

TAXE N	
REPER	
COMPT	
NBRE	2
BORDEREAU	
COPIE EXEC.	
NOMINATIVE	
A ORDRE	
SUR _____ PAGES	
DELIVREE A	

Le 19/07/2018 Dossier 2018 33365, référence 2018 N 02089  
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro  
L'Agent administratif des finances publiques

*Pascale DAVID*  
Agent principal des finances publiques

**STATUTS de  
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
DE L'ALLEE CHARLES LINDBERGH**

réf : A 2014 13163 / ADB/BB

**L'AN DEUX MIL DIX HUIT**  
Le *vingt deux juin*

Maître Alain DEBADIER, notaire soussigné en qualité d'associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Hervé GUEROULT, Alain DEBADIER et Gonzague LAMORIL, notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ROUEN (Seine-Maritime), 20 Boulevard des Belges,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée :

**IDENTIFICATION DU REQUERANT**

- La société dénommée "CAP TERRAIN",  
Société à responsabilité limitée au capital de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €), dont le siège social est à SAINTE MARIE DES CHAMPS (76190), rue de la Pépinière.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN et identifiée sous le numéro SIREN 529 224 628.

**Désignée ci-après, le requérant**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société "CAP TERRAIN", est représentée par Monsieur Christian DENIS, ici présent, agissant en qualité de co-gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 31 mai 2018, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

**ETAT - CAPACITE**

Chaque membre confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une association.

*(Signature)* *(Signature)*

## EXPOSE PREALABLE

Il est ici précisé que l'association objet des présentes s'intègre dans le lotissement VILLAGE D'ENTREPRISE DE BOOS créé par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN, depuis dénommée CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE SEINE-MER NORMANDIE, doté d'une Association Syndicale Libre dénommée "Syndicat du Village d'entreprise de Boos" à laquelle tous les propriétaires concernés par les présents statuts sont membres de fait.

Par suite il est rappelé ce qui suit :

### LOTISSEMENT VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS :

La création du lotissement du VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS a été autorisée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 9 Décembre 2008 aux termes duquel un permis d'aménager a été délivré à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN sous le numéro PA 076 116 08 R0001 approuvant le projet déposé le 19 juillet 2008 et complétée les 23 et 30 septembre 2008.

Aux termes dudit permis d'aménager la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN a été autorisée à réaliser un lotissement d'activités de huit lots à bâtir, pouvant être subdivisés jusqu'à l'obtention de quinze lots maximum d'une superficie de 47.139 m<sup>2</sup> issue de partie du terrain cadastré section AM n°12 d'une contenance totale de 54.546 m<sup>2</sup>.

**Pièces constitutives du lotissement** - L'ensemble des pièces du lotissement, dont les statuts de l'association syndicale, a été déposé au rang des minutes de Maître Claire DALION, notaire à ROUEN, le 21 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de ROUEN Premier bureau, le 9 février 2010 volume 2010 P numéro 1327.

**Terrains d'assiette du lotissement** - Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 9 octobre 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, publié au premier bureau des hypothèques de ROUEN, le 13 octobre 2009, volume 2009 P numéro 6711, la parcelle cadastrée section AM numéro 17 d'une contenance de 4ha. 71a. 39ca. a été divisée en huit nouvelles parcelles cadastrées :

- section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1,
- section AM numéro 22 pour une contenance de 34a 99ca, formant le lot de lotissement n°2,
- section AM numéro 23 pour une contenance de 28a 00ca, formant le lot de lotissement n°3,
- section AM numéro 24 pour une contenance de 55a 70ca, formant le lot de lotissement n°4,
- section AM numéro 25 pour une contenance de 56a 85ca, formant le lot de lotissement n°5,
- section AM numéro 26 pour une contenance de 54a 61ca, formant le lot de



- lotissement n°6,  
- section AM numéro 27 pour une contenance de 8a 95ca, formant le lot de lotissement n°7,  
- section AM numéro 28 pour une contenance de 27a 71ca, formant le lot de lotissement n°8.

Observation étant ici faite que depuis :

\* la parcelle cadastrée section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1, a été divisée en deux parcelles :

. la parcelle cadastrée section AM numéro 32 (lot 1 A) pour une contenance de 1ha03a17ca

. et la parcelle cadastrée section AM numéro 33 (lot 1 B) pour une contenance de 1ha01a41ca.

\* la parcelle AM numéro 33 a été divisée en deux parcelles :

. la parcelle cadastrée section AM numéro 34 pour une contenance 81a43ca, formant le lot 10

. et la parcelle cadastrée section AM numéro 35 pour une contenance de 20a 01ca formant le lot 11.

\* la parcelle AM numéro 34, formant le lot 10 du lotissement, a été divisée en deux parcelles :

. la parcelle AM n° 36 pour une contenance de 75a87ca, formant le lot DIX A (10 A) du lotissement,

. et la parcelle AM n° 37 pour une contenance de 5a54ca, formant le lot DIX B (10 B) du lotissement.

\* la parcelle cadastrée section AM numéro 32 d'une contenance de 1ha 03a 17ca, formant le lot numéro UN A (1 A), a été divisée en quatre (4) nouvelles parcelles, savoir :

. la parcelle cadastrée section AM n° 38 pour une contenance de 38a 27ca,

. la parcelle cadastrée section AM n° 39 objet des présentes,

. la parcelle cadastrée section AM n° 40 pour une contenance 13a 50ca,

. la parcelle cadastrée section AM n° 41 pour une contenance de 9a 4ca.

\* la parcelle AM numéro 36 d'une contenance de 75a 87ca, formant le lot numéro DIX A (10 A) du lotissement, a été divisée en quatre (4) nouvelles parcelles, savoir :

. la parcelle cadastrée section AM n° 42 objet des présentes,

. la parcelle cadastrée section AM n° 43 pour une contenance de 35a 69ca,

. la parcelle cadastrée section AM n° 44 pour une contenance 20a 31ca,

. la parcelle cadastrée section AM n° 45 pour une contenance de 12a 70ca.

Avec accès par la voirie commune donnant accès de la Rue Maryse Bastié à l'ensemble immobilier, implantée sur la parcelle cadastrée section AM numéro 37 (lot DIX B).

Etant ici précisé que l'association syndicale constituée aux termes des présentes est une association secondaire tant que l'Association Syndicale Libre dénommée "Syndicat du Village d'entreprise de Boos" n'est pas dissoute.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes.

---

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ALLEE CHARLES LINDBERGH

### FORMATION.- CARACTERISTIQUES PARTICULIERES.- TRANSFERT DE PROPRIETE.- ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE.

#### Article 1.- Formation.

Il est formé une association syndicale libre (A.S.L.), régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et par les présents statuts.

Cette association syndicale libre, constituée par les soins de l'aménageur, existera entre les propriétaires des terrains sis commune de BOOS (76520), rue Maryse Bastié, desservis par l'allée Charles Lindbergh.

La présente association est dotée de la personne morale.

#### Article 2.- Membres de l'association.

##### A/ Adhésion à l'Association Syndicale

- Est membre de plein droit de l'Association, tout propriétaire, copropriétaire, preneur à bail à construction, crédit preneur et plus généralement toute personne titulaire d'un droit de propriété, temporaire ou non, sur les biens immobiliers situés dans le périmètre de l'Association tel que celui-ci est défini ci-après au paragraphe C/.

- Les droits et obligations qui dérivent des présents statuts sont attachés aux biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelques mains 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 convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 résultent :

a.- Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b.- Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des lots

visés en 1 ci-avant, intervenant entre les propriétaires visés en a ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3.- L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des immeubles visés ci-dessous.

Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale Libre.

C/ Membres

Les membres de plein droit de l'Association sont tous les propriétaires des immeubles desservis par l'Allée Charles Lindbergh,

Soit les immeubles actuellement cadastrés :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	38	LA GRAND COUR	38 a 27 ca
	AM	39	LA GRAND COUR	42 a 36 ca
	AM	42	LA GRAND COUR	7a 17ca
	AM	43	LA GRAND COUR	35a 69ca
	AM	44	LA GRAND COUR	20a 31ca
	AM	45	LA GRAND COUR	12a 70ca

Lesquels deviennent membres de l'association à compter de ce jour.

B/ Liste nominative des membres de l'Association

Une liste nominative reprenant l'ensemble des membres de l'Association sera établie par l'administrateur, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.

Pour permettre à l'Administrateur de l'Association de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires membres de l'Association, toute mutation de propriété ou de transfert de droits doit être notifiée à son administrateur par le notaire qui en fera le constat.

**Article 3.- Objet.**

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc... ;

Et notamment de la voirie commune cadastré section AM n° 37 et n° 41 et du bassin situé en bordure de la rue Maryse Bastié sur la parcelle cadastrée section AM numéro 40, qui lui seront apportés par acte authentique à recevoir par Maître Alain DEBADIER, notaire à ROUEN.

- La création de tous éléments d'équipements nouveaux;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public;
- Le contrôle de l'application des présents statuts, du règlement et du cahier des charges de l'ensemble immobilier;
- L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements;

- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association;
- La conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et la souscription éventuelle de toute police d'assurance ;
- La répartition des dépenses liées au fonctionnement de l'Association et à l'exécution de son objet entre ses membres et leur recouvrement.
- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts et le règlement de toutes difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages communs.
- Ainsi que la participation aux charges dues au Syndicat du Village d'Entreprise de Boos" conformément aux statuts de cette association..

**Article 4.- Dénomination.**

Le syndicat sera dénommé : "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ALLEE CHARLES LINDBERGH".

**Article 5.- Sièg.**

Son sièg est fixé à SAINTE MARIE DES CHAMPS (76190), rue de la Pépinière.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département, par simple décision du syndicat de l'association syndicale.

**Article 6.- Durée.**

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées.

En outre, dans l'hypothèse d'un classement dans le Domaine Public de la voirie de desserte (Allée Charles Lindbergh) et du bassin, l'association syndicale libre prendra fin au quitus des comptes de l'année en cours.

**Article 7.- Transfert de propriété.**

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 demande d'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, selon les termes de l'article R.442-8 du Code de

l'urbanisme.

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 demande d'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'assemblée 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 les terrains et équipements communs.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans le délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception, sans réserve, 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.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente, en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

#### **Article 8.- Organe d'administration provisoire.**

1.- Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée par : la société CAP TERRAIN susdénommée, qui fera office d'Administrateur provisoire habilité à convoquer la première Assemblée Générale.

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 ci-après prévus.

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.

**En outre, il est donné tous pouvoirs jusqu'à la première Assemblée Générale, ou jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier si cette dernière date est postérieure à la première Assemblée Générale, à l'Administrateur provisoire en vue de passer tous les actes entrant dans l'objet de l'association syndicale libre.**

## ASSEMBLEES GENERALES

### Article 9.- Composition.

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

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

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

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association, dans les conditions suivantes :

- le mandat conféré pour représenter un membre de l'Association à l'Assemblée Générale se donne par écrit,

- chaque mandataire ne pourra recevoir plus de quatre mandats.

Avant chaque assemblée générale, l'administrateur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

### Article 10.- Pouvoirs.

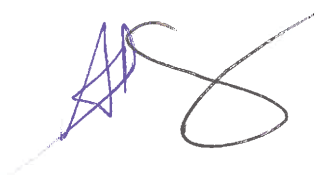
1.- L'assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association et notamment pour les questions suivantes :

- la nomination, la révocation et le maintien des membres du syndicat de l'Association,
- la nomination et la révocation de l'Administrateur de l'Association, la fixation de sa rémunération, les termes de son contrat et la durée de son mandat,
- la modification des statuts de l'Association,
- la modification du périmètre des biens gérés par l'Association, que ce soit par distraction de tout ou partie de ces biens ou par l'augmentation de ce périmètre à d'autres biens,
- la dissolution, anticipée ou non, de l'Association,
- la fixation du budget annuel de l'Association ainsi que l'arrêté des comptes,
- l'autorisation à donner au Syndicat afin d'engager toute dépense dépassant le cadre ou les limites du budget prévisionnel adopté en Assemblée Générale, la ratification des dépenses engagées au titre de travaux conservatoires.

2.- Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés lors de la réunion.

### Article 11.- Convocation.

1.- L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année de constitution.





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

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

2.- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé (lorsque les membres sont copropriétaires les convocations sont adressées à leur syndic).

3.- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

#### **Article 12.- Voix.**

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de charges telle que définie au cahier des charges.

#### **Article 13.- Quorum - Majorité.**

##### **A - Quorum**

L'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée doit être tenue au plus tard le trentième jour après la première, avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

Si le quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée générale qui doit élire les membres du syndicat, il est expressément prévu qu'une seconde assemblée se tiendrait immédiatement après la proclamation par l'Administrateur provisoire désigné à l'Article 8 que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

##### **B - Majorité**

1.- 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.- 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.

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de

résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1.- ci-dessus.

3.- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

#### **Article 14.- Tenue des assemblées.**

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations ; ce lieu doit se trouver dans le département de localisation des immeubles.

Elle est présidée par l'Administrateur ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est signée par tous les membres présents et par les mandataires des membres représentés et, est certifiée par les membres du syndicat. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

#### **Article 15.- Ordre du jour.**

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au 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 16.- Délibérations.**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux sociétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, ou ont voté contre les résolutions proposées, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par l'administrateur et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception. Une simple copie est remise sous pli simple aux sociétaires présents à l'assemblée ou représentés et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Pour les membres compris dans une copropriété, la notification est valablement faite au syndic.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

## ADMINISTRATION

### SYNDICAT

#### **Article 17.- Principe.**

Conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, l'Association est administrée sous réserve des compétences de l'Assemblée Générale par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'Association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-après.

L'association syndicale est administrée par un syndicat de deux membres nommés par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le président.

Le président peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

#### **Article 18.- Désignation.**

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

#### **Article 19.- Réunions du syndicat et délibérations.**

Le syndicat se réunit, à l'endroit indiqué par le Président, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité.

Les délibérations 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.

#### **Article 20.- Pouvoirs et attributions du syndicat.**

Le syndicat 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'ensemble immobilier, 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 de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipement; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;

- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement 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 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 et services concédés, 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;
- 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.

#### **Article 21.- Délégations.**

Le syndicat peut consentir une délégation au directeur 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.

#### **ADMINISTRATEUR**

#### **Article 22. - Nomination – révocation – rémunération**

L'administrateur de l'Association peut être choisi parmi ou en dehors des membres de l'Association. Il est nommé et révoqué par délibération de l'Assemblée Générale des membres de l'Association pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Lors de sa nomination, le syndicat fixe le montant de sa rémunération dans la limite du budget approuvé à cet effet en Assemblée Générale des propriétaires.

L'Administrateur a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'administrateur, l'intérim est assuré par le secrétaire.

#### **Article 23- Pouvoirs et Attributions du administrateur**

##### **1 – Représentation de l'Association**

L'Administrateur représente l'Association, dont il est "l'agent officiel", vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il représente l'Association pour les actes juridiques. Il procède notamment, en application de l'article 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, aux formalités consécutives à la modification des statuts de l'Association ou à sa dissolution.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains membres de l'Association.

Il ne peut transiger, acquiescer et se désister de toute action ni tenter une action sans autorisation spéciale du syndicat, à l'exception des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête, etc.).



Dans le cas où un membre de l'Association ne paierait pas sa quote-part dans les charges et les frais visés sous l'Article 23 des statuts, l'administrateur a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

L'administrateur peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Aux effets ci-dessus l'administrateur peut passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

## 2 – Exécution des décisions de l'Association

L'Administrateur assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'Assemblée Générale et du syndicat et la gestion courante de l'Association, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il peut recevoir délégation des pouvoirs de gestion du Syndicat.

## 3 – Administration de l'Association sur délégation du Syndicat

L'administrateur peut se voir déléguer une partie des missions du syndicat dans la gestion et l'administration de l'Association.

Les conditions de ce mandat doivent respecter les termes de l'Article 21-4 des présents statuts, et ne doivent pas notamment porter sur les pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'Assemblée incombant au syndicat.

# FRAIS ET CHARGES

## **Article 24.- Définition.**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état, à l'entretien, et la réparation des voiries communes, bassin, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

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 divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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.

## **Article 25.- Répartition et paiement des charges.**

1 – Les frais et charges de l'Association sont répartis entre les membres de l'Association proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Assemblée Générale.

2.- Les charges définies ci-dessus 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.

**Une clef de répartition des charges sera proposée aux membres de l'association lors de la première assemblée générale pour approbation.**

**Article 26. - Budget. Provision**

L'administrateur doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 31 décembre, le budget de l'année suivante, et avant le 30 juin de chaque année, les comptes de l'année précédente.

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

A défaut d'approbation du budget avant le 31 décembre de l'année considérée, l'administrateur pour l'année suivante, sera autorisé à procéder aux dépenses, dans les limites d'une provision qui sera déterminée par référence aux dépenses engagées l'année précédente à l'exclusion des gros travaux et investissement.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation du syndicat prendre les mesures indispensables.

**Article 27.- Paiement et recouvrement des dépenses.**

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 au 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 le 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 numéro 65-557 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 syndic, 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 ses auteurs.

**Article 28. – Obligation d'assurance**

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile

couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement, dus leur prise en charge, des ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense recours » permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

#### **Article 29.- 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.

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

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 I 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.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 30.- 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 31. - Modifications.- Dissolution.**

1.- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées ci-dessus.

2.- 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 ci-dessus ;
- Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

#### **Article 32. Déclaration auprès des services préfectoraux et pouvoirs pour publication au Journal officiel.**

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, un extrait des présents statuts doit être publié au Journal officiel dans le délai d'un mois à compter de la délivrance par Monsieur le Préfet du récépissé de déclaration de l'association faite auprès de ses services.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes à l'effet de procéder à la déclaration de l'association auprès de la

préfecture ou sous-préfecture compétente et de faire publier les statuts dans un des journaux d'annonces légales du département.

### **Article 33. Election de juridiction.**

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.

---

### **COMPOSITION PROVISOIRE**

La société CAP TERRAIN, est nommée Président de ladite Association jusqu'à la réunion de l'assemblée de l'association syndicale des propriétaires de tous immeubles desservis par l'Allée Charles Lindbergh, ce qui est accepté par son représentant.

### **MENTION ET COMMUNICATION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander copie authentique ou extrait, à ses frais.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments relatifs au présent acte seront à la charge du requérant.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète du requérant, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

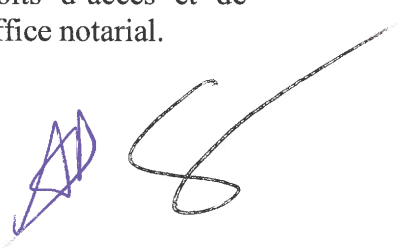
### **PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.


En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.





**DONT ACTE**, rédigé sur dix-sept pages.

Fait et passé à ROUEN,  
Au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.  
Le présent acte comprenant :

Renvois :	<i>néant</i>	
Mots nuls :	<i>néant</i>	
Lignes entières rayées nulles :	<i>néant</i>	
Chiffres rayés nuls :	<i>néant</i>	
Barres tirées dans les blancs :	<i>néant</i>	

