation des biens communs, espaces et éléments d'équipements communs, notamment par la passation de contrats de travaux et l'engagement et la rémunération de personnel ;

- convocation des assemblées générales et fixation de leur ordre du jour ;
- établissement du budget prévisionnel ;
- ouvrir un compte en banque au nom de l'association, le faire fonctionner ;
- répartir les dépenses budgétaires entre les propriétaires ;
- faire les appels de fonds auprès des membres de l'association ;
- tenir une comptabilité régulière faisant apparaître la situation comptable de chacun de ses membres ;
- contracter tous emprunts avec l'autorisation de l'assemblée générale ;
- conclure toutes conventions avec toutes administrations et collectivités et services concédés ;
- représentation de l'association en justice ;
- prendre des mesures conservatoires ;
- substituer sous sa seule responsabilité, se faire assister ;
- effectuer toutes les formalités de publicité des statuts et de la constitution de la présente association,
- signer les actes de rétrocession des équipements communs au profit de l'ASL,
- réceptionner les éléments d'équipements communs.

Le Président ne contracte, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de ladite association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

Il doit soumettre à l'approbation de l'assemblée, une fois par an, les comptes de l'exercice clos.

FRAIS DE GESTION ET CHARGES

1° / Définition

Toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'association et ses dépenses de fonctionnement sont réparties entre ses membres selon les modalités fixées au paragraphe suivant.

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.

2° / Répartition des charges

A. Toutes les charges autres que celles visées au B et C ci-après sont réparties entre tous les membres de l'association au prorata du nombre de voix dont ils disposent en assemblée générale, tel que précisé au paragraphe "Voix" ci-dessus.

B. Le propriétaire qui aggraverait les charges de son fait, celui de ses locataires ou autres ayants droit ou ayants cause supporterait seul les frais et dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

C. Les consommations énergétiques seront réparties entre les membres de l'association selon les relevés des consommations réelles de chaque bâtiment à partir des relevés des compteurs individuels.

3° / Paiement des charges

Les charges définies au paragraphe 1°/ Définition ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque propriétaire.

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.

En application de l'article 6 alinéa 1^{er} de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les créances de toute nature de l'association syndicale à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

En application de l'article 3 de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et en cas de mutation à titre onéreux de biens et droits immobiliers dépendant de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, l'Association pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues audit article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

4° / Budget - Provision

Le Président doit faire approuver par l'assemblée en réunion, le projet de budget de l'année en cours dans les 6 (six) mois suivants la clôture de l'exercice précédent.

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

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de 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.

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, il peut après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum. d'un mois.

5° / Paiement et recouvrement des dépenses

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 propriétaires.

30 (trente) jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1,5 % par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, 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.

MUTATION

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

Il est tenu de faire connaître au Président, quinze (15) jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'association pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un propriétaire.

PUBLICATION

L'association sera déclarée en Préfecture et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel.

En outre, les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.

L'association devra, en outre, faire publier toutes modifications statutaires éventuelles dans les mêmes conditions.

ELECTION DE DOMICILE

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

PROJET