

31686502  
CL/AR/BN

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE QUATORZE (14) JUIN**

**A COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22 avenue Henri Barbusse, au sein de l'Office du  
Notaire soussigné,**

**Maître Cyrille LELONG**, Notaire associé de la Société "Christophe WARGNY, Cyrille LELONG, Solenne de VILLARTAY, Antoine FAVERIE, Colbert MERCIER, Séverine BIENNE THORAVALL, Constance BRÉZAC et Séverine ORSINI, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22 avenue Henri Barbusse,

A reçu en la forme authentique, le présent acte comprenant **LES STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE** ci-après dénommée, s'appliquant aux **ENSEMBLES IMMOBILIERS DONT L'EDIFICATION EST PROJETEE A COLOMBES (HAUTS DE SEINE) DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC ARC SPORTIF SUR LES COOK 1, 2 ET 3 ET STADE 7, 8 ET 9,**

<b>1 A LA REQUETE DE :</b>
----------------------------

La Société dénommée **ASCODEV**, Société Publique Locale, au capital de 500.000 euros, dont le siège est à COLOMBES (92700), 42 rue de la Reine Henriette, identifiée au SIREN sous le numéro 831 863 055 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE

**L'ASCODEV** est représentée à l'acte par **Madame Nicole GOUETA** agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, nommée à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 14 juin 2017, et en sa qualité de Directeur Général, confirmée dans cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 6 juillet 2017 et ayant tous pouvoirs en vertu :

- des Statuts de la Société dénommée **ASCODEV**,
- de la concession d'aménagement ci-dessous visée dont la signature a été autorisée aux termes de ladite décision du conseil d'administration en date du 6 juillet 2017,

Une copie de ces procès-verbaux ainsi que l'extrait K-bis de la société en date du 10 avril 2019 est demeurée annexée aux présentes **(Annexe n°1.)**

Lequel comparant ci-dessus identifié sera ci-après dénommé dans le corps du présent acte sous le terme de « **REQUERANT** », à moins qu'ils ne soient nommément désignés,

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

<b>2</b>	<b>EXPOSE</b>	
<b>2.1</b>	<b><u>TABLE DES MATIÈRES</u></b>	
<b>1</b>	<b>A LA REQUETE DE :</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>EXPOSE</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>DONNEES D'AMENAGEMENT</b>	<b>4</b>
2.2.1	DOSSIER DE CRÉATION	5
2.2.2	DOSSIER DE RÉALISATION - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	5
2.2.3	CONVENTION D'AMÉNAGEMENT	5
2.2.4	CARACTÈRE DÉFINITIF DES DÉCISIONS RELATIVES À LA ZAC	6
2.2.5	DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « ARC SPORTIF » À COLOMBES	6
<b>2.3</b>	<b>OPERATIONS DE CONSTRUCTION PROJETEES</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT COOK 1</b>	<b>6</b>
<b>2.5</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT COOK 2</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT COOK 3</b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT STADE 7</b>	<b>8</b>
<b>2.8</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT STADE 8</b>	<b>8</b>
<b>2.9</b>	<b>PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT STADE 9</b>	<b>8</b>
<b>2.10</b>	<b>HARMONIE GÉNÉRALE DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS</b>	<b>9</b>
<b>2.11</b>	<b>PROPRIETE DU REQUERANT SUR L'ILOT COOK</b>	<b>9</b>
<b>2.12</b>	<b>PROPRIETE DU REQUERANT SUR L'ILOT STADE</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>STIPULATIONS LIMINAIRES</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>DÉFINITIONS</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>INTERPRÉTATION</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>DÉCLARATIONS DE CAPACITÉ</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>DIVISION CADASTRALE</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>DIVISION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION B NUMÉRO 244</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>DIVISION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION B NUMÉRO 247</b>	<b>13</b>

<b>4.3</b>	<b>MENTION DE PUBLICATION</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>CAHIER DES CHARGES - SERVITUDES</b>	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>SERVITUDES ILOT COOK</b>	<b>13</b>
5.1.1	SERVITUDES RÉCIPROQUES DE PASSAGE	13
5.1.2	DÉSIGNATION DES FONDS	14
5.1.3	MENTION DE PUBLICATION COMMUNE AUX FONDS DOMINANT ET SERVANT	15
5.1.4	ABSENCE D'INDEMNITÉ - EVALUATION	15
<b>5.2</b>	<b>SERVITUDES ILOT STADE</b>	<b>15</b>
5.2.1	SERVITUDES RÉCIPROQUES DE PASSAGE	15
5.2.2	DÉSIGNATION DES FONDS	16
5.2.3	MENTION DE PUBLICATION COMMUNE AUX FONDS DOMINANT ET SERVANT	18
5.2.4	ABSENCE D'INDEMNITÉ - EVALUATION	18
<b>5.3</b>	<b>CAHIERS DES CHARGES DES ESPACES EXTÉRIEURS</b>	<b>18</b>
<b>5.4</b>	<b>OPPOSABILITÉ DES STIPULATIONS</b>	<b>18</b>
	<b><u>STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DENOMMEE « ARC SPORTIF »</u></b>	<b><u>20</u></b>
	<b><u>CHAPITRE I - GENERALITES</u></b>	<b><u>20</u></b>
	<b>ARTICLE 1 - CONSTITUTION</b>	<b>20</b>
1.1.	FORME DE L'ASSOCIATION	20
1.2.	PÉRIMÈTRE DE L'ASSOCIATION	20
1.3.	NATURE ET PORTÉE DES RÈGLES CONTENUES AUX PRÉSENTS STATUTS	21
	<b>ARTICLE 2 – OBJET DE L'ASSOCIATION</b>	<b>22</b>
	<b>ARTICLE 3 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION</b>	<b>23</b>
	<b>ARTICLE 4 - DENOMINATION</b>	<b>25</b>
	<b>ARTICLE 5 - SIEGE</b>	<b>25</b>
	<b>ARTICLE 6 - DUREE</b>	<b>25</b>
	<b>ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE</b>	<b>25</b>
	<b>ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire</b>	<b>25</b>
	<b><u>CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES</u></b>	<b><u>25</u></b>
	<b>ARTICLE 9 - COMPOSITION</b>	<b>25</b>
	<b>ARTICLE 10 - POUVOIRS</b>	<b>26</b>
	<b>ARTICLE 11 - CONVOCATION</b>	<b>27</b>
	<b>ARTICLE 12 - VOIX</b>	<b>28</b>

<b>ARTICLE 13 – QUORUM - MAJORITE</b>	<b>30</b>
13.1. QUORUM	30
13.2. MAJORITÉS	30
<b>ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 16 - DELIBERATIONS</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE III - DIRECTION</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 17 – SYNDICAT DE L’ASSOCIATION</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 18 – NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 19 – POUVOIRS DU SYNDICAT</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE 20 - PRESIDENT DE L’ASSOCIATION</b>	<b>36</b>
20.1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION	36
20.2. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT DE L’ASSOCIATION	37
20.2.1. Représentation de l’Association	37
20.2.2. Exécution des décisions de l’Association	37
20.2.3. Pouvoirs propres au Président de l’Association	39
<b>CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 22 - DEFINITION</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 23 - REPARTITION DES CHARGES</b>	<b>39</b>
23.1. CHARGES GÉNÉRALES	39
23.2. CHARGES PARTICULIÈRES	41
<b>ARTICLE 24 - PAIEMENT DES CHARGES - SURETES</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE V - BUDGET</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 25 - BUDGET - PROVISION</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES</b>	<b>43</b>
26.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	43
26.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BIENS EN COPROPRIÉTÉ	44
26.3 GARANTIES	44
<b>ARTICLE 27 - MUTATION</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE 28 - ASSURANCES</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE 29 – CARENCES</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 30 - MODIFICATION - DISSOLUTION</b>	<b>46</b>

<b>ARTICLE 31- POUVOIRS POUR PUBLIER</b>	<b>47</b>
31.1. PUBLICITÉ ADMINISTRATIVE	47
31.2. PUBLICITÉ AU SERVICE CHARGÉ DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	47
31.3. POUVOIRS	48
<b>ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 33 - FRAIS</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 34 - CERTIFICATION D'IDENTITE</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 35 - MENTION</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 36 - MENTION LEGALE D'INFORMATION</b>	<b>48</b>

## **2.2 DONNEES D'AMENAGEMENT**

La Ville de COLOMBES a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « Zone d'Aménagement Concerté Arc Sportif ».

Son Conseil Municipal a pris à cet égard les délibérations suivantes :

### **2.2.1 Dossier de création**

Le Conseil Municipal de la Ville de COLOMBES, par délibération du 30 juin 2016 a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Arc Sportif.

Une ampliation de cette délibération a été reçue en Préfecture le 6 juillet 2016 et a fait l'objet d'un affichage du 15 juillet 2016 au 15 août 2016.

Conformément à l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, cette délibération a également fait l'objet d'une parution dans Le Parisien (édition 92), rubrique ANNONCES LEGALES dans leurs éditions du 20 juillet 2016 et a été publiée au recueil des actes administratifs de la commune le 20 juillet 2016.

Etant ici précisé que le dossier de création comprend notamment l'étude d'impact conformément à l'article R.311-2, alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Aux termes de cette délibération, a été décidée la suppression de la part communale de la taxe d'aménagement pour les constructions à réaliser dans le périmètre de la ZAC.

Le **Requérant** précise que la ZAC n'est pas comprise dans un périmètre d'opération d'intérêt national ainsi qu'il résulte d'un certificat établi par la Mairie de COLOMBES en date du 10 novembre 2017 de telle sorte que les dispositions du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables.

### **2.2.2 Dossier de réalisation - Programme des équipements publics**

Le Conseil Municipal de la Ville de COLOMBES, par délibération du 15 décembre 2016 a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté ZAC Arc Sportif.

Une ampliation de cette délibération a été reçue en Préfecture le 21 décembre 2016 et a fait l'objet d'un affichage du 27 décembre 2016 au 27 janvier 2017.

Conformément aux articles R.311-5 et R.311-9 du code de l'urbanisme, cette délibération a également fait l'objet d'une parution dans Le Parisien (édition 92), rubrique ANNONCES LEGALES dans leurs éditions du 6 janvier.

### **2.2.3 Convention d'aménagement**

Conformément à l'article 17 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015, le traité de concession étant conclu, sans transfert total des risques financiers à l'aménageur, et au profit du Requérant, société publique locale dont est associée la Ville de COLOMBES, le Requérant déclare qu'aucune procédure de mise en concurrence n'était nécessaire pour lui attribuer la concession d'aménagement.

Aux termes d'une délibération en date du 29 juin 2017, le Conseil Municipal de la Ville de COLOMBES a délibéré en vue de confier au Requérant l'aménagement de la ZAC.

Le Requérant déclare qu'une ampliation de cette délibération a été adressée et reçue en Préfecture le 7 juillet 2017 et a fait l'objet d'un affichage réglementaire en Mairie.

La convention a été régularisée par la Ville de COLOMBES et le Requérant le 27 juillet 2017 et une copie de celle-ci a été adressée en Préfecture le 13 octobre 2017. Elle a été notifiée au Requérant le 28 juillet 2017 et consentie pour une durée de 15 ans à compter de sa réception par le Requérant, soit jusqu'au 27 juillet 2032.

### **2.2.4 Caractère définitif des décisions relatives à la ZAC**

Le Requérant déclare que l'ensemble des décisions, autorisations administratives et actes ci-dessus relatés ont acquis un caractère définitif en l'absence de recours, déféré ou retrait, et toutes les publications légales y afférentes ont été régulièrement faites et les délais de recours, déféré et de retrait à leur encontre sont expirés, ainsi qu'il résulte des attestations émanant de la Ville de COLOMBES en date des 20 et 21 décembre 2017.

L'ensemble des pièces ci-dessus visé a été déposé au rang des minutes de Maître LELONG, Notaire à COLOMBES, le 21 décembre 2017.

### **2.2.5 Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Arc Sportif » à Colombes**

Le Requérant déclare que par arrêté DCPAT/ BEICEP n°2018-75 en date du 24 mai 2018 le Préfet des Hauts-de-Seine a :

- Déclaré d'Utilité Publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Arc Sportif » au profit de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine,
- Déclaré cessibles pour cause d'utilité publique les parcelles de terrains nécessaires à la réalisation dudit projet,
- Prononcé le transfert de gestion au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine des parcelles nécessaires à la réalisation dudit projet ;

Une copie dudit arrêté demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°2.)**

## **2.3 OPERATIONS DE CONSTRUCTION PROJETEES**

Le **Requérant** déclare qu'il entend aménager une partie de l'Ilot COOK et l'Ilot STADE de la ZAC ARC SPORTIF à COLOMBES (Hauts de Seine), en vue de créer divers terrains à bâtir, savoir :

- Lot COOK 1
- Lot COOK 2
- Lot COOK 3
- Lot STADE 7
- Lot STADE 8
- Lot STADE 9

Est demeuré joint et annexé un plan parcellaire établi par le Cabinet RENFER & VENANT, Géomètres-Experts sis à COLOMBES (92700) 5 boulevard Edgar Quinet, en date du 12 juin 2019, faisant apparaître les lots ci-dessus désignés (**Annexe n°3.**).

Le **Requérant** rappelle qu'il résulte du programme des équipements publics de la ZAC, la création d'un mail planté piéton sur l'emprise du boulevard d'Achères entre les Ilots COOK et STADE ci-dessus désignés.

#### **2.4 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT COOK 1**

Afin de réaliser l'opération d'aménagement, la société **COLOMBES-COOK 1** a obtenu un arrêté de permis de construire de la Commune de Colombes le 31 aout 2018 sous le numéro PC 092 025 18 00026 consistant en « *la construction d'un immeuble d'habitation collectif avec 4 commerces en RDC en coque vide* », développant une SDP totale de 5535 m<sup>2</sup>, dont 5012 m<sup>2</sup> destiné à l'habitation et 523 m<sup>2</sup> destiné au commerce, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°4.**).

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat dressés par la SELARL G.W.A LA DEFENSE-ILE DE FRANCE OUEST, huissiers de justice à COLOMBES (92700) 26 rue du Docteur Roux, les 5 octobre 2018, 5 novembre 2018, et 6 décembre 2018.

Le permis de construire n° PC 092 025 18 00026 a fait l'objet d'un affichage en Mairie à compter du 4 septembre 2018 et a été transmis en Préfecture le 11 septembre 2018.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun d'un recours, retrait ou déféré préfectoral, ainsi qu'en atteste l'attestation délivrée en date du 21 janvier 2019 par la Mairie de COLOMBES (**Annexe n°5.**).

#### **2.5 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT COOK 2**

Afin de réaliser le projet de construction, la société **COLOMBES-COOK 2** a obtenu un arrêté de permis de construire de la Commune de Colombes le 31 aout 2018 sous le numéro PC 092 025 18 00030 consistant en *la construction d'un immeuble d'habitation collectif* développant une SDP totale de 4353 m<sup>2</sup>, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°6.**).

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat dressés par la SELARL G.W.A LA DEFENSE-ILE DE FRANCE OUEST, huissiers de justice à COLOMBES (92700) 26 rue du Docteur Roux, les 5 octobre 2018, 5 novembre 2018, et 6 décembre 2018.

Le permis de construire n° PC 092 025 18 00030 a fait l'objet d'un affichage en Mairie à compter du 4 septembre 2018 et a été transmis en Préfecture le 11 septembre 2018.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun d'un recours, retrait ou déféré préfectoral, ainsi qu'en atteste l'attestation délivrée en date du 21 janvier 2019 par la Mairie de COLOMBES (**Annexe n°7.**).

## **2.6 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJÉTÉS SUR LE LOT COOK 3**

Afin de réaliser le projet de construction, la société **COOK 3** a obtenu un arrêté de permis de construire de la Commune de Colombes le 7 septembre 2018 sous le numéro PC 092 025 18 00023 consistant en *la construction d'un immeuble d'habitation collectif* développant une SDP totale de 5400 m<sup>2</sup>, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°8.**).

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat dressés par la SCP SABOURI & VAYSSOU, huissiers de justice à SAINT OUEN (93582) 110 Avenue Gabriel Péri, les 17 septembre 2018, 18 octobre 2018, et 19 novembre 2018.

Le permis de construire n° PC 092 025 18 00023 a fait l'objet d'un affichage en Mairie à compter du 14 septembre 2018 et a été transmis en Préfecture le 18 septembre 2018.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun d'un recours, retrait ou déféré préfectoral, ainsi qu'en atteste l'attestation délivrée en date du 24 janvier 2019 par la Mairie de COLOMBES (**Annexe n°9.**).

## **2.7 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJÉTÉS SUR LE LOT STADE 7**

Afin de réaliser le projet de construction, la société **COLOMBES-STADE 7** a obtenu un arrêté de permis de construire de la Commune de Colombes le 2 octobre 2018 sous le numéro PC 092 025 18 00038 consistant en *la construction d'un ensemble immobilier de deux bâtiments pour un total de 150 logements et un parc de stationnement en sous-sol* développant une SDP totale de 11059 m<sup>2</sup>, dont 10531 m<sup>2</sup> destiné à l'habitation et 528 m<sup>2</sup> destiné au commerce, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°10.**).

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat dressés par la SELARL G.W.A LA DEFENSE-ILE DE FRANCE OUEST, huissiers de justice à COLOMBES (92700) 26 rue du Docteur Roux, les 3 janvier 2019, 4 février 2019 et 4 mars 2019.

Le permis de construire n° PC 092 025 18 00038 a fait l'objet d'un affichage en Mairie à compter du 11 octobre 2018 et a été transmis en Préfecture le 16 octobre 2018.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun d'un recours, retrait ou déféré préfectoral, ainsi qu'en atteste l'attestation délivrée en date du 6 juin 2019 par la Mairie de COLOMBES (**Annexe n°11.**).

## **2.8 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT STADE 8**

Afin de réaliser le projet de construction, la société **CONSTRUCTION VERRECCHIA** a déposé une demande de permis de construire au plus tard le 14 juin 2019, en vue de construire consistant en un programme de logements en accession libre développant une SDP totale de neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (9.999 m<sup>2</sup>).

## **2.9 PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETÉS SUR LE LOT STADE 9**

Afin de réaliser le projet de construction, la société **STADE 9** a obtenu un arrêté de permis de construire de la Commune de Colombes le 7 septembre 2018 sous le numéro PC 092 025 18 00021 consistant en *la construction d'un immeuble d'habitation de 84 logements et d'un parc de stationnement en sous-sol*, développant une SDP totale de 6 386 m<sup>2</sup>, dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°12.**).

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat dressés par la SCP SABOURIN & VAYSSOU, huissiers de justice à SAINT OUEN (93582) 110 Avenue Gabriel Péri, les 17 septembre 2018, 18 octobre 2018, et 19 novembre 2018.

Le permis de construire n° PC 092 025 18 00021 a fait l'objet d'un affichage en Mairie à compter du 14 septembre 2018 et a été transmis en Préfecture le 18 septembre 2018.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun d'un recours, retrait ou déféré préfectoral, ainsi qu'en atteste l'attestation délivrée en date du 24 janvier 2019 par la Mairie de COLOMBES (**Annexe n°13.**).

## **2.10 HARMONIE GÉNÉRALE DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS**

Il résulte des arrêtés de permis de construire ci-dessus visés, l'interdiction de clôturer les espaces extérieurs des lots les uns par rapport aux autres.

Le **Requérant** précise que les lots COOK 1, 2 et 3, et STADE 7, 8 et 9 auront un accès direct à ce jardin public.

Afin d'assurer une harmonie entre ce jardin public et les jardins parties communes des futurs immeubles et afin que chaque copropriétaire, occupant et locataire des immeubles édifiés sur lesdits Lots COOK 1, 2 et 3 et STADE 7, 8 et 9 puissent bénéficier d'un ensemble d'espace vert entretenu en cohérence et harmonie entre lesdits Lots et en profiter au titre des vues dont ils disposent sur ces espaces, il est apparu nécessaire d'organiser l'entretien de ces jardins privés et que les frais d'entretien soient répartis entre tous lesdits Lots COOK 1, 2 et 3 et STADE 7, 8 et 9.

Bien que constituant une propriété privative de chaque lot STADE 7, 8 et 9 sur lequel ils seront situés, les espaces et aménagements extérieurs de ces lots profiteront à l'ensemble des propriétaires de ces lots STADE 7, 8 et 9.

Bien que constituant une propriété privative de chaque lot STADE 7, 8 et 9 sur lequel elles seront situées, les allées et circulations extérieures seront affectées à l'usage de l'ensemble des propriétaires de ces lots STADE 7, 8 et 9.

Est demeuré joint et annexé le plan parcellaire susvisé, de l'Ilot STADE faisant apparaître les extérieurs affectés à l'utilisation de l'ensemble des propriétaires des lots STADE 7, 8 et 9.

Bien que constituant une propriété privative de chaque lot COOK 1 et 2 sur lequel ils seront situés, les espaces et aménagements extérieurs situés entre ces lots profiteront à l'ensemble des propriétaires de ces lots COOK 1 et 2.

Bien que constituant une propriété privative de chaque lot COOK 1 et 2 sur lequel elles seront situées, les allées et circulations extérieures situées entre les deux lots COOK 1 et 2 seront affectées à l'usage de l'ensemble des propriétaires de ces lots COOK 1 et 2.

Est demeuré joint et annexé le plan parcellaire, susvisé de l'Ilot COOK faisant apparaître les extérieurs affectés à l'utilisation de l'ensemble des propriétaires des lots COOK 1 et 2.

#### **2.11 PROPRIETE DU REQUERANT SUR L'ILLOT COOK**

Une note sur l'origine de propriété de l'Ilot COOK demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°14.).**

#### **2.12 PROPRIETE DU REQUERANT SUR L'ILLOT STADE**

Une note sur l'origine de propriété de l'Ilot STADE demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°15.).**

**CECI EXPOSE**, il est (i) constitué entre les différents Lots ci-dessus énoncés diverses servitudes et (ii) établi les statuts de l'association foncière urbaine libre chargée d'assurer notamment la gestion et l'entretien des éléments d'intérêt collectif des programmes de construction ci-dessus décrits, ainsi que le respect des charges et servitudes ci-après constituées.

<b>3</b>	<b>STIPULATIONS LIMINAIRES</b>
----------	--------------------------------

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

#### **3.1 DÉFINITIONS**

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 d'une part constitution de servitudes et d'autre part, 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 ;
- "**Lot(s)**" : ce terme désigne les terrains d'assiette de l'Opération de Construction, tels qu'identifiés pour chaque programme, sous l'article 2 de l'Exposé du présent Acte ;
- "**Opération de Construction**" : ces termes désignent l'ensemble des programmes de construction projetés sur les Lots COOK 1, 2 et 3 et STADE 7, 8 et 9.
- "**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 "**SDP**" : ces termes désignent la surface de plancher telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et 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 ;
- "**« ZAC »**" : ce terme désigne la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC ARC SPORTIF » dans le périmètre de laquelle sont compris les Programmes de Construction, dont les conditions de création et réalisation sont énoncés dans l'Exposé du présent Acte.

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

### **3.2 INTERPRÉTATION**

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.

### 3.3 DÉCLARATIONS DE CAPACITÉ

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 ces derniers.

<b>4 DIVISION CADASTRALE</b>
------------------------------

Afin de permettre la publication des Présentes et afin de pas grever des emprises non concernées par les Présentes, le **Requérant** requiert le service de la publicité foncière de procéder aux divisions des parcelles suivantes lui appartenant:

#### 4.1 DIVISION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION B NUMÉRO 244

La parcelle cadastré **section B numéro 244** lieudit « 9 Boulevard d'Achères » pour une contenance de 02ha45a75ca, est divisée en six nouvelles parcelles, savoir :

- La parcelle cadastrée section B numéro 249 d'une superficie de 00ha 01a 02ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 250 d'une superficie de 00ha 10a 38ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 251 d'une superficie de 00ha 19a 80ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 252 d'une superficie de 00ha 30a 15ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 253 d'une superficie de 00ha 06a 14ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 254 d'une superficie de 01ha 78a 06ca,

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet RENFER & VENANT, le 18 mai 2018, sous le numéro 4059B.

Une copie de ce document d'arpentage et du modèle 1 est annexée. (Annexe n°16.)

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, simultanément aux présentes.

**Etant ici précisé** qu'il résulte de la division parcellaire objet des présentes un écart cadastral de 50,00 m<sup>2</sup> par rapport aux superficies initiales des parcelles cadastrées B n° 244 et 247 de 40.099 m<sup>2</sup>, portant la superficie de l'ensemble immobilier après division à 40.149 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 DIVISION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION B NUMÉRO 247**

La parcelle cadastrée **section B numéro 247** lieudit « 1Bd d'Achères » pour une contenance de 01ha 55a 24ca, est divisée en six nouvelles parcelles, savoir :

- La parcelle cadastrée section B numéro 255 d'une superficie de 00ha 61a 61ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 256 d'une superficie de 00ha 23a 53ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 257 d'une superficie de 00ha 14a 03ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 258 d'une superficie de 00ha 01a 01ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 259 d'une superficie de 00ha 02a 52ca,
- La parcelle cadastrée section B numéro 260 d'une superficie de 00ha 53a 24ca,

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet RENFER & VENANT, le 18 mai 2018, sous le numéro 4059B, susvisé.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, simultanément aux présentes.

#### **4.3 MENTION DE PUBLICATION**

Cession suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES, le 1<sup>er</sup> décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, le 27 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9227.

<b>5 CAHIER DES CHARGES - SERVITUDES</b>
------------------------------------------

##### **5.1 SERVITUDES ILOT COOK**

###### **5.1.1 Servitudes réciproques de passage**

Le **Requérant** grève réciproquement, à titre réel et perpétuel, chaque Lot COOK 1 et 2, d'une servitude réciproque de passage piéton sur les circulations piétonnes prévues à cet effet.

Cette servitude s'exercera exclusivement sur la zone grevée, telle que cette emprise est figurée au plan parcellaire du 12 juin 2019, susvisé, matérialisé par des pointillés de teinte rouge.

Cette servitude permettra aux propriétaires et occupants du fonds dominant de circuler sur les circulations piétonnes et de profiter visuellement des espaces verts des fonds servants.

Les propriétaires des autres lots de la ZAC n'auront pas accès aux lots COOK 1 et 2.

Cette servitude de passage pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires et occupants du fonds dominant, les membres de sa famille, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux (en laisse), avec ou sans vélos (poussés), sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation quels qu'ils soient en fonction de l'usage piétonnier de la voie grevée. Les déjections d'animaux devront être immédiatement ramassées dans le périmètre de l'AFUL.

Les propriétaires des fonds dominant et servant seront tenus pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur le fonds servant, dans le cas où ces dommages résulteraient du fait ou de la faute de l'un ou l'autre desdits fonds servant ou dominants.

Les frais d'entretien et de réfection uniquement de l'emprise de circulation seront répartis entre les seuls propriétaires des Lots COOK 1 et COOK 2 dans les proportions définies ci-après sous l'article 23 des statuts de ladite Association.

Ce droit de passage prendra effet à compter de l'achèvement des deux Lots COOK 1 et 2.

### **5.1.2 Désignation des fonds**

#### **Fonds dominant Lot COOK 1**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	117	10 boulevard d'Achères	00ha 16a 03ca

#### **Fonds servant Lot COOK 2**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	118	10 boulevard d'Achères	00ha 25a 16ca

#### **Et réciproquement**

#### **Fonds dominant Lot COOK 2**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	118	10 boulevard d'Achères	00ha 25a 16ca

#### **Fonds servant Lot COOK 1**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	117	10 boulevard d'Achères	00ha 16a 03ca

#### **5.1.3 Mention de publication commune aux fonds dominant et servant**

Cession suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES, le 1<sup>er</sup> décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, le 27 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9227.

#### **5.1.4 Absence d'indemnité - Evaluation**

La présente servitude est consentie sans indemnité.

Pour les besoins de la publicité foncière, chaque servitude est évaluée à **500 € chacune**.

#### **5.2 SERVITUDES ILOT STADE**

##### **5.2.1 Servitudes réciproques de passage**

Le **Requérant** grève réciproquement, à titre réel et perpétuel, chaque Lot STADE 7, 8 et 9, d'une servitude de passage piéton uniquement sur les circulations piétonnes prévues à cet effet.

Ces servitudes réciproques s'exerceront exclusivement sur la zone grevée, telle que cette emprise est figurée au plan parcellaire du 12 juin 2019 susvisé, matérialisées par des pointillés de teinte verte.

Cette servitude permettra aux propriétaires et occupants de chaque fonds dominant de circuler sur les circulations piétonnes et de profiter visuellement des espaces verts des fonds servant.

Les propriétaires des autres lots de la ZAC n'auront pas accès aux Lots STADE 7, 8 et 9.

Ces servitudes de passage pourront être exercées en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires et occupants du fonds dominant, les membres de sa famille, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux (en laisse), avec ou sans vélos (poussés), sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation quels qu'ils soient en fonction de l'usage piétonnier de la voie grevée. Les déjections d'animaux devront être immédiatement ramassées dans le périmètre de l'AFUL.

Les propriétaires des fonds dominant et servant seront tenus pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur le fonds servant, dans le cas où ces dommages résulteraient du fait ou de la faute de l'un ou l'autre desdits fonds servant ou dominants.

La zone grevée faisant partie des espaces affectés à la jouissance collective de l'ensemble des propriétaires des Lots STADE 7, 8 et 9, les frais d'entretien et de réfection de cette zone seront répartis dans les proportions définies ci-après sous l'article 23 des statuts de ladite Association.

Ce droit de passage prendra effet à compter de l'achèvement des trois Lots STADE 7, 8 et 9.

### **5.2.2 Désignation des fonds**

#### **Fonds dominant Lot STADE 7**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	255	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	249	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	261	1 boulevard d'Achères	00ha 00a 04ca

#### **Fonds servant Lot STADE 8**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	250	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	241	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 23a 53ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 14a 03ca

#### **Fonds servant Lot STADE 9**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	252	9 boulevard d'Achères	00ha 30a 15ca
B	258	1 bd d'Achères	00ha 01a 01ca

### **Et réciproquement**

#### **Fonds dominant Lot STADE 8**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	250	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca

B	241	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 23a 53ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 14a 03ca

#### **Fonds servant Lot STADE 7**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	255	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	249	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	261	1 boulevard d'Achères	00ha 00a 04ca

#### **Fonds servant Lot STADE 9**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	252	9 boulevard d'Achères	00ha 30a 15ca
B	258	1 bd d'Achères	00ha 01a 01ca

#### **Et réciproquement**

#### **Fonds dominant Lot STADE 9**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	252	9 boulevard d'Achères	00ha 30a 15ca
B	258	1 bd d'Achères	00ha 01a 01ca

#### **Fonds servant Lot STADE 8**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	250	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	241	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 23a 53ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 14a 03ca

#### **Fonds servant Lot STADE 7**

A COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
---------	--------	---------	------------

B	255	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	249	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	261	1 boulevard d'Achères	00ha 00a 04ca

### 5.2.3 Mention de publication commune aux fonds dominant et servant

Cession suivant acte reçu par Maître Cyrille LELONG, notaire à COLOMBES, le 1<sup>er</sup> décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, le 27 décembre 2017, volume 2017P, numéro 9227.

### 5.2.4 Absence d'indemnité - Evaluation

Les présentes servitudes réciproque sont consenties sans indemnité.  
Pour les besoins de la publicité foncière, ces servitudes sont évaluées à **500 € chacune**.

### 5.3 CAHIERS DES CHARGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

L'usage des espaces communs comme aire de jeux est interdit.

La circulation à vélo ou engins motorisés est interdite.

L'entretien des arbres de haute tige, jardins communs et autres plantations communes, est du seul ressort de l'AFUL. Il est interdit à chaque propriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres de hautes tiges et de cueillir des fleurs situées dans les jardins communs.

Les plantations doivent être respectées.

La circulation sur les espaces non aménagés à cet effet est interdite afin de ne pas porter atteinte aux espaces verts.

Afin d'harmoniser l'entretien des espaces extérieurs des lots COOK 1, 2 et 3 et STADE 7, 8 et 9, notamment au regard du mail public planté piéton entre les ilots COOK et STADE, l'AFUL choisira et conclura les marchés avec la ou les entreprises en vue d'entretenir et réaliser tous les travaux liés aux espaces extérieurs.

La gestion de l'éclairage extérieur sera également à la charge de l'AFUL qui sera titulaire des contrats d'abonnement de fourniture d'énergie.

Les Compteurs seront implantés dans un bâtiment de l'Ilot COOK et un des bâtiments de l'Ilot STADE.

L'AFUL aura pour mission d'entretenir, réparer et changer l'ensemble des réseaux de fluide et tous les éclairages.

S'agissant de l'arrosage, l'AFUL sera titulaire du branchement concessionnaire et bénéficiera d'un contrat d'abonnement de fourniture d'eau.

Les Compteurs d'eau seront implantés dans un bâtiment de l'Ilot COOK et un des bâtiments de l'Ilot STADE.

L'AFUL aura pour mission d'entretenir, réparer et changer l'ensemble des réseaux d'eau et système d'arrosage.

Enfin la clôture entourant les lots STADE 7, 8 et 9 et celle entourant les lots COOK 1, 2 et 3 sera entretenue, réparée et changée par l'AFUL.

### 5.4 OPPOSABILITÉ DES STIPULATIONS

Les stipulations ci-dessus seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants des lots inclus dans le périmètre de l'AFUL objet des présentes ou leurs ayants-droits.

Elles ont un caractère « réel » en ce que ses dispositions constituent des droits et obligations attachés aux immeubles formant l'assiette de l'AFUL.

Il sera fait état de ces stipulations lors de chaque vente ou location, l'omission de cette formalité engageant la responsabilité du vendeur ou du bailleur.

Ces stipulations ont une durée illimitée.

## STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DENOMMEE « ARC SPORTIF »

### 6 CHAPITRE I - GENERALITES

#### ARTICLE 1 - CONSTITUTION

##### **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<sup>er</sup> 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.

##### **1.2. Périmètre de l'Association**

En application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le **Requérant** déclare que le périmètre de l'Association constituée en vertu du présent Acte comprend, à la date des présentes, les biens immobiliers ci-après désignés, avec l'ensemble des ouvrages devant y être édifiés ou qui y seront ultérieurement édifiés par leurs propriétaires successifs, sis à COLOMBES (Hauts de Seine), ZAC ARC SPORTIF, boulevard Valmy et voie nouvelle, savoir :

##### ❖ Lot COOK 1

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	117	10 boulevard d'Achères	00ha 16a 03ca

Observation étant ici faite qu'une partie de la parcelle cadastrée section A, numéro 58 fait partie du lot COOK 1 mais n'a pas encore été acquise par le **Requérant**.

Tout pouvoir est donné au **Requérant** à l'effet d'établir un modificatif aux présents statuts afin d'y intégrer cette partie de parcelle dès son acquisition réalisée.

❖ Lot COOK 2

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	118	10 boulevard d'Achères	00ha 25a 16ca

❖ Lot COOK 3

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	119	10 boulevard d'Achères	00ha 14a 59ca

❖ Lot STADE 7

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	255	1 boulevard d'Achères	00ha 61a 61ca
B	249	9 boulevard d'Achères	00ha 01a 02ca
B	261	1 boulevard d'Achères	00ha 00a 04ca

❖ Lot STADE 8

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	250	1 boulevard d'Achères	00ha 10a 38ca
B	251	9 boulevard d'Achères	00ha 19a 80ca
B	256	1 boulevard d'Achères	00ha 23a 53ca
B	257	1 boulevard d'Achères	00ha 14a 03ca

❖ Lot STADE 9

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
B	252	9 boulevard d'Achères	00ha 30a 15ca
B	258	1 boulevard d'Achères	00ha 01a 01ca

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, est demeuré ci-annexé un exemplaire du plan intitulé « Plan parcellaire » établi par le Cabinet Renfer & Venant, géomètre-expert à COLOMBES (92700), en date du 12 juin 2019, faisant apparaître les biens ci-dessus désignés compris dans le périmètre de l'AFUL.

Etant entendu que ce périmètre pourra être étendu au terrain formant le solde du Lot COOK 1, non encore acquis par le **Requérant**, actuellement cadastrée pour partie sous les références section A, numéro 58.

En pareille situation, il sera procédé à un modificatif du présent acte afin notamment de procéder à l'extension dudit périmètre et à l'ajustement corrélatif de la répartition des dépenses en fonction des critères définis ci-après à l'article 23 des présentes.

### 1.3. Nature et portée des règles contenues aux présents 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 servitudes et cahiers des charges stipulés aux présentes 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 de Grande Instance 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 au propriétaire d'un lot qu'à l'achèvement des constructions édifiées sur ce lot. Jusqu'à l'achèvement de ce lot, 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 d'un lot devra intervenir au plus tard à la livraison des constructions de ce lot.

## **ARTICLE 2 – 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 « CAHIERS DES CHARGES – SERVITUDES » du présent acte, et notamment :

**1°/** L'entretien et la réfection des aménagements extérieurs et espaces piétonniers affectés à la jouissance collective et existants au sein des lots COOK 1 et 2 et STADE 7, 8 et 9 ;

**3°/** Et tous éventuels autres locaux, espaces et ouvrages à l'usage collectif de tous les propriétaires, ou de certains seulement d'entre eux, des programmes de construction projetés sur les Lots compris dans le périmètre de l'AFUL ;

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

**4°/** Pour les biens compris dans son périmètre, la présente Association a, en particulier, pour objet :

- D'assurer l'ensemble des opérations d'entretien des espaces verts à jouissance collective bien que l'AFUL n'en ait pas la propriété ;

- D'assurer la conservation des aménagements extérieurs et espaces piétonniers bien que l'AFUL n'en ait pas la propriété,
- De décider et de faire exécuter tous travaux nécessaires à la réalisation de son objet,
- Le contrôle du respect des servitudes constituées aux termes des présentes 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 ;
- 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.

**ARTICLE 3 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

**3.1.** 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 1.2 ci-dessus des présents Statuts, que ce droit porte :

- sur un ou plusieurs immeubles définis sous ledit article 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.

**3.2.** Le consentement écrit visé à l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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.

**3.3.** 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 de l'AFUL 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<sup>er</sup> 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.

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

**3.5.** 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 de Grande Instance du lieu de situation de l'Opération de Construction sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 4 - DENOMINATION**

L'association sera dénommée « **ARC SPORTIF COOK - STADE** ».

#### **ARTICLE 5 - SIEGE**

Son siège est fixé à l'adresse du Président de l'AFUL.

A ce jour, compte tenu du siège du Requéant, son siège est fixé à COLOMBES (92700) 42 rue de la Reine Henriette.

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

#### **ARTICLE 6 - DUREE**

La durée de la présente association est illimitée. Elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées à l'article 30.

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

#### **ARTICLE 7 - 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 les Propriétaires.

#### **ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

**8.1.** La présente association sera dirigée jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par le **Requérant** qui est habilitée à convoquer cette première assemblée et qui a accepté cette fonction.

**8.2.** La réunion de la première assemblée générale des membres de l'AFUL devra être provoquée au plus tard dans les trois (3) MOIS suivant l'achèvement de l'ensemble immobilier du premier Lot, 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.

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 du lieu de situation de l'Opération de Construction, la réunion effective de cette première assemblée générale.

<b>7</b>	<b>CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES</b>
----------	-------------------------------------------

### **ARTICLE 9 - COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 3 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 d'Instance 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.

#### **ARTICLE 10 - POUVOIRS**

**10.1.** 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 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,
- 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.

**10.2.** 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.

## **ARTICLE 11 - CONVOCATION**

**11.1.** 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 8.

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.

**11.2.** Les convocations sont adressées au moins QUARANTE CINQ (45) Jours avant la réunion.

Toutefois :

- pour les assemblées convoquées extraordinairement, ce délai est réduit à TRENTE CINQ (35) 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, les convocations sont adressées au Syndic.

**11.3.** 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.

### **ARTICLE 12 - VOIX**

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

Il a été retenu à cet égard les Surfaces de Plancher suivantes autorisées en vertu des permis délivrés à ce jour pour la réalisation de l'Opération de Construction et énoncés sous l'article 2 de l'Exposé du présent Acte, savoir :

- Lot COOK 1 = 5.535m<sup>2</sup>
- Lot COOK 2= 4.353m<sup>2</sup>
- Lot COOK 3 = 2.700m<sup>2</sup>

Pour tenir compte de l'absence de jardin privatif sur le Lot 3 COOK, les mètres carrés de SDP attachés à ce Lot (5.400 m<sup>2</sup>) pour déterminer sa participation et ses droits de vote seront diminués de moitié, ce Lot bénéficiant que de vue sur les jardins privatifs.

- Lot STADE 7 = 11.059m<sup>2</sup>
- Lot STADE 8 = 9.999 m<sup>2</sup>
- Lot STADE 9 = 6.386m<sup>2</sup>

Soit une Surface de Plancher totale de 40.032,00 m<sup>2</sup>.

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 9 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 de Surface de Plancher de chacun sera le cas échéant ajusté à l'achèvement de chacun des Bâtiments projetés sur les Lots compris dans le périmètre de l'Association sur la base des plans des dossiers de demande de permis de construire et permis de construire modificatif ; et en cas de contestation par mesurage effectué par un géomètre choisi par l'Association.

Sur la base des projets de construction à ce jour projetés, les voix se répartissent entre les membres de l'Association de la manière suivante :

Propriétaire (ou copropriété)	Nombre de voix en assemblée générale en 100èmes
Lot COOK 1	14
Lot COOK 2	11
Lot COOK 3	7
Lot STADE 7	27
Lot STADE 8	25
Lot STADE 9	16
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

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 de Plancher d'un Lot, 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 12.1, 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.

**12.2.** 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.

### **ARTICLE 13 – QUORUM - MAJORITE**

#### **13.1. 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 de l'article 12.1 des Statuts ci-dessus.

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 13.2.2 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 13.2.3 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.

#### **13.2. Majorités**

**13.2.1.** 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.

**13.2.2.** 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.

**13.2.3.** 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.

**13.2.4.** La modification de la répartition des charges autre que celle résultant de la modification de la Surface de Plancher édiflée 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.

**13.2.5.** 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.

**13.2.6.** Le vote a lieu au scrutin secret, toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés le réclame.

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

#### **ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale est présidée par le Président ou son représentant, 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.

#### **ARTICLE 15 - 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.

#### **ARTICLE 16 - 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.

<b>8</b>	<b>CHAPITRE III - DIRECTION</b>
----------	---------------------------------

#### **ARTICLE 17 – SYNDICAT DE L'ASSOCIATION**

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 deux (2) 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.

Etant précisé que les membres du Syndicat devront respectivement dépendre, des lots COOK 1 ou 2 ou 3 ou des lots STADE 7 ou 8 ou 9

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.

Etant ici convenu :

- que tant que l'ensemble de l'Opération de Construction n'aura pas été achevée, le syndicat pourra comprendre un nombre de membres inférieur à deux (2), sans que ce nombre ne puisse toutefois être inférieur ou supérieur au nombre de lots alors achevés,
- qu'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 corresponde au nombre de lots inclus dans le périmètre de l'Association ; étant entendu qu'en cas d'extension, les nouveaux membres dépendront respectivement des lots auxquels le périmètre aura été étendu.

#### **ARTICLE 18 – NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT**

**18.1.** 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 13.2 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.

**18.2.** 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.

**18.3.** 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.

**18.4.** 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.

**18.5.** 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.

**18.6.** 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.

#### **ARTICLE 19 – POUVOIRS DU SYNDICAT**

**19.1.** 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 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.

**19.2.** 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.

**19.3.** 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.

**19.4.** 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.

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

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives 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.

## **ARTICLE 20 - PRESIDENT DE L'ASSOCIATION**

### **20.1. 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.

## **20.2. Pouvoirs et attributions du Président de l'Association**

### **20.2.1. 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 tenter 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.

### **20.2.2. 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.

### **20.2.3. 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.

## **ARTICLE 21 – SANS OBJET**

<b>9</b>	<b><u>CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES</u></b>
----------	----------------------------------------------

## **ARTICLE 22 - DEFINITION**

Les charges afférentes aux espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif incomberont, dès leur achèvement et leur mise à disposition, aux différents membres de l'association.

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.

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

## **ARTICLE 23 - REPARTITION DES CHARGES**

### **23.1. Charges générales**

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 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 2.9 et 5 figurant en première partie du présent acte ;
- 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, ...etc) relatifs à l'utilisation des 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 de l'opération de Construction et ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière telle que visée à l'article 23.2 ci-après.

Toutes ces dépenses seront réparties entre tous les membres de l'Association au prorata du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher correspondant aux locaux de chacun de ceux-ci.

Aussi, sur la base de l'Opération de Construction à ce jour projetée sur les Lots compris dans le périmètre de l'Association, ces dépenses seront réparties entre les membres de l'Association de la manière suivante :

<b>Propriétaire (ou copropriété)</b>	<b>Contribution aux charges générales en 100 èmes</b>
Lot COOK 1	14
Lot COOK 2	11
Lot COOK 3	7
Lot STADE 7	27

Lot STADE 8	25
Lot STADE 9	16
<b>TOTAL</b>	<b>100e</b>

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, tel que précisé à l'article 12 qui précède.

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.

### **23.2. Charges particulières**

Constituent des charges particulières celles qui sont communes à certains des membres de l'Association seulement, se rapportant à certains des services et/ou équipements d'intérêts collectifs ci-après définis et comprennent, sans que l'énumération puisse être considérée comme limitative, savoir :

- l'entretien, la réparation ou la reconstruction des voies de circulation piétonne ;
- la rémunération due aux personnes chargées de l'entretien desdites voies et de l'exécution des services ayant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;
- les impôts, assurances et taxes auxquels ces biens et/ou services seront assujettis.

Ces charges sont réparties entre les seuls propriétaires intéressés membres de l'association, chacun de ceux-ci supportant lesdites charges à raison d'une fraction comprenant :

- au numérateur la quote-part des charges affectées à leurs biens dans les charges générales
- et au dénominateur le total des quotes-parts affectées aux biens intéressés à la dépense considérée dans les charges générales.

Ceci, sous réserve des dispositions ci-après.

Aussi, sur la base de l'Opération de Construction à ce jour projetée sur les Lots COOK 1 et 2, ces dépenses relatives aux circulations seront réparties entre les membres de l'Association de la manière suivante :

<b>Propriétaire (ou copropriété)</b>	<b>Contribution aux charges générales en 100èmes</b>
Lot COOK 1	56
Lot COOK 2	44
<b>TOTAL</b>	<b>100e</b>

Aussi, sur la base de l'Opération de Construction à ce jour projetée sur les Lots STADE 7, 8 et 9, ces dépenses relatives aux circulations seront réparties entre les membres de l'Association de la manière suivante :

<b>Propriétaire (ou copropriété)</b>	<b>Contribution aux charges générales en 100èmes</b>
Lot STADE 7	41
Lot STADE 8	36
Lot STADE 9	23
<b>TOTAL</b>	<b>100e</b>

**23.3.** 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.

#### **ARTICLE 24 - 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 en l'article 25 des Statuts 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 sur les Lots 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<sup>er</sup> 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.

<b>10</b>	<b>CHAPITRE V - BUDGET</b>
-----------	----------------------------

**ARTICLE 25 - 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. La répartition de cette provision sera faite conformément à l'article 23 ci-dessus.

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 23 des Statuts pour la répartition des charges générales sur la base d'un budget prévisionnel.

## **ARTICLE 26 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

### **26.1 – 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 de Grande Instance 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.

### **26.2 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), ainsi qu'il est dit sous l'article 23 ci-dessus.

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.

### **26.3 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<sup>er</sup> 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.

### **ARTICLE 27 - 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.

## **11 CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 28 - ASSURANCES**

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

**28.2.** 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.

### **ARTICLE 29 – 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 grande instance 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 de grande instance 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.

### **ARTICLE 30 - MODIFICATION - DISSOLUTION**

**30.1.** Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées sous l'article 13.2.3 ci-dessus.

**30.2.** 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, tel que ce dernier est précisé sous l'article 2.

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 de Grande Instance 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.

**30.3.** L'Association pourra être transformée en Association autorisée dans les conditions de l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

**30.4.** 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 2 des Statuts ci-dessus ;
- b) approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### **ARTICLE 31- POUVOIRS POUR PUBLIER**

#### **31.1. Publicité administrative**

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 à 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 (Annexe n°17.)** spécifiant la désignation des biens, avec l'indication de leur terrain d'assiette, pour lesquels ils constituent la présente Association.

### **31.2. Publicité au service chargé de la publicité foncière**

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

Sont demeurés joints et annexés aux présentes des états hypothécaires levés sur les parcelles d'assiette de l'AFUL ne révélant aucune charge (**Annexe n°18.**)

### **31.3. Pouvoirs**

Le **Requérant** donne 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.

### **ARTICLE 32 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le **Requérant** fait élection de domicile en son siège ou domicile indiqué en tête des présentes.

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.

### **ARTICLE 33 - FRAIS**

Les frais des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le Requérant, ainsi que son représentant l'y oblige expressément.

### **ARTICLE 34 - CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des sociétés requérantes, telles qu'elles sont indiquées en tête et les éléments d'identification figurant à la suite de leur dénomination, lui ont été régulièrement justifiés, au vu d'un extrait Kbis de l'immatriculation de chacune de ces sociétés au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

### **ARTICLE 35 - MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

### **ARTICLE 36 - 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 partenaires légalement habilités,
- 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 délégué, 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.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

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 : Office Notarial de Maîtres Christophe WARGNY, Cyrille LELONG, Solenne de VILLARTAY, Antoine FAVERIE, Colbert MERCIER, Séverine BIENNE THORAVAL, Constance BRÉZAC et Séverine ORSINI, Notaires associés à COLOMBES (Hauts-de-Seine), 22, Avenue Henri Barbusse. Téléphone : 01.55.66.87.00 Télécopie : 01.55.66.87.01 Courriel : wla@paris.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.

DONT ACTEComprenant

- pages : *uniquement*
- renvoi approuvé : *rien*
- blanc barré : *rien*
- ligne entière rayée : *rien*
- nombre rayé : *rien*
- mot rayé : *rien*

NG

Paraphes

y

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Les feuilles du présent acte et ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas à être paraphées par le Notaire ni par les signataires de l'acte, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971, modifié par le décret n°2005-973 du 10 août 2005, article 4 (JORF 11 août 2005 en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2006). Il n'y a pas lieu non plus d'apposer sur les annexes la mention prévue au premier alinéa de l'article 22.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Requérant	<i>J. B. Bouché</i>
Notaire	<i>[Signature]</i>

42 rue de la Reine Henriette  
92700 COLOMBES  
Tél. : 01 47 80 08 58



**COMMUNE DE COLOMBES**  
Département des Hauts-de-Seine  
ZAC de l'Arc Sportif  
Ilots Cook et Stade

# PLAN PARCELLAIRE

*AFUL des Ilots Cook et Stade*

**ECHELLE : 1/750**

DOSSIER : AC190122  
DOCUMENT : AFUL-PAR-V01-P01  
DATE : 12/06/2019  
MODIFICATION : Néant

*Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société RENFER & VENANT.*



**RENFER & VENANT**  
Géomètres - Experts

5 boulevard Ediger Quinet  
BP 54  
92703 Colombes cedex  
Téléphone : 01 42 42 02 18  
Télécopie : 01 42 42 25 95  
colombes@renfer-venant.fr

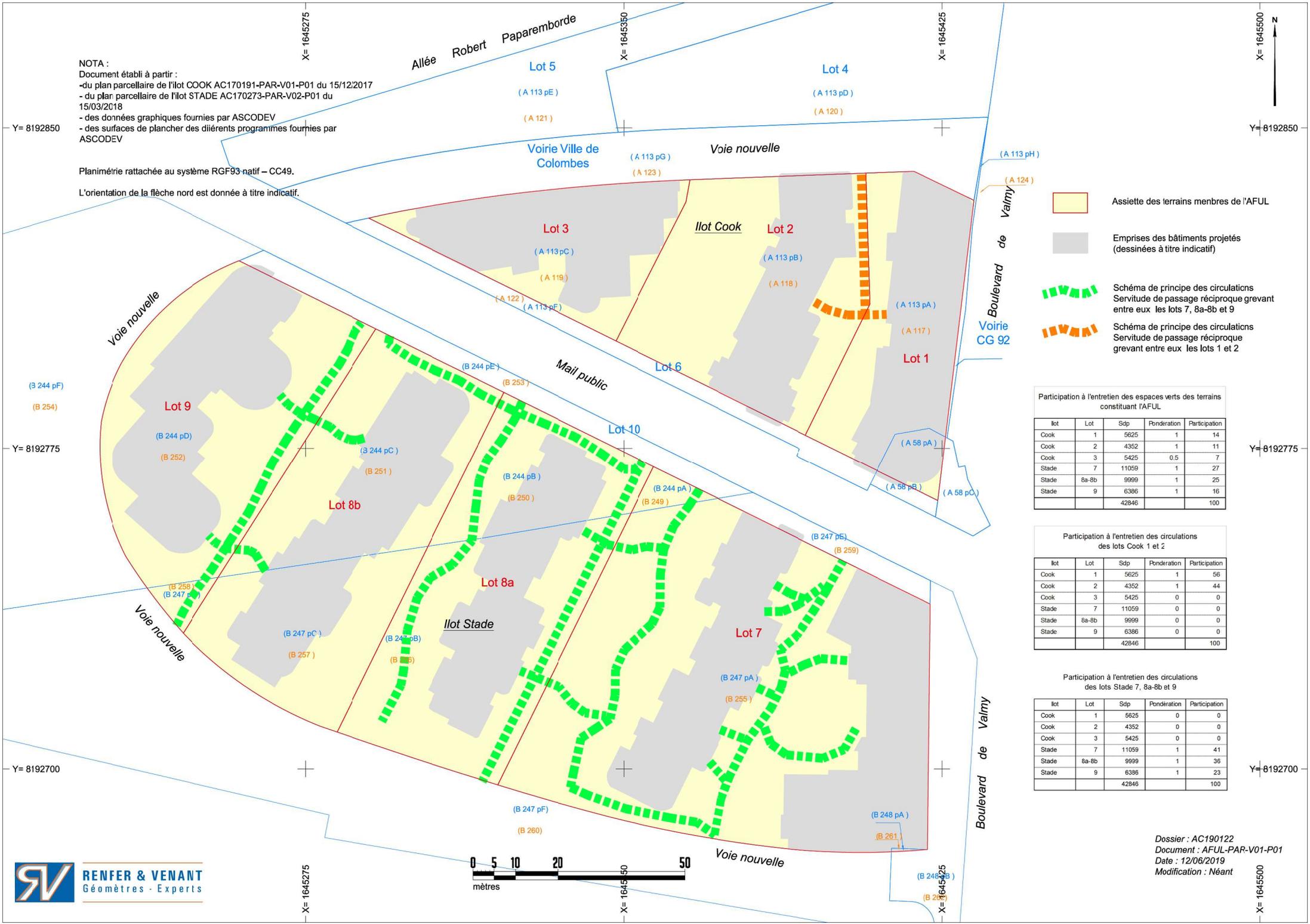


ISO 9001  
ISO 14001  
OHSAS 18001  
**BUREAU VERITAS**  
Certification

NOTA :  
 Document établi à partir :  
 - du plan parcellaire de l'ilot COOK AC170191-PAR-V01-P01 du 15/12/2017  
 - du plan parcellaire de l'ilot STADE AC170273-PAR-V02-P01 du 15/03/2018  
 - des données graphiques fournies par ASCODEV  
 - des surfaces de plancher des différents programmes fournies par ASCODEV

Planimétrie rattachée au système RGF93 natif – CC49.

L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.



- Assiette des terrains membres de l'AFUL
- Emprises des bâtiments projetés (dessinées à titre indicatif)
- Schéma de principe des circulations Servitude de passage réciproque grevant entre eux les lots 7, 8a-8b et 9
- Schéma de principe des circulations Servitude de passage réciproque grevant entre eux les lots 1 et 2

Participation à l'entretien des espaces verts des terrains constituant l'AFUL

lot	Lot	Sdp	Pondération	Participation
Cook	1	5625	1	14
Cook	2	4352	1	11
Cook	3	5425	0.5	7
Stade	7	11059	1	27
Stade	8a-8b	9999	1	25
Stade	9	6386	1	16
		42846		100

Participation à l'entretien des circulations des lots Cook 1 et 2

lot	Lot	Sdp	Pondération	Participation
Cook	1	5625	1	56
Cook	2	4352	1	44
Cook	3	5425	0	0
Stade	7	11059	0	0
Stade	8a-8b	9999	0	0
Stade	9	6386	0	0
		42846		100

Participation à l'entretien des circulations des lots Stade 7, 8a-8b et 9

lot	Lot	Sdp	Pondération	Participation
Cook	1	5625	0	0
Cook	2	4352	0	0
Cook	3	5425	0	0
Stade	7	11059	1	41
Stade	8a-8b	9999	1	36
Stade	9	6386	1	23
		42846		100

Dossier : AC190122  
 Document : AFUL-PAR-V01-P01  
 Date : 12/06/2019  
 Modification : Néant

