



BUREAU

Le mercredi 20 novembre 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 14h00, pour partie en présentiel et pour partie en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie Annick BENÂTRE
Mme Abbassia HAKEM
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS

Assistaient à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 20 novembre 2024

Délibération n° 97/24 DGAHP

Objet : NANTES – IMPASSE DE CHAVAGNES – SIGNATURE DES STATUTS DE L'ASL ET CESSIION FONCIERE

Considérant que :

I – Contexte

Suivant acte notarié du 11 juin 2018, Nantes Métropole Habitat a fait l'acquisition en VEFA auprès du promoteur Bati Nantes (SCCV Chavagnes) de 12 logements locatifs sociaux et 6 stationnements sur l'opération « CHAVAGNES ».

Le développement de cette opération immobilière dans ce secteur a généré de nombreuses discussions avec les propriétaires riverains (Association Diocésaine de Nantes, Association des Enfants Nantais, Syndicat des copropriétaires du 9 rue Mondésir, particuliers, etc...), notamment sur la gestion de l'Impasse de Chavagnes desservant les différentes unités foncières alentours et la constitution de servitudes dans cette impasse (réseaux eaux pluviales, réseaux eaux usées).

Après plusieurs années de négociation, les différents propriétaires fonciers se sont entendus sur la définition et la répartition des charges de cette impasse (entretien voirie, réseaux, etc..) et autres éléments d'équipements communs à confier en propriété et en gestion à l'Association Syndicale Libre (ASL) nommée « Voirie et réseaux Impasse de Chavagnes ».

II – Actions proposées

Il est ainsi proposé à Nantes Métropole Habitat de signer les statuts de l'ASL ci-annexés.

L'Impasse de Chavagnes étant par ailleurs un « bien non délimité » (bien sur lequel les propriétaires précités ont tous des droits, mais sans pouvoir en définir précisément les contours pour chacun), il convient pour NMH (comme pour le reste des propriétaires) de céder à titre gracieux à l'ASL les 38 m² qu'il possède sur cette impasse (cadastrée HT 358, HT 359 et HT 360 pour une contenance totale de 557 m²).

III – Conclusions

- . Vu l'article R.421-16- 6° du CCH,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu l'acte d'acquisition en VEFA du 11 juin 2018 auprès du promoteur Bati-Nantes,
- . Vu le projet des statuts ci-annexé,
- . Vu l'exposé qui précède.

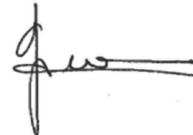
LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERÉ

Approuve,

- La signature des statuts de l'ASL « Voirie et Réseaux Impasse de Chavagnes » ci-annexés,
- La signature de tout acte nécessaire à la constitution de servitudes,
- La cession foncière à titre gracieux, au profit de l'ASL précitée, de 38 m² à prendre sur les parcelles cadastrées HT 358, HT 359 et HT 360 (Bien non délimité),
- La prise en charge des frais d'acte par le promoteur la SCCV CHAVAGNES.

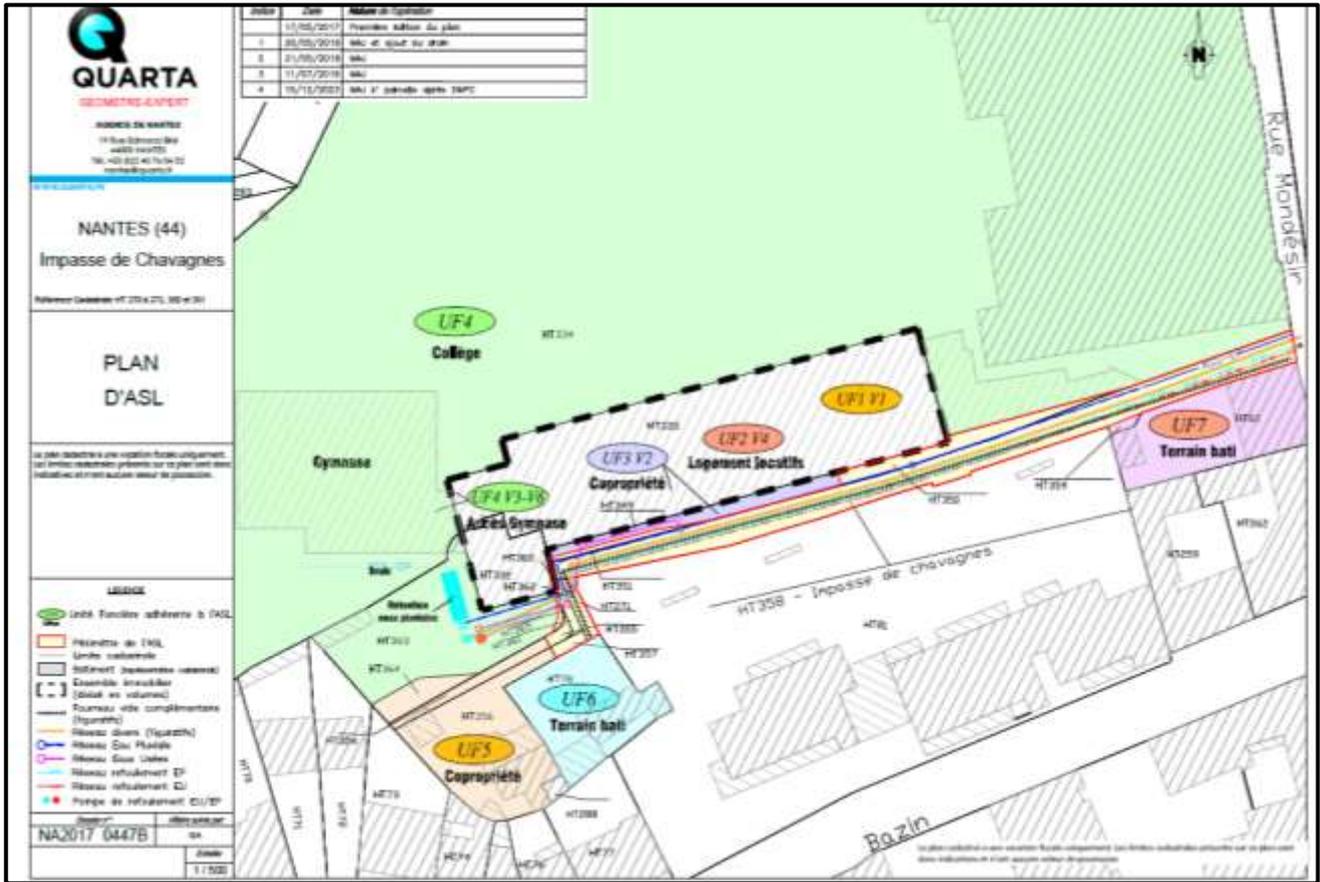
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Bureau.

Le 20 novembre 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

Annexe : Plan / périmètre de l'ASL



101558422
MCO/EBO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A NANTES (Loire Atlantique), 19 rue Jeanne d'Arc, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Murielle GUILBAUD-COGNARD, Notaire au sein de la Société
Civile Professionnelle "Frédérique CIRMAN, François TESSIER et Emmanuelle
BAGET, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à NANTES (Loire
Atlantique), 19 Rue Jeanne d'Arc, identifié sous le numéro CRPCEN 44006,**

**A RECU LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
PROPRIETAIRES A LA REQUETE DE :**

1°) **L'ASSOCIATION DIOCESAINE DE NANTES**, Association déclarée , dont
le siège est à NANTES (44000), 1 Impasse Saint Laurent BP 52204, identifiée au
SIREN sous le numéro 786019836

Constituée aux termes de ses statuts en date du 8 novembre 1926, modifiés
par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 juin 1996, dont
une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître ALBERT,
Notaire à NANTES, le 31 décembre 1996.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de Loire Inférieure, le 2
décembre 1926, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 19
décembre 1926.

Propriétaire de l'unité foncière 1 (UF1)

Représentée par ++++

Annexe n°1

2°) **NANTES METROPOLE HABITAT Office Public de l'Habitat de la
Métropole Nantaise**, Etablissement public industriel et commercial, dont le siège est
à NANTES CEDEX 1 (44036), 26 place Rosa Parks B.P.83618, identifié au SIREN
sous le numéro 274400027 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés
de NANTES.

Propriétaire de l'unité foncière 2 (UF2)

Représentée par Madame RALAMBO +++++

Annexe n°2

3°) **Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CHAVAGNES** à NANTES, impasse de Chavagnes, 44000 NANTES, immatriculée au registre des copropriétés sous le numéro AE5-710-835
Propriétaire de l'unité foncière 3 (UF3)

Représenté par Monsieur +++++

Annexe n°3

4°) **L'ASSOCIATION DES ENFANTS NANTAIS**, Association déclarée, dont le siège est à NANTES (44000), 31 avenue Camus, identifiée au SIREN sous le numéro 910616713

Cette association a été déclarée à la Préfecture de NANTES.

Propriétaire de l'unité foncière 4 (UF4)

Représentée par Monsieur Bernard THERET +++++

Annexe n°4

5°) **Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 9 RUE MONDESIR**, 9-11 rue Mondésir, 44000 NANTES,

Représenté par l'ensemble des copropriétaires :

Monsieur Jean-Claude Joseph Louis TERRIEN, retraité, et Madame Yvonne Louise Thérèse Amandine ETOURNEAU, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à NANTES (44000) – 9 rue Mondésir,

Nés savoir :

Monsieur TERRIEN à NANTES (44000) le 5 mai 1941

Madame ETOURNEAU à VALLET (44330) le 26 novembre 1943

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VALLET (44330) le 20 septembre 1966 ; ce régime non modifié depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaires du lot numéro 1 et des droits dans la parcelle cadastrée section HT numéro 271

Monsieur Christophe Benoit Emmanuel Marie PILARD, comptable, et Madame Catherine Marie Emmanuelle TERRIEN, sans profession, demeurant ensemble à NANTES (44000) 9 rue Mondésir.

Monsieur est né à NANTES (44000) le 4 juillet 1980,

Madame est née à NANTES (44000) le 5 décembre 1981.

Mariés à la mairie de NANTES (44000) le 15 avril 2006 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaires du lot numéro 2

Et de la parcelle cadastrée section HT numéro 364

Propriétaires de l'unité foncière 5 (UF5)

Annexe n°5

6°) Madame Françoise Chantal Marguerite PETIT, retraitée, veuve non remariée de Monsieur Yannick Robert François PEIGNE, demeurant à NANTES (44000), 9 impasse de Chavagnes,

Née MONT SAINT JEAN (Sarthe) le 29 juillet 1944

Non liée par un pacte civil de solidarité ainsi déclaré,

De nationalité française,
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de l'unité foncière 6 (UF6)

Non présente mais représentée par Madame Elise BONNEAU, notaire assistant, domiciliée professionnellement à NANTES (44000), 19 rue Jeanne d'Arc, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NANTES du ++++ ci annexée.

Annexe n°6

7°) Monsieur Gilbert Arthur Marcel JARRY, retraité, et Madame Marcelle Gisèle Andrée DELAVEAU, retraitée, demeurant ensemble à NANTES (44000) 7 Bis rue Mondésir.

Monsieur est né à NANTES (44000) le 21 septembre 1944,

Madame est née à FOUESNANT (29170) le 19 avril 1940.

Mariés à la mairie de REZE (44400) le 10 novembre 1966 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jean GASTE, notaire à NANTES le 20 septembre 2005, devenu définitif par suite du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTES le 24 janvier 2006, déposé au rang des minutes de Maître Jean GASTE, notaire à NANTES, le 31 mai 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaires de l'unité foncière 7 (UF7)

Non présents mais représentés par Madame Elise BONNEAU, notaire assistant, domiciliée professionnellement à NANTES (44000), 19 rue Jeanne d'Arc, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NANTES du ++++ ci annexée.

Annexe n°7

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

" VOIRIE ET RESEAUX IMPASSE DE CHAVAGNES".

Constituée en vue de l'entretien, de la gestion, de la réalisation de travaux et d'actions d'intérêt commun relativement à la voirie et aux réseaux de l'impasse de Chavagnes à NANTES (44000).

BASE LEGALE

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

**TITRE 1 -FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES – TRANSFERT
DE PROPRIETE – ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISoire**

ARTICLE 1 - PERIMETRE SYNDICAL DE L'ASL

Périmètre des espaces communs de l'ASL

Les présents statuts concernent un ensemble immobilier à créer sur des terrains, sis commune de NANTES, où ils sont actuellement cadastrés sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Adresse	Contenance
HT	361	Impasse de Chavagnes	00ha00a10ca
HT	271	Impasse de Chavagnes	00ha00a22ca
HT	358	Impasse de Chavagnes	00ha05a49ca
HT	350	11, rue Mondésir	00ha00a87ca
HT	351	11, rue Mondésir	00ha00a10ca
HT	355	11, rue Mondésir	00ha00a 06ca
HT	357	11, rue Mondésir	00ha00a 06ca
HT	365	11, rue Mondésir	00ha00a03ca
HT	360	Impasse de Chavagnes	00ha00a01ca
HT	362	Impasse de Chavagnes	00ha00a 01ca
HT	359	Impasse de Chavagnes	00ha00a 07ca

Parcelles des unités foncière adhérentes à l'ASL

Unité Foncière	Section	Parcelle	Adresse	Contenance	Volume
UF1	HT	335	11, rue Mondésir	00ha13a79ca	1
		332	9001a, impasse de Chavagnes	00ha01a50ca	
UF2	HT	335	11, rue Mondésir	00ha13a79ca	4
		332	9001a, impasse de Chavagnes	00ha01a50ca	
UF3	HT	335	11, rue Mondésir	00ha13a79ca	5
		332	9001a, impasse de Chavagnes	00ha01a50ca	
		349	11, rue Mondésir	00ha00a94ca	
UF4	HT	335	11, rue Mondésir	00ha13a79ca	3 et 6
		332	9001a, impasse de Chavagnes	00ha01a50ca	
		363	11 Rue Mondésir	00h04a83ca	-
		334	11, rue Mondésir	01ha49a13ca	
UF5	HT	354	11, rue Mondésir	00ha00a47ca	-
		356	9, rue Mondésir	00ha03a73ca	
		364	11 Rue Mondésir	00ha00a 52ca	
UF6	HT	78	9, rue Mondésir	00ha03a25ca	-
UF7	HT	82	7bis, rue Mondésir	00ha03a93ca	-

EFFET RELATIF

UF1

Acquisition suivant acte reçu par Maître Murielle GUILBAUD-COGNARD, notaire à NANTES, le 11 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 14 mai 2018 volume 2018P numéro 6432.

UF2

Acquisition suivant acte reçu par Maître Murielle GUILBAUD-COGNARD, notaire à NANTES, le 11 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 26 juin 2018 volume 2018P numéro 8416.

UF3

Etat descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Frédérique CIRMAN, notaire à NANTES, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 18 janvier 2018 volume 2018P numéro 1129.

UF4

Pour le lot volume 3 et le 2°)

Acquisition suivant acte reçu par Maître Murielle GUILBAUD-COGNARD, notaire à NANTES, le 9 novembre 2022, publiée au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 6 décembre 2022, volume 2022P numéro 39199.

Pour le lot volume 6

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédérique CIRMAN, notaire à NANTES le 7 juin 2024, publiée au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 8 juillet 2024 volume 2024P numéro 16499.

UF5

Etat descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte reçu par Vincent POIRAUD, notaire à NANTES, le 13 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 décembre 2016 volume 2016P numéro 15031.

Acquisition suivant acte reçu par Maître François TESSIER, notaire à NANTES, le 26 juin 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTES 2, le 16 juillet 2024 volume 2024P numéro 17531.

UF6

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel TRICHEREAU, notaire à NANTES, le 6 juillet 1988, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 19 juillet 1988 volume 1988P numéro 6315.

Attestation de propriété immobilière suite au décès de Monsieur PEIGNE, suivant acte reçu par Maître Philippe BOMPART, notaire à SILLE LE GUILLAUME, le 16 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 16 juin 2017 volume 2017P numéro 8740, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 27 juillet 2017, publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 4 août 2017 volume 2017P numéro 10961.

UF7

DONATION-PARTAGE aux termes d'un acte reçu par Maître BREGEON, Notaire à NANTES le 27 décembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 20 février 1984 volume 5969 numéro 2.

Les parcelles cadastrées section 360, 362 et 359 seront intégrées aux unités foncières à la suite des cessions relatives à l'article 9

Parcelle	Adresse	Contenance
360	Impasse de Chavagnes	00ha00a01ca
362	Impasse de Chavagnes	00ha00a01ca
359	Impasse de Chavagnes	00ha00a07ca

Toutes les ventes et acquisitions de parcelles sont acceptées par l'ensemble des membre adhérents pour permettre de redéfinir le périmètre final de l'ASL tel que prévu au plan projet de périmètre.

ARTICLE 2 - FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 relatifs aux associations syndicales de propriétaires.

ARTICLE 3 - PERIMETRE SYNDICAL

Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant de la voirie impasse de Chavagnes à aménager et de ces équipements à

créer ou déjà existants par la société SCCV CHAVAGNES, sur des parcelles et volumes sis Ville de NANTES, impasse de CHAVAGNES sus-désignés.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DU PERIMETRE SYNDICAL

Le périmètre de l'ensemble des terrains dont les propriétaires sont regroupés dans la présente ASL est susceptible :

- d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires,
- de réduction en cas de retrait de parcelles à la demande de leurs propriétaires. Dans ce dernier cas, les fonds distraits sont retirés du périmètre syndical, mais leurs propriétaires restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement complet. Par ailleurs, les servitudes grevant ces parcelles nécessaires à l'association et à l'entretien des ouvrages ne sont pas affectées par la distraction.

ARTICLE 5 - CREATION DE SERVITUDE TREFONDS DES RESEAUX DE RETENTION ET DE DRAIN

- sur le fonds servant constitué de la parcelle cadastrée :

Section	Parcelle	Adresse	Contenance
HT	363	11 Rue Mondésir	04a 76ca

- Au profit de l'unité foncière de l'ASL

Section	Parcelle	Adresse	Contenance
HT	358	Impasse de Chavagnes	0ha05a49ca
HT	361	Impasse de Chavagnes	0ha00a10ca
HT	271	Impasse de Chavagnes	00ha00a22ca
HT	350	11, rue Mondésir	00ha00a87ca
HT	351	11, rue Mondésir	00ha00a10ca
HT	355	11, rue Mondésir	0ha00a06ca
HT	357	11, rue Mondésir	0ha00a06ca
HT	365	11 Rue Mondésir	0ha00a03ca

- une servitude de tréfonds de passage des réseaux, de rétention pour les réseaux d'assainissement et de leurs équipements (pompes de refoulement, drain et autres accessoires)

- aucune restriction ne pourra être effectuée sur le passage des réseaux et à l'emplacement de ces équipements sans l'accord des propriétaires du fonds dominant,

- le bénéficiaire de cette servitude assumera l'entretien de ces réseaux et équipements ; il bénéficiera pour cela d'un droit d'accès en tout point de ces réseaux et équipements, charge pour lui de remettre en état les lieux, à ses frais après chaque intervention,

- sauf dans le cas évoqué au tiret précédent, l'entretien et la réfection des espaces verts et autre équipements non concernés par la servitude seront réalisés par le ou les propriétaires du fond servant et à leurs frais.

ARTICLE 6 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont membres tous propriétaires, et copropriétaires, pour quelque cause et à quel titre que ce soit, des biens immobiliers de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus Comprenant donc initialement les propriétaires des unités foncières suscitées : UF1 à UF7.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 résultent :

- ✓ soit de la participation du propriétaire à l'acte portant constitution de la présente association et de ses statuts

- ✓ soit de toute mutation à titre gratuit ou onéreux des biens immobiliers désignés ci-dessus, ou d'un lot de ces biens s'il s'agit d'une copropriété ou de volumes immobiliers.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux immeubles 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.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut, toutefois, être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

ARTICLE 7 - ADHESION A L'ASSOCIATION

L'adhésion à l'ASL résulte d'un consentement, par écrit, prévu à l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée. Elle est également susceptible de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers compris dans le périmètre syndical.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, 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 président de l'ASL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'association, par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

ARTICLE 8 - AGREGATION DE NOUVEAUX ADHERENTS

Les associés donnent leur accord par écrit à l'adhésion des propriétaires dont les parcelles sont nouvellement desservies par l'un des équipements définis à l'O au-dessous.

ARTICLE 9 - OBJET

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, le nettoyage de la voirie et l'entretien des terrains et équipements communs à toutes les unités foncières de l'impasse de Chavagnes, et compris dans son périmètre, notamment la voie, les canalisations et réseaux, les ouvrages ou constructions nécessaires à leur fonctionnement et à leur utilisation,
- Tous travaux de viabilisation, création de tous éléments d'équipements ou services nouveaux,
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à toutes personnes morales ou physiques,
- Le contrôle et l'application du règlement et du cahier des charges de l'opération d'aménagement,
- L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- La souscription, le maintien, le suivi, à tous moments de toutes polices d'assurances en lien avec la réalisation de l'objet social de l'association

syndicale libre (polices multirisques, habitations, constructions (responsabilités civiles décennale, dommages ouvrage, biennale, équipement, polices unique chantier, constructeur non réalisateur, etc.), polices d'assurance responsabilité couvrant les membres du syndicat de l'ASL et notamment le Président,

- Le paiement de tous impôts, et/ou prélèvements obligatoires, de toute nature, en lien avec les biens ou équipements communs inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre,
- La répartition et le recouvrement entre tous les membres de l'association syndicale libre de toutes les dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- la cession de la parcelle cadastrée section HT numéro 360 au profit de UF3,
- la cession de la parcelle cadastrée section HT numéro 362 au profit de UF3,
- la cession de la parcelle cadastrée section HT numéro 359 au profit de UF 7,
- réduction du périmètre des espaces communes de l'ASL suite à ces trois cessions.

Il entre aussi dans l'objet de l'ASL, la gestion (technique, administrative, juridique, financière, comptable, etc.), l'entretien, la conservation, le remplacement, la réalisation de travaux, la construction, la réalisation d'actions d'intérêts commun, la surveillance, la sécurisation, la protection, la police, relatifs aux espaces verts, plantations, ouvrages, constructions, équipements, existant ou à s'approprier par tout moyen, inclus dans le périmètre de l'ASL défini dans les statuts, et, sans exhaustivité, notamment :

- les espaces verts, les plantations,
- tous les éléments naturels attachés, et/ou liés, et/ou incorporés, au sol,
- les voies et allées de circulation tous véhicules terrestre (poids lourds, véhicules légers), deux roues motorisées ou non (vélo, piétons, rollers, etc.), mentionnés sur les plans annexés aux présents statuts,
- Les éléments communs mentionnés sur les plans annexés aux présents statuts, notamment par le « plan d'ASL », et, notamment :
 - Voirie et trottoirs de l'impasse Chavagnes, (cela ne comprend pas les aménagements de la copropriété situés sur la parcelle HT 349 hors périmètre : circulation piéton et espaces verts)
 - Tous les candélabres,
 - Portails d'entrée dans l'impasse Chavagnes,
 - Bassin de rétention situé sur la parcelle HT 363, et tous ouvrages et équipements communs liés à cet ouvrage, (les réseaux privatifs qu'ils soient sous servitude ou non sont exclus)
 - Tranchée d'infiltration et drains sur la parcelle HT 363 et tous ouvrages et équipements liés à cet ouvrage jusqu'au nu extérieur du mur des bâtiments qu'il dessert pour les canalisations.
 - Pompes de refoulement, y compris celles situées sur la parcelle HT 363 et liées aux réseaux de l'impasse Chavagnes.
 - La signalisation de toute nature des espaces, biens et équipements commun et l'éclairage collectif,
 - Les réseaux de toutes natures (canalisations, câbles, etc.) et tous usages (eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphonie, etc.), en surface, surplomb, tréfonds, de l'ensemble immobilier situé à l'intérieur du périmètre de l'association syndicale libre, à l'exception de ceux qui relèveraient d'un régime de propriété relevant du domaine public, un fourreau vide.

- Les murs, murets, clôtures de toute nature,

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 10- DENOMINATION

Le syndicat sera dénommé Syndicat de l'ASL « **VOIRIE ET RESEAUX IMPASSE DE CHAVAGNES** »

ARTICLE 11- SIEGE

Son siège est fixé au siège du syndic provisoire. A CONFIRMER

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département par simple décision du syndicat.

ARTICLE 12- DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'O au-dessous.

ARTICLE 13- TRANSFERT DE PROPRIETE

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'Association Syndicale Libre dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

A cet effet, l'Association Syndicale Libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec avis de réception adressée 15 jours avant la réception.

Il sera remis au représentant de l'Association Syndicale Libre le procès-verbal de réception, ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'Association Syndicale Libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Toutefois, l'Association Syndicale Libre pourra ne pas être conviée à la réception des travaux pour les terrains et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si pour quelque cause que ce soit, l'Association Syndicale Libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'Association Syndicale Libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence par voie de requête aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'Association Syndicale Libre. Un procès-verbal de réception sera établi. A partir de sa date, commencera à courir le délai de 3 mois imparti à l'Association Syndicale Libre pour acquérir des terrains et équipements communs.

L'Association Syndicale Libre est engagée à recevoir à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans un délai de 3 mois de la signature des procès-verbaux de la réception, sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises.

L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte; les frais de cet acte seront supportés par l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 14- ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

1° Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le 0 ci-dessous, l'Association Syndicale Libre sera valablement et provisoirement représentée par le cabinet Bras dont le siège se situe 50 route de Vannes, 44000 Nantes.

Celui-ci agira au nom de l'association raisonnablement jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au 0 ci-dessous.

2° La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des unités foncières ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée. Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 15- COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis en tête des présents statuts.

Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association. Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée à l'ASL.

Les indivisaires désignent un mandataire commun. La désignation est notifiée à l'ASL.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit. Le mandat ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice.

Avant chaque assemblée, le président vérifie les mutations de propriété intervenues et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

ARTICLE 16- POUVOIRS

L'ASL peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

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

- elle approuve le budget et les comptes ; - elle nomme ou révoque les membres du syndicat de l'ASL ; - elle se prononce sur la modification des statuts.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'étaient pas présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 17- CONVOCATION

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire ou lorsqu'une demande écrite a été faite au président par les membres de l'association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Le président convoque l'assemblée par courrier envoyé à chaque membre 15 jours au moins avant la réunion en indiquant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la séance. Les convocations peuvent également être envoyées par télécopie ou

courrier électronique ou être remis en main propre. En cas d'urgence, le délai de convocation peut être abrégé à 5 jours.

ARTICLE 18- VOIX

Chaque membre de l'association dispose de

- 10 voix par logement,
- 1 voix par stationnement.

Concernant les unités foncières sans logement, il est attribué pour l'unité foncière UF4 pour le gymnase desservi 10 quotes-parts par vestiaire (avec 5 vestiaires) et 10 quotes-parts pour le local desservi soit un total de 60 quotes-parts. 10 quotes-parts sont attribuées pour l'unité foncière UF1.

Pour les logements simples, il est compté systématiquement 1 stationnement par logement.

Les voix seront donc initialement définies suivant la répartition du tableau ci-dessous :

Unité Foncière	charges générales
UF1	10
UF2	120
UF3	401
UF4	60
UF5	11
UF6	11
UF7	11
TOTAL	613

Pour chaque membre, le président note en début de réunion le représentant désigné

Le président de l'association établit chaque année au 1er janvier le tableau des voix au vu de la situation des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1er janvier.

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

ARTICLE 19- MAJORITE

L'assemblée délibère valablement quand le total des voix des membres présents et représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour. L'assemblée délibère alors valablement sans condition de quorum

1. **Majorité relative** : sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
2. **Majorité absolue** : lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité absolue mais que le projet a recueilli

-pour un vote favorable ou défavorable- au moins le tiers des voix de tous les propriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à la majorité relative en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les propriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité relative.

3. **Unanimité** : Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications du présent document « Statuts De L'association Syndicale Libre De «VOIRIE ET RESEAUX IMPASSE DE CHAVAGNES » et Cahier Des Charges » de droit privé, ses décisions sont valablement prises à l'unanimité des voix.

ARTICLE 20 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par un membre de l'ASL (ou le représentant d'un membre), assisté éventuellement d'un scrutateur, tous deux élus, et d'un secrétaire de séance désigné par le président. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 21 - 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 syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 22 - DELIBERATIONS

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé.

Si la délibération a eu lieu en réunion de l'assemblée des propriétaires, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion. Il lui est annexé la feuille de présence.

S'il a été procédé à une consultation écrite, la réponse de chaque membre est annexée au procès-verbal.

TITRE 3 - ADMINISTRATION

ARTICLE 23 - PRINCIPE

L'association syndicale est administrée par un syndicat composé de quatre (4) membres nommés par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le président, le vice-président, le trésorier et le secrétaire.

ARTICLE 24 - DESIGNATION

Les syndicats sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 25 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat se réunit à la diligence de son président ou à la demande du tiers de ses membres.

Un membre peut se faire représenter par un autre membre, le locataire ou le régisseur, un coïndivisaire en cas d'indivision, l'usufruitier ou le nu-propriétaire en cas de démembrement. Le mandat de représentation est écrit et ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au quart des membres en exercice du syndicat.

Le syndicat délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Lorsque cette condition n'est pas remplie, le syndicat est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour dans les quinze jours. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

ARTICLE 26 - POUVOIR DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat a les pouvoirs suivants :

- Il désigne le Président,
- Il contrôle la gestion du Président ou du directeur s'il a été nommé par l'Assemblée Générale,
- Il vérifie la comptabilité de l'Association Syndicale libre,
- Sur demande adressée au Président, il reçoit tout document intéressant l'Association.

Le syndicat se réunit sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire. Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des administrateurs (1 voix= 1 personne). Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

ARTICLE 27- POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

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

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'opération compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant, ou nécessaires et urgents.
- il fait effectuer, sur décision d'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux, ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- au nom de l'association, il reçoit - à titre gratuit- la propriété éventuelle des biens communs, des éléments d'équipements, et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
- il fait toutes opérations avec l'administration de la Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales, services concédés ou tiers, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association; il recouvre les fonds.
- il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- Etant ici précisé que lesdits pouvoirs ainsi énumérés seront tout de même limités pour des décisions n'excédant pas la somme de 1000€. Au-delà, les décisions devront être prises en Assemblée Générale.

ARTICLE 28 - DELEGATIONS

Par l'Assemblée Générale à un Mandataire :

L'Assemblée Générale peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs qui viennent d'être définis à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

Par le Syndicat au Président :

Le syndicat peut consentir une délégation au président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

PROJET

TITRE 4 - CAHIER DES CHARGES : REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

ARTICLE 29 - DESTINATION

29.1 - Destination des aménagements

Les parcelles et volumes adhérents à l'ASL sont destinés à accueillir des logements et, le cas échéant, toutes activités de type bureau, professions libérales en relation avec les habitants (par exemple : professions médicales, paramédicales, ...) et des activités d'enseignement ou sportives pour les parcelles HT 363, HT 334 et les volumes 3 et 6 de la division en volume des parcelles HT 332, 349, 362 et 360.

Toutes activités pouvant occasionner des nuisances exceptionnelles à l'ensemble immobilier par le bruit, les odeurs, la fréquentation, sont interdites. Les activités industrielles sont interdites.

Cette destination ne pourra être modifiée sans une décision d'assemblée générale de l'Association Syndicale prise à la majorité absolue, et sous réserve que cela n'apporte ni nuisance ni dévalorisation des propriétés des membres de l'ASL.

29.2 - Destination des espaces communs

Les espaces communs comprenant :

- les espaces verts, les plantations,
- tous les éléments naturels attachés, et/ou liés, et/ou incorporés, au sol,
- les voies et allées de circulation tous véhicules terrestre (poids lourds, véhicules légers), deux roues motorisées ou non (vélo, piétons, rollers, etc.), mentionnés sur les plans annexés aux présents statuts, ont vocation :
 - De voirie,
 - D'espace piétonnier,

Ces espaces propriété de l'Association Syndicale Libre sont destinés à être gérés par celle-ci.

L'Association Syndicale Libre aura la charge d'assurer le bon état d'entretien des espaces communs.

29.3 - Equipements communs

Les équipements communs comprenant :

- Voirie et trottoirs de l'impasse Chavagnes, (cela ne comprend pas les aménagements de la copropriété situés sur la parcelle HT 349 hors périmètre : circulation piéton et espaces verts)
- Tous les candélabres,
- Portails d'entrée dans l'impasse Chavagnes,
- Bassin de rétention situé sur la parcelle HT 363, et tous ouvrages et équipements communs liés à cet ouvrage, (les réseaux privatifs qu'ils soient sous servitude ou non sont exclus)
- Tranchée d'infiltration et drains sur la parcelle HT 363 et tous ouvrages et équipements liés à cet ouvrage jusqu'au nu du mur des bâtiments qu'il dessert pour les canalisations.
- Pompes de refoulement, y compris celles situées sur la parcelle HT 363 et liées aux réseaux de l'impasse Chavagnes.
- La signalisation de toute nature des espaces, biens et équipements commun et l'éclairage collectif,

- Les réseaux de toutes natures (canalisations, câbles, etc.) et tous usages (eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphonie, etc.), en surface, surplomb, tréfonds, de l'ensemble immobilier situé à l'intérieur du périmètre de l'association syndicale libre.

Il est rappelé que les réseaux qui relèveraient d'un régime de propriété relevant du domaine public ne font pas partis des équipements communs de l'ASL,

- Les murs, murets, clôtures périmétriques ou séparatives de toute nature lui appartenant suivant titre de propriété ou bornage amiable,
- Un fourreau vide (La SCCV Chavagnes se réserve la possibilité de faire passer un fourreau vide sous la voirie afin de permettre un éventuel raccord complémentaire après la livraison de l'ensemble immobilier).

Les équipements suscités situés sur la parcelle HT 363 sont la propriété de la présente Association Syndicale Libre leur emplacement est autorisé par la mise en place d'une servitude de tréfonds à son profit.

Les propriétaires de la parcelle HT 363 contenant des réseaux ou équipements devront permettre, autant que de besoin, l'accès à ces éléments, au personnel missionné pour leur entretien et les conserver en état.

ARTICLE 30 - USAGE DE LA VOIRIE

La voie privée a vocation à desservir tous les terrains compris dans le périmètre de l'association.

Les dispositions du Code de la Route sont applicables sur la voirie commune.

La vitesse de circulation des véhicules ne devra excéder **20 Km/h**, les piétons et les cycles sont prioritaires sur tous les véhicules à moteur.

De nuit, l'éclairage des véhicules est obligatoire.

L'impasse servira d'accès pompier. Cet accès doit par conséquent être garanti en tout temps et à toutes heures pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de tous.

L'encombrement et le stationnement des véhicules sur la voirie commune est interdit. Un panneau sera apposé à l'entrée de l'impasse.

- ⇒ Le non-respect des présentes stipulations donnera lieu sans délai à l'enlèvement des véhicules par la fourrière sur demande du syndic.

L'emploi des avertisseurs est formellement interdit.

Il est également interdit de faire tourner les moteurs dans l'impasse autrement que pour les besoins de départ ou d'arrivée.

Il ne pourra non plus être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation conséquente.

Le stockage d'épave est strictement interdit. La voirie ne pourra servir d'aire de lavage.

Les bacs de collecte des déchets ménagers ne pourront être laissés aux emplacements prévus à cet effet en début de voirie que pour le temps de la collecte.

Les dispositions d'usage définies par le SDIS44 des arrêtés de permis de construire pour l'ensemble des constructions construites sur les unités foncières adhérentes de l'ASL devront être respectées (Cf. arrêtés en annexes).

ARTICLE 31 - ENTRETIEN, REPARATIONS, REFECTIONS DE LA VOIRIE, ET DES RESEAUX COMMUNS

L'ASL assurera l'entretien, la gestion des voiries et réseaux et équipements communs.

Chaque propriétaire pourra réaliser tous les branchements ou raccordements de sa construction aux réseaux communs ou publics, sous réserve de remettre en état la voirie qu'il aurait dégradé par ses travaux.

Les membres devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux réseaux communs.

Tout propriétaire restera responsable à l'égard des autres propriétaires des conséquences entraînées par sa faute ou sa négligence.

TITRE 5 - CAHIER DES CHARGES : FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 32 - DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES GENERALES

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'O ci-dessus :

- le nettoyage de la voirie,
- les taxes frais, les charges afférentes à l'ASL, et à ses propriétés foncières,
- les charges afférentes à l'entretien et au remplacement du portillon piétons.
- tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des candélabres et à leurs accessoires comprenant leur réseau électrique jusqu'au branchement.
- tous les frais relatifs à la consommation électrique des candélabres en cas de compteur dédié.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de leurs voix, tel que défini à O ci-dessus.

ARTICLE 33 - DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES SPECIALES

33.1 - Charges de voirie

Les charges de voirie comprennent :

- Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien de la voirie « impasse de Chavagnes » (correspondant aux parcelles HT 361, 271, 358, 350, 351, 355, 357 et 365).
- Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien du portail et à ses accessoires comprenant son réseau électrique jusqu'au branchement sur son placard technique (à l'exception du portillon piéton dont l'entretien et le remplacement est réparti en charges générales cf. article 32).
- Tous les frais relatifs à la consommation électrique en cas de compteur dédié à la voirie et ses équipements (Autres que les candélabres).

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de parkings. Ce nombre est défini suivant le nombre de lots de parkings privatifs pour les unités foncières de copropriété en possédant et suivant un ratio de 1 quote-part par logements pour les autres unités foncières ayant un accès véhicule à la voirie.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges voirie).

33.2 - Charges de réseaux d'assainissement EP

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien de la canalisation principale d'eau pluviale sous l'impasse de Chavagnes du regard amont jusqu'à son raccordement au dispositif de rétention d'eau pluviale.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata des surfaces de bâtiments raccordés au réseau eau pluviale auxquelles est ajouté pour l'ensemble des unités foncières adhérentes, la surface de voirie divisée par le nombre d'adhérents. Nota l'UF 7 n'a pas de bâtiment raccordé.

Concernant, les volumes une surface de bâtiments est calculée pour chacun à partir de la surface de toiture de l'ensemble immobilier divisé, au prorata de leurs quotes-parts dans le cahier des charges de division en volume.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Rés. EP).

33.3 - Charges de rétention et de refoulement EP

Tous les frais et charges relatifs à l'utilisation (consommation électrique en cas de compteur dédié), la mise en état et à l'entretien des dispositifs de rétention et de refoulement des eaux pluviales ainsi que de la canalisation de refoulement d'eau pluviale.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata des surfaces de bâtiments raccordés au réseau eau pluviale auxquelles est ajouté pour l'ensemble des unités foncières adhérentes la surface de voirie divisée par le nombre d'adhérents. Nota l'UF 7 n'a pas de bâtiment raccordé.

Concernant, les volumes une surface de bâtiments est calculée pour chacun à partir de la surface de toiture de l'ensemble immobilier divisé, au prorata de leurs quotes-parts dans le cahier des charges de division en volume.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges R.R. EP).

33.4 - Charges de drain

Tous les frais et charges relatifs à l'utilisation (consommation électrique en cas d'équipement et de compteur dédié), la mise en état et à l'entretien des dispositifs de drainage des eaux pluviales ainsi que de la canalisation jusqu'au nu du bâtiment desservi.

REPARTITION : Le drain est utile notamment pour le gymnase et le bâtiment construit sur les parcelles HT 335, HT 332, HT 360 et HT 362 divisée en volumes gérées par l'« Association Foncière Urbaine Libre impasse de Chavagnes ». Les charges du drain sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata des charges prédéfinies à ce cahier des charges en ajoutant un coefficient de 1.20 pour prendre en compte l'utilité complémentaire du drain pour le bâtiment du gymnase situé dans l'unité foncière UF4 (V3 et V6).

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges R.R. EP).

33.5 - Charges de réseaux d'assainissement EU

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien de la canalisation principale principales eaux usées sous l'impasse de Chavagnes du regard amont jusqu'à son raccordement au dispositif de refoulement d'eaux usées en aval.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements raccordés qu'il contient. Concernant l'unité foncière UF4 sans logement desservi, il est attribué pour le gymnase une quote-part par vestiaire soit 5 quotes-parts.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Rés. EU).

33.6 - Charges de rétention et de rétention et de refoulement EU

Tous les frais et charges relatifs à l'utilisation (consommation électrique en cas de compteur dédié), à la mise en état et à l'entretien des dispositifs de rétention et de refoulement des eaux usées ainsi que de la canalisation de refoulement d'eau pluviale.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements raccordés qu'il contient. Concernant l'unité foncière UF4 sans logement desservi, il est attribué pour le gymnase une quote-part par vestiaire soit 5 quotes-parts. Nota l'UF 7 n'a pas de logement raccordé.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Rés. EP).

33.7 - Charges des réseaux télécom

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien du réseau télécom,

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements. Concernant les unités foncières sans logement, il est seulement attribué 1 quote-part au volume 1 (aumônerie).

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges télécom).

33.8 - Charges des réseaux souterrains d'eau potable

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien de dispositif d'amenées d'eau potable y compris la consommation,

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements. Concernant les unités foncières sans logement, il est attribué 1 quote-part au volume 1 (aumônerie) et à la cafétéria.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges AEP).

33.9 - Charges des réseaux souterrains de gaz

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des réseaux souterrains de gaz,

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements. Concernant les unités foncières sans logement, il est attribué 1 quote-part au volume 1 (aumônerie) et une quote-part par vestiaire pour le gymnase soit 5 quotes-parts.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Gaz).

33.10 - Charges du réseau souterrain électrique

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien du réseau électrique basse tension.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements. Concernant les unités foncières sans logement, il est attribué 1 quote-part au volume 1 (aumônerie) et une quote-part par vestiaire pour le gymnase soit 5 quotes-parts.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Elec.).

33.11 - Charges du réseau souterrain électrique

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien du réseau électrique basse tension.

REPARTITION : Les charges sont réparties pour chaque unité foncière de l'association, au prorata du nombre de logements. Concernant les unités foncières sans logement, il est attribué 1 quote-part au volume 1 (aumônerie) et une quote-part par vestiaire pour le gymnase soit 5 quotes-parts.

Ces charges seront réparties entre les lots du bâtiment, selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (0 charges Elec.).

33.12 - Electricité

A défaut de comptage particulier pour le portail d'accès, l'éclairage et les pompes de refoulement, les frais d'abonnement et de consommation et de câblages seront répartis en "Charges générale".

33.13 - Fourreau vide

La répartition des frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien du fourreau vide sera établie suivant. A défaut d'utilisation définie, seront répartis en "Charges générale".

ARTICLE 34 - FRAIS ET CHARGES EXCLUES

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divisés ou en volume et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment ou immeuble restent à la charge personnelle de ses propriétaires ou dans le cadre d'un immeuble en division en volume de l'association immobilière en charge de sa gestion.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, 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.

TABLEAU DE CHARGES RECAPITULATIF

Unité Foncière	charges générales	Charges Voirie	Charges Réseau EU	Charges Refoulement EU	Charges Réseau EP	Charges Refoulement EP	Charges Télécom	Charges AEP	Charges Gaz	Charges Elec	Charges drain
F1	10	-	1	1	124	124	1	1	1	1	300
F2	120	-	12	12	344	344	12	12	12	12	1900
F3	401	71	33	33	1139	1139	36	36	36	36	7695
F4	60	-	-	5	337	1151	-	-	-	5	126
F5	11 ¹	2 ²	1	1	- ³	- ³	1	1	1	-	-
F6	11	2	1	1	- ³	- ³	1	1	1	-	-
F7	11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTAL	613	76	48	53	1944	2758	51	51	51	54	10021

ARTICLE 36 - APPELS DE CHARGES

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

- 1- UF5 actuellement constitué d'une maison en copropriété de 2 lots. Cette copropriété est vouée à s'éteindre.
- 2- L'UF5 possède 2 places de parkings
- 3- L'UF5 et l'UF6 ne sont pas raccordées aux réseaux EP

ARTICLE 37 - RECouvreMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

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

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

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

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

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

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

ARTICLE 38 - 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.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, avis de la mutation doit être donné, 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, faute de quoi le vendeur reste personnellement engagé envers l'association.

ARTICLE 39 - GARANTIES POUR LE RECouvreMENT DES CREANCES

Hypothèque légale : Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale. Celle-ci porte sur les immeubles de l'associé défaillant compris dans le périmètre syndical.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19, alinéas 1, 2 et 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

L'inscription peut être prise soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès qu'un associé demande à bénéficier du paiement différé des travaux prévu à l'article 33 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Le débiteur peut obtenir, en référé, mainlevée totale ou partielle à condition d'offrir un paiement suffisant ou une garantie équivalente. Le président de l'association ne peut, en revanche, consentir la mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation qu'en cas d'extinction de la dette.

Opposition au versement des fonds

Toute mutation doit être signifiée à l'association. L'avis est donné par le notaire dans les conditions énoncées à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 Il est adressé par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours suivant la date du transfert de propriété.

Le président de l'association peut faire opposition pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. L'opposition est faite dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Elle est formée par exploit d'huissier de justice avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis. L'acte d'opposition doit préciser le montant et les causes de la créance.

L'opposition au versement du prix de vente est limitée au montant de la créance pour laquelle elle a été faite.

TITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 40 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

ARTICLE 41 - MODIFICATION. DISSOLUTION. DISTRACTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'O ci-dessus.

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

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

- Disparition totale de l'objet défini à l'O ci-dessus.
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La distraction de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité de $\frac{3}{4}$ des voix de tous les propriétaires. L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre syndical peut en être distrait à la demande de son propriétaire ou du syndicat.

ARTICLE 42 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au Service de la Publicité Foncière du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

ARTICLE 43 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

PIECES

Le plan parcellaire du périmètre de l'ASL est annexé.

Annexe n°8

MANDAT SPECIAL SIGNE PAR CHACUN DES MEMBRES CONSTITUANT L'ASSOCIATION

SYNDICALE LIBRE, POUR LES FORMALITES DE PUBLICATION DES STATUTS

et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage sont annexés.

Annexe n°9

DOMANIALITE PUBLIQUE

La jurisprudence du Conseil d'Etat, aux termes de deux arrêts datés des 23 janvier et 10 mars 2020, pose l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec l'hypothèque légale dont bénéficie le type d'association objet des présentes, notamment avec le principe d'inaliénabilité et d'insaisissabilité du domaine public.

En conséquence :

- Un bien acquis dans le périmètre d'une telle association ne peut pas entrer dans le domaine public, même s'il reçoit une affectation relevant de la domanialité publique.
- Un bien faisant partie du domaine public, ou devant en faire partie dans le cadre d'une opération en cours de réalisation, ne peut pas être inclus dans une telle association.

En cas d'imbrication avec le domaine public, ou si l'association venait à profiter ou à devoir profiter d'équipements collectifs, il sera nécessaire de conclure une convention entre l'association et la collectivité propriétaire du domaine public en question.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET