



# PERMIS DE CONSTRUIRE

## Opération « TREED IT »

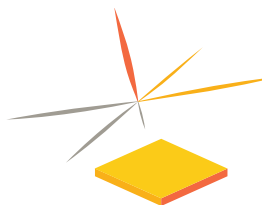
### Lot V1

Cité Descartes\_ZAC de la Haute Maison\_Champs-sur-Marne

# PC 33 – Projet de constitution d'une AFUL

## PERMIS DE CONSTRUIRE

ADIM Paris Île de France / Vinci Construction France\_Maître d'ouvrage\_61 Avenue Jules Quentin\_92000 NANTERRE  
ISABELLE MENU LUC SAISON\_Maître d'œuvre\_73 Boulevard montebello\_59000 LILLE\_T. +33 (0)3 20 36 56 69  
ART'UR Architectes\_Maître d'oeuvre associé\_31 rue Saint Didier\_75116 PARIS\_T. 01 47 27 53 90  
BERIM Ingénierie\_Bureau d'études techniques\_149 Avenue Jean Lolive\_93500 PANTIN\_T. 01 41 83 36 36  
SLAP\_Paysagiste\_48 rue Parmentier\_59370 MONS-EN-BAROEUL\_T. 03 62 52 83 91  
AGI2D\_Bureau d'études HQE\_149 Avenue Jean Lolive\_93695 PANTIN\_T. 01 41 83 37 17  
VERITAS Construction\_Bureau de contrôle\_38 Avenue Lingenfeld\_77100 TORCY BEFSIA\_Bureau  
d'études SSI\_25 rue du Maréchal Foch\_78000 VERSAILLES\_T. 01 39 50 57 83



**G E O P E R S P E C T I V E S**

INGÉNIERIE FONCIÈRE & IMMOBILIÈRE

GEOMETRES-EXPERTS

PARIS – VAL DE MARNE

**DOCUMENT PROVISOIRE**

---

**COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE  
(Seine-et-Marne)**

---

*CITE DESCARTES  
ZAC de la Haute Maison  
Rue Galilée / Av. Blaise Pascal*

*ILOT VI*

**STATUTS DE  
L'ASSOCIATION  
FONCIÈRE URBAINE  
LIBRE**

Dossier 2017P498

18 Décembre 2017

---

10 boulevard Jourdan - CS 31401 - 75993 PARIS CEDEX 14  
Tél. : +33 (0)1 70 61 20 20 - Fax : +33 (0)1 70 61 20 99  
Email : [contact@geoperspectives.fr](mailto:contact@geoperspectives.fr)

## **TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION FONCIERE LIBRE**

Il est formé une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006 relative aux associations de propriétaires, ainsi que par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs, les articles L.322-1 et suivants du code de l'urbanisme et les présents statuts.

Les propriétaires actuels et futurs des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier à édifier sur la parcelle située à l'angle de la Rue Galilée et de l'Avenue Blaise Pascal à **CHAMPS-SUR-MARNE** (Seine-et-Marne), sont les membres de cette Association ; ledit terrain étant actuellement cadastré à **CHAMPS-SUR-MARNE** (77420), savoir la parcelle en attente de création et de publication.

Cet ensemble immobilier comprend la réalisation de 5 bâtiments collectifs A-B-C-D-E.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les terrains dont les propriétaires sont regroupés dans la présente AFUL est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

### **Article 1 – Membres de l'AFUL**

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Foncière Urbaine Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'AFUL 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-propriétaire 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'informerá des décisions prises par celle-ci.

1.2. L'adhésion à l'AFUL est susceptible de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'AFUL, avis de la mutation doit être donné au Président de l'AFUL pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

1.4. Le président de l'AFUL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des 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.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'AFUL de propriétaires 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 2 – Objet de l'AFUL

L'AFUL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier ;
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu ;
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'AFUL ou de partie de ce patrimoine ;
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'AFUL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers ;
- La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression ;

D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Biens communs ou équipements collectifs : l'accès au parking situé à gauche des bâtiments D et E, le bassin de rétention (situé au niveau sous-sol de l'ensemble immobilier, dans le volume 13) et les équipements qui lui sont relatifs, les espaces verts, circulations aux abords des différents volumes, **l'implantation de la fosse des compteurs d'eau et les passage des réseaux de raccordement des bâtiment, l'implantation des 2 transformateurs dans les bâtiments C-D** et le passage des réseaux électriques pour le raccordement de bâtiments, le passage par les cages d'escalier et l'ascenseur pour l'accès piéton au bâtiment E, le passage des gaines des commerces, le passage piétons par le hall bureau du bâtiment D pour l'accès aux 2 commerces.

#### Article 3 – Dénomination de l'AFUL

La dénomination de l'AFUL de propriétaires est à définir.

#### Article 4 – Siège de l'AFUL

Le siège de l'AFUL de propriétaires est fixé à CHAMPS-SUR-MARNE (Seine-et-Marne), Rue Galilée et Avenue Blaise Pascal. Toutefois, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, il est provisoirement au siège de la Société ADIM située au 61 Avenue Jules Quentin – 92000 NANTERRE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département de la Seine-et-Marne, par simple décision du conseil d'administration.

#### Article 5 – Durée de l'AFUL

La durée de l'AFUL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 10.3.

### **TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

#### Article 6 – Composition de l'assemblée générale

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

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

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

Les immeubles en copropriété constituent des entités indivisibles à l'égard de l'AFUL, laquelle ne reconnaît que le Syndic, représentant légal de la copropriété et non les copropriétaires pris individuellement.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

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

#### Article 7 – Pouvoirs

L'AFUL 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 précitée du 1<sup>er</sup> 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 administrateurs de l'AFUL. 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 8 – Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le conseil d'administration le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement 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.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont adressées à chaque membre de l'AFUL, au moins quinze jours avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour. Les convocations sont signées par le président, au nom du conseil.

## Article 9 – Voix

9.1. Les droits de vote appartiendront aux propriétaires des volumes en proportion des surfaces développées pondérées hors œuvre (SDPHO).

### ***En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition***

*Précision étant ici faite que :*

- *cette répartition des voix a notamment été définie à partir des surfaces SDPHO issues des plans Projet datés d'octobre 2017 et établis par Saison Menu Architectes, 73, Boulevard Montébello, 59000 LILLE et Art'Ur Architectes, 31 rue Saint-Didier, 75116 PARIS – 80 quai des Chartrons, 33300 BORDEAUX.*
- *si les SDPHO ou autres surfaces venaient à être modifiées, le nombre de voix dont disposeront les membres sera modifié proportionnellement à ces nouvelles surfaces.*

9.2. Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges, les membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

## Article 10 – Majorité

10.1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

10.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

10.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

## Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un membre de l'AFUL (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 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le conseil d'administration ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

## Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

#### Article 14 – Notification

Les décisions sont notifiées aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

### **TITRE III – ADMINISTRATION**

#### Article 15 – Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association foncière urbaine libre est administrée par un syndicat ("conseil d'administration") composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Ce conseil est composé d'administrateurs désignés dans les conditions de l'article 7 qui précède.

#### Article 16 – Composition

Le nombre d'administrateurs est au minimum de deux et au maximum de xxx (à compléter).

Tant que l'AFUL ne comprendra que deux membres, ceux-ci seront administrateurs de plein droit.

#### Article 17 – Nomination

Les membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés (décision ordinaire).

Ils sont rééligibles.

Le conseil désigne son président.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui devra se réunir dans le délai de 3 mois de la date d'envoi de la déclaration administrative d'achèvement des travaux à l'administration compétente du dernier immeuble construit, la gestion de l'AFUL de propriétaires sera assurée par la Société ADIM située au 61 Avenue Jules Quentin – 92000 NANTERRE.

#### Article 18 – Réunions du conseil – Pouvoirs

18.1. Le conseil se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.



Un membre ne peut représenter qu'un autre membre.

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.

18.2. Le conseil règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Le conseil a les pouvoirs définis à l'article 20 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le président, sauf l'exception rapportée ci-après en 20.2.

Le conseil représenté par son président convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les date et lieu de la réunion de cette assemblée.

Le conseil contrôle la gestion du président. Il vérifie la comptabilité de l'AFUL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le conseil présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le conseil reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association.

#### Article 19 – Nomination du président

Le syndicat désigne le président parmi ses membres.

#### Article 20 – Pouvoirs et attributions du président - Délégation

20.1. Le président est le représentant officiel et exclusif de l'AFUL de propriétaires.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au conseil.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association foncière urbaine libre.
- 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, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corré-

lativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale.

- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat.
- Il souscrit aux polices d'assurances imposées par les textes de loi.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les administrateurs devront se réunir en conseil sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

20.2. Le conseil 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.

Le conseil fixe alors la durée des fonctions du mandataire qui prendra le titre de directeur et sa rémunération.

Si la délégation est susceptible de concerner l'ensemble des pouvoirs ci-dessus définis (20.1.) ainsi que ceux relatifs aux charges (articles 21 et suivants ci-après), elle ne pourra pas porter sur la responsabilité de la tenue de la liste des membres de l'AFUL, laquelle selon l'ordonnance du 1er juillet 2004, relève du seul président ni sur les pouvoirs de celui-ci pour la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

De même, la délégation ne peut porter sur les pouvoirs attribués aux termes des présents statuts à l'assemblée générale (article 7) ou au conseil d'administration par l'article 18.2.

20.3. Dans le cas du mandat qui vient d'être défini, comme dans celui où le président représente le conseil et exerce les pouvoirs de celui-ci, le conseil d'administration a la fonction de conseil de surveillance.

## **TITRE IV – CHARGES**

### **Article 21 – Définition des charges générales**

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'AFUL, dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier.

Les charges comprendront, sans que cette liste soit exhaustive :

a) Les charges de fonctionnement de l'AFUL incluant :

- Les primes d'assurance des éléments et équipements d'intérêt collectif souscrites par l'AFUL ;

- Les frais de fonctionnement général (fournitures administratives, frais généraux de gestion, honoraires de gestion et d'assistance, honoraires de l'architecte et de tout conseil dont l'AFUL souhaiterait s'entourer location de matériels et de locaux, téléphone, timbres, contrats, etc.) ;

- Les salaires avec tous leurs avantages en nature et toute autre rémunération dus aux personnes chargées éventuellement de l'entretien des équipements objets de l'AFUL, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunération.

- Les impôts, contributions et taxes auxquels seront assujettis les biens ou équipements objets de l'AFUL (qu'elle en soit propriétaire ou qu'elle en est la charge) ;

b) Et toutes autres dépenses présentant un intérêt spécifique aux locaux concernés par la liste énoncée ci-dessus.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, de gaz, de réseau Télécom, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge personnelle du propriétaire du bâtiment.

Sont formellement exclues des charges de l'association foncière urbaine libre, 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.

## Article 22 – Répartition des charges générales

Les charges définies dans l'article 21 sont réparties entre les membres de l'association au prorata du nombre de voix dont ils disposent en vertu de l'article 9.1 des présents statuts.

### **En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition**

*Cette répartition subissant les mêmes modifications que celle du nombre de voix en cas d'obtention d'un permis de construire modificatif impactant la SDPHO ou autre surface actuellement autorisée dans le présent projet immobilier.*

## Article 23 – Servitudes

L'AFUL supportera les servitudes suivantes :

<b>Volume grevé (Fonds servant)</b>	<b>Définition de la servitude</b>	<b>Volume bénéficiaire (Fonds dominant)</b>
13	Servitude de passage pour l'entretien et la réparation du bassin de rétention au sous-sol	1 à 12
11	Servitude de passage pour l'accès au terrain de sport	12
13	Servitude de passage piéton	1 à 12
13	Servitude de passage véhicules et piétons pour l'accès au parking	11
8	Servitude de passage des gaines des commerces et skydomes et accès par l'escalier à la terrasse pour l'entretien des équipements	9-10
1	Servitude de passage des gaines des commerces et accès par l'escalier à la terrasse pour l'entretien des équipements	2-3
8	Servitude de passage piéton pour l'accès aux commerces des volumes 9 et 10	9-10
13	Servitude d'implantation pour l'entretien et la réparation de la fosse de comptage d'eau	1 à 12
13	Servitude de passage du réseau d'eau	1 à 12
13	Servitude de passage du réseau électrique	1 à 12
1	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir de la cote N.G.F 128.38	13

4	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir de la cote N.G.F 123.02	13
5	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir des cotes N.G.F 99.66 et 101.03	13
6	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir des cotes N.G.F 99.66 et 101.03	13
8	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir de la cote N.G.F 124.32	13
11	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir de la cote N.G.F 109.61	13
12	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir des cotes N.G.F 105.73 et 106.93	13
13	Servitude non altius tollendi avec droit de vue à partir des cotes N.G.F 94.12 et 95.94	1 à 12

Article 24 – Définition des charges relatives au bassin de rétention et à ses équipements

Les charges relatives au bassin de rétention comprendront :

- Les frais d'entretien et de réfection du bassin de rétention, y compris les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des équipements relatifs à ce bassin ;

Etant précisé que les charges comprendront, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les frais d'entretien, de nettoyage et de réfection du bassin de rétention;
- Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des équipements relatifs au bassin de rétention (pompes de relevage, canalisations, ...) ;

Article 25 – Répartition des charges relatives au bassin de rétention et à ses équipements

Les charges définies précédemment seront réparties de la manière suivante :

***En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition***

*Précision étant ici faite que :*

*- cette répartition a été définie à partir des surfaces des toitures de chaque volume, issues des plans Projet datés d'octobre 2017 et établis par Saison Menu Architectes, 73, Boulevard Montébello, 59000 LILLE et Art'Ur Architectes, 31 rue Saint-Didier, 75116 PARIS – 80 quai des Chartrons, 33300 BORDEAUX.*

Article 26 – Définition des charges relatives à l'accès au terrain de sport

Elles comprennent, les frais d'entretien, de rénovation du matériel et équipements.

Cette énumération étant énonciative et non limitative.

Article 27 – Répartition des charges relatives à l'accès au terrain de sport

***En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition***

Article 28 – Définition des charges relatives à la circulation des piétons

***En cours de rédaction***

Article 29 – Répartition des charges relatives à la circulation des piétons

***En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition***

Article 30 – Définition des charges relatives au passage des véhicules et piétons pour l'accès au parking

***En cours de rédaction***

Article 31 – Répartition des charges relatives au passage des véhicules et piétons pour l'accès au parking

***En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition***

Article 32 – Définition des charges relatives à l'entretien et la réparation de la fosse de comptage d'eau

Elles comprennent : Les frais d'entretien et de réfection de la fosse de comptage d'eau, y compris les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des équipements relatifs à cette fosse.

Cette énumération étant énonciative et non limitative.

Article 33 – Répartition des charges relatives à l'entretien et la réparation de la fosse de comptage d'eau

*En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition*

Article 34 – Définition des charges relatives à l'entretien des espaces verts et circulations

Les charges relatives à l'entretien incluent :

- Les frais d'entretien, de plantation et de réfection des espaces verts inclus dans le volume 13, y compris les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des systèmes d'arrosage et d'éclairage s'il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réfection des circulations piétonnes ;
- Les consommations d'électricité et d'eau relatives à l'entretien des espaces verts (éclairage, arrosage, ...).

*En attente de réalisation de l'EDDV pour répartition*

Article 35 – Paiement des charges

Les charges évoquées aux articles ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 28 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le président soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

**TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT**

Article 36 – Budget – Provisions

Le conseil d'administration doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, le projet de budget de l'année en cours.

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

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée générale les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le président a la possibilité, après consultation du conseil, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au conseil de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

#### Article 37 – Paiement et recouvrement des dépenses

37.1. Le conseil, représenté par son président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le conseil, représenté par son président, procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

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

Compétence est donnée au président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le conseil d'administration représenté par son président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas de pluralité de bâtiments, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les propriétaires de chacun de ces bâtiments, à l'égard de l'association, de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les propriétaires et le syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des propriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

37.2. 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 du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

37.3. Les créances de toute nature d'une association de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

#### Article 38 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de la constitution définitive de l'AFUL de propriétaires et le 31 décembre de l'année suivante.

### **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### Article 39 – Carence de l'AFUL

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un propriétaire.



#### Article 40 – Transformation

Les associations foncière urbaines libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance précitée et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations foncière urbaines autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

#### Article 41 – Modification – Dissolution - Distraction du périmètre de l'AFUL

41.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

41.2. La dissolution de l'AFUL de propriétaires 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 n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
- b) approbation par l'association foncière urbaine d'un autre mode de gestion légalement constitué.

41.3. Sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa précédent concernant la dissolution de l'Association, aucun membre situé dans le périmètre de la présente Association ne pourra en sortir sans le consentement unanime de tous les autres membres.

#### Article 42 – Pouvoirs pour la constitution définitive

La déclaration de l'Association sera faite à la Préfecture de la Seine-et-Marne, et un extrait des présents statuts sera publié au Journal Officiel, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé.

A cet effet tous pouvoirs sont consentis au porteur d'un exemplaire des présentes.

#### Article 43 – Élection de domicile

Les membres de l'AFUL de propriétaires font élection de domicile en leurs demeures ou sièges respectifs. En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de MEAUX.

#### Article 44 – Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'AFUL de propriétaires à titre de frais de premier établissement.