

Acte 3
57730604
EGP/MDO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire de la Société par Actions
Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé
à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

1. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

A REÇU, en la forme authentique, le présent acte contenant :

- Les **STATUTS D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE** devant régir l'Ensemble immobilier ci-après désigné,
- Le **CAHIER DES CHARGES** de droit privé de ladite **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**.

2. IDENTIFICATION DES SOCIETES REQUERANTES

2.1. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER POINT SUD

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER **POINT SUD**, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dont le siège est à MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, non identifié au répertoire des Entreprises et de leurs établissements, prévu par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié, et immatriculé au Registre des copropriétés sous le numéro [• •].

Représenté par la société [• •], société [• •], au capital de [• •] euros, ayant son siège social à [• •], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [• •] sous le n° [• •].

2

Ladite société agissant en qualité de syndic de la copropriété **POINT SUD**, en vertu en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du [• •], résolution n° [• •], dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.
Ladite assemblée générale étant définitive ainsi que cela résulte de l'attestation de non-recours établie par le Syndic en date du [• •], dont une copie demeure également ci-annexée.

(Annexe n°1. **PV AG NOMINATION SYNDIC --- ET ATTESTATION DE NON-RECOURS**)

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes de la résolution [• •] de l'assemblée générale du [• •], dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.
Ladite assemblée générale étant définitive ainsi que cela résulte de l'attestation de non-recours établie par le Syndic en date du [• •] est demeurée également ci-annexée.

(Annexe n°2. **PV AG HABILITATION SYNDIC --- ET ATTESTATION DE NON RECOURS**)

Ladite société, elle-même représentée à l'acte par [• •]

(Annexe n°3. **POUVOIRS SYNDIC**)

2.2. COMMUNE DE MALAKOFF

[• •]

Agissant en qualité de propriétaires des lots de copropriété numéros 1 et 3.

(Annexe n°4. **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MALAKOFF DU ---**)

2.3. CAPIMMO

[• •]

Agissant en qualité de propriétaires des lots ---

(Annexe n°5. **POUVOIRS CAPIMMO**)

2.4. EFIMMO 1

[• •]

Agissant en qualité de propriétaires des lots ---

(Annexe n°6. **POUVOIRS EFIMMO 1**)

2.5. ASSOCIATION OPCP SANTE IDF

[• •]

Agissant en qualité de propriétaires des lots ---

(Annexe n°7. **POUVOIRS OPCR SANTE IDF**)

2.6. ADESSA A DOMICILE



Agissant en qualité de propriétaires des lots ---

(Annexe n°8. **POUVOIRS ADESSA A DOMICILE**)

2.7. IMMO ML



Agissant en qualité de propriétaires des lots ---

(Annexe n°9. **POUVOIRS IMMO ML**)

Ci-après dénommées les « Requérents », à moins que chacun d'eux ne soit nommément désigné.

LESQUELS ont tout d'abord exposé ce qui suit :

3. EXPOSE

3.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dont il s'agit, ci-après dénommé "l'Ensemble immobilier" est édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, cadastré :

- **Section A numéro 339**, lieudit « 38-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin » pour une contenance de 42 ares 97 centiares,

- Et, **dans le VOLUME UN (1)** de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée **section A numéro 288**, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour une contenance de 7 ares 82 centiares.

Il est ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section A numéro 339 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A n° 113, 122 et 208 suivant procès-verbal de cadastre numéro 489 du 18 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 3 février 1995, volume 1995P, numéro 1020,

- la parcelle cadastrée section A numéro 288 a été créée par une délibération du conseil municipal de Malakoff en date du 7 juin 1979, à la suite du déclassement après enquête publique d'une partie de la voirie Raymond Fassin qui appartenait à la ville depuis des temps immémoriaux.

3.2. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier désigné ci-dessus est composé d'un bâtiment unique comprenant à la date des présentes :

- un parc de stationnement public situé au deuxième sous-sol,
- un parc de stationnement privé destiné aux bureaux situé au premier sous-sol,
- un marché couvert au rez-de-chaussée,
- Et cinq étages de bureaux.

3.3. ORGANISATION JURIDIQUE ORIGINAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.3.1. Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle A numéro 288

La parcelle cadastrée section A numéro 288 a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643 numéro 9.

Aux termes de cet acte, deux volumes ont été créés :

- Le volume UN (1) comprenant notamment (i) le droit d'édifier en tréfonds deux niveaux de sous-sols à usage de parkings et locaux communs de l'immeuble à usage de marché couvert et bureaux à édifier sur les parcelles cadastrées section A numéro 208, 122 et 113 et (ii) une servitude de prise d'air frais avec le droit d'installer toutes les gaines nécessaires et le droit d'accès pour l'entretien de ces gaines sur le volume 2 ;
- Le volume DEUX (2) destiné à contenir la propriété du sol, à l'exception des droits composants le volume 1 et la servitude de prise d'air frais.

3.3.2. Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété

La parcelle cadastrée section A numéro 339 et le volume 1 dépendant de la division en volumes rattachée à la parcelle A numéro 288 ont été placés sous le régime de la copropriété aux termes du même acte que celui précédemment mentionné, savoir l'acte reçu le 18 décembre 1981 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9, contenant Etat Descriptif de Division en Règlement de copropriété, et divisant l'Ensemble immobilier en 5 lots de copropriété, numérotés de 1 à 5, savoir :

- Lot 1 : Au deuxième sous-sol, des locaux à usage de parking du marché couvert, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, en communication avec l'extérieur par une rampe à édifier sur une parcelle de terrain appartenant à la commune de Malakoff.
- Lot 2 : Au premier sous-sol, des locaux à usage de parking privé, destinés aux bureaux avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.
- Lot 3 : Au rez-de-chaussée, des locaux à usage de marché couvert avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.
- Lot 4 : Au 1^{er} étage, des locaux à usage de cafétaria avec accès par le rez-de-chaussée, et local machinerie au 2^{ème} étage et cuvette monte-charge au 1^{er} sous-sol.

- Lot 5 : Au 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages, des locaux à usage de bureaux, et local technique au 1^{er} sous-sol.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a par la suite fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu le 23 mars 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 5 avril 1982, volume 4735, numéro 4,
- d'un acte modificatif reçu le 23 avril 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 10 mai 1982, volume 4769, numéro 22, comprenant :
 - . la division du lot n°2 en lots n°6 à 21, et suppression du lot n°2,
 - . la division du lot n°5 en lots n°22 à 27, et suppression du lot n°5.
- d'un acte modificatif reçu le 26 mai 2011 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 11 juillet 2011, volume 2011P, numéro 7929, comprenant :
 - . la division du lot n°17 en lots n°28 à 46, et suppression du lot n°17.
- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 1^{er} décembre 2016, volume 2016P, numéro 11811, comprenant :
 - . la division du lot n°25 en lots n°47 et 48, et suppression du lot n°25,
 - . création de deux parties communes spéciales aux lots n° 47 et 48.
- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 novembre 2016, volume 2016P, numéro 11571, comprenant :
 - . la division du lot n°4 en lots n°49 à 54, et suppression du lot n°4,
 - . la suppression du lot n°49 et création d'une partie commune spéciale aux lots 50 à 54.

A la date des présentes, l'Ensemble immobilier est divisé en quarante huit (48) lots de copropriété, numérotés comme suit : 1, 3, 6 à 16, 18 à 24, 26 à 48, et 50 à 54, et dont les quotes-parts de parties communes sont exprimées en 1.000.000èmes.

Un plan de situation de l'assiette actuelle de la copropriété de l'Ensemble immobilier, établi par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18^{ème} arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, référencé 21212/V00101A en date de mars 2023, est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°10. **PLAN DE L'ASSIETTE ACTUELLE DE LA COPROPRIETE**)

3.4. RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DES PRESENTES

L'Ensemble immobilier, objet des présentes, a été édifié sur l'emplacement d'un ancien marché couvert municipal. Le terrain d'assiette dudit Ensemble immobilier est ainsi entré dans le domaine public communal.

Par ailleurs, le maintien d'une activité de marché couvert et la création du parking public au sein de l'Ensemble immobilier, ainsi que l'absence de tout déclassement, ont conduit à constater la continuité d'une affectation au service public sur les emprises de ces biens.

Par suite, la copropriété mise en place ne pouvait pas intégrer les emprises du marché couvert et du parking public au regard de l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec celui de la copropriété ¹.

La copropriété régissant l'Ensemble immobilier, objet des présentes, doit ainsi être regardée en l'état comme irrégulière.

Toutefois, la copropriété de l'Ensemble immobilier mise en place par la commune a permis d'identifier les lots ne devant pas accueillir des activités de services publics ou être affectés à l'usage direct du public, savoir à l'origine les bureaux, la cafétéria et le parc de stationnement privé. Cette identification a ainsi permis de céder les lots comprenant les biens non affectés au service public ou à l'usage direct du public, de sorte qu'un déclassement rétroactif en vertu de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 peut être envisagé pour régulariser la cession de ces lots.

Les copropriétaires ont en conséquence souhaité procéder à la régularisation de l'organisation juridique existante :

- par la mise en place d'une division en volumes pour la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339, afin de distinguer les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,
- par la modification de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288 afin d'identifier par subdivision du volume 1, les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,
- par la mise en place d'un Cahier des Charges, **objet du présent acte (deuxième partie)**, ayant pour objet d'organiser le fonctionnement des volumes constitutifs de l'Ensemble immobilier et notamment :
 - o de définir les droits et obligations des propriétaires de volumes et de leurs ayants droit,
 - o de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier ;
- par la mise en place d'une Association Syndicale Libre, **objet du présent acte (première partie)**, ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier,
- par la réduction de l'assiette de la copropriété existante aux seuls volumes comprenant actuellement les bureaux et le parc de stationnement privé ;
- par la prise par la commune de MALAKOFF d'une délibération constatant le déclassement rétroactif des volumes non affectés au service public conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

3.5. PROCESSUS DE REGULARISATION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.5.1. Assemblée générale de la copropriété

Lors de l'assemblée générale en date du [• •], les copropriétaires de l'Ensemble immobilier situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin ont à l'unanimité :

¹ CE, 11 février 1994, Cie d'assurance La Préservation Foncière, n°109564, publié : un bien qui ne serait pas la propriété exclusive de la personne publique ne peut être inclus dans le domaine public : le lot de copropriété comportant par définition une partie privative et une quote-part de parties communes est donc incompatible avec le régime de la domanialité publique.

1/ Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parc de stationnement public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

2/ Décidé le maintien du régime de la copropriété pour tous les autres lots composant l'Ensemble immobilier, savoir les bureaux et le parc de stationnement privé.

3/ Approuvé, sur la base du travail du Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, consistant en :

- La division en volumes de la partie de l'Ensemble immobilier édifée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 afin d'identifier :
 - un volume destiné à contenir le parc de stationnement public (**volume 101**),
 - un volume destiné à contenir les bureaux et le parc de stationnement privé (**volume 102**),
 - un volume destiné à contenir le marché couvert (**volume 103**),
 - un volume destiné à contenir les espaces et locaux collectifs, ainsi que le surplus de la partie de l'Ensemble immobilier édifée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 (**volume 104**).
- La modification de la division en volumes existante sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 afin d'identifier par subdivision du volume 1 :
 - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement public (**volume 3**),
 - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé (**volume 4**),
 - un volume destiné à contenir une partie du local technique (**volume 5**).
- La mise en place d'un cahier des charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement des volumes constitutifs de l'Ensemble immobilier et notamment :
 - de définir les droits et obligations des propriétaires de volumes et de leurs ayants droit,
 - de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.
- La constitution d'une Association Syndicale Libre ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier, et à laquelle seront cédés :
 - le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
 - le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.
- La modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété afin :
 - d'annuler les lots de copropriété correspondant au marché couvert et au parc de stationnement public, savoir :
 - le **lot 3** compris dans le **volume 103** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,

- le **lot 1** compris dans le **volume 101** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**, et dans le **volume 3** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.
- de réduire corrélativement l'assiette de la copropriété aux seuls volumes comprenant les lots constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, savoir :
 - le **volume 102** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
 - et le **volume 4** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**,

4/ Approuvé les projets d'actes notariés établis par l'étude Cheuvreux, tels qu'annexés aux convocations, savoir :

- L'Etat Descriptif de Division en Volumes et constitution de Servitudes sur la parcelle section A numéro 339 ;
- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes sur la parcelle A numéro 288 ;
- L'acte contenant les Statuts de l'Association Syndicale Libre devant régir l'Ensemble immobilier et le Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier ;
- La cession à l'euro symbolique du volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et du volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288, par le syndicat des copropriétaires de l'Ensemble immobilier au profit de l'Association Syndicale Libre qui aura été préalablement constituée, et le retrait corrélatif desdits volumes de l'assiette de la copropriété existante ;
- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété contenant réduction de l'assiette de la copropriété aux seuls volume 102 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et volume 4 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288.

Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété [●●] en date [●●] demeure ci-annexée.

(Annexe n°11. **PV AG DU -----**)

3.5.2. Délibération de la commune de MALAKOFF

Par délibération du conseil municipal en date du [●●], la commune de MALAKOFF a :

1/ Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parc de stationnement public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

2/ Approuvé le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, tel que relaté ci-avant, et les projets d'actes notariés nécessaires à cette régularisation et établis par l'étude Cheuvreux.

3/ Prononcé le déclassement rétroactif des volumes comprenant les lots constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, et des volumes comprenant les espaces et locaux collectifs, savoir :

- les volumes **102 et 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
- et les volumes **4 et 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.

(Annexe n°12. **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MALAKOFF** DU --
--)

3.6. EFFET RELATIF / ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la Ville de Malakoff

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de CAPIMMO

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de EFIMMO 1

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de [ASSOCIATION OPCR SANTE IDF]

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de [ADESA DOMICILE]

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de [IMMO ML]

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

Du chef de [. .]

Concernant les lots de copropriété [. .] [. .] et [. .]

3.7. MODIFICATION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Par suite de ce qui précède :

1/ La partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Aux termes de cet acte, la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 a été divisée en **QUATRE (4) volumes numérotés CENT UN (101) à CENT QUATRE (104)**, savoir :

- | | |
|------------------------------|---|
| - Volume CENT UN (101) : | Parc de stationnement public |
| - Volume CENT DEUX (102) : | Bureaux et parc de stationnement privé |
| - Volume CENT TROIS (103) : | Marché couvert |
| - Volume CENT QUATRE (104) : | Surplus, espaces et locaux destinés à devenir la propriété de l'ASL |

2/ L'Etat Descriptif de Division en Volume rattaché à la parcelle section A numéro 288 a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussigné, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Aux termes de cet acte, le volume 1 a été subdivisé en **TROIS (3) nouveaux volumes numérotés TROIS (3) à CINQ (5)** :

- Volume TROIS (3) : Partie du parc de stationnement public
- Volume QUATRE (4) : Partie du parc de stationnement privé
- Volume CINQ (5) : Partie du local technique destiné à devenir la propriété de l'ASL

En suite des actes ci-avant visés :

l'ensemble immobilier dont il s'agit, édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, **a désormais pour assiette** :

- les **volumes 101, 102, 103 et 104** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 339**,
- et les **volumes 3, 4 et 5** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 288**.

CELA EXPOSE, les Requérants ont établi ainsi qu'il suit :

- dans une Première Partie, les **STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**, personne morale de droit privé, devant regrouper tout propriétaire actuel et futur des biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'Ensemble immobilier ci-dessous désigné.
- dans une Deuxième Partie, le **CAHIER DES CHARGES** de l'Association Syndicale Libre, destiné à régir le fonctionnement de l'Ensemble immobilier.

PREMIERE PARTIE

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

4. FORMATION-DENOMINATION-OBJET-SIEGE-DUREE

4.1. FORMATION

Il est formé, aux termes des présentes, une Association Syndicale Libre, régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, par tous textes législatifs ou réglementaires ultérieurs, et par les présents statuts.

4.2. PERIMETRE

En application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, les Requérants déclarent que le périmètre de l'Association constituée en vertu du présent acte comprend, à la date des présentes, les biens immobiliers ci-après précisés, avec l'ensemble des ouvrages y édifiés ou devant y être édifiés, ou encore qui y seront ultérieurement édifiés par leurs propriétaires successifs, savoir :

- i) Les volumes 101, 102, 103 et 104 dépendant de l'état descriptif de division en volumes rattaché à la parcelle cadastrée Section A numéro 339, lieudit « 38-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin » pour une contenance de 42 ares 97 centiares ;
- ii) Les volumes 3, 4 et 5 dépendant de l'état descriptif de division en volumes rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour une contenance de 7 ares 82 centiares.

Le périmètre de cet Ensemble immobilier est figuré sur le plan périmétral établi selon mesurage effectué en septembre 2022 et janvier 2023 par le cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts à PARIS (75018), 17 bis rue Joseph de Maistre, lequel demeure ci-annexé.

(Annexe n°13. **PLAN PERIMETRAL DE L'ASL**)

Demeurent également ci-annexés :

- Les plans récapitulatifs de l'état descriptif de division en volumes rattaché à la parcelle cadastrée Section A numéro 339 établis par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, en date de mars 2023 Référencés sous le numéro 21212.

(Annexe n°14. **PLANS ET COUPES DES VOLUMES DE L'EDDV RATTACHE A LA PARCELLE CADASTREE SECTION A 339**)

- Les plans récapitulatifs de l'état descriptif de division en volumes rattaché à la parcelle cadastrée Section A numéro 288 établis par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, en date de mars 2023 Référencés sous le numéro de fichier 21212/V3.

(Annexe n°15. **PLANS ET COUPES DES VOLUMES DE L'EDDV RATTACHE A LA PARCELLE CADASTREE SECTION A 288**)

4.3. NAISSANCE DE L'ASSOCIATION

L'Association prendra naissance dès sa constitution par la signature des présents statuts.

4.4. MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire, copropriétaire, et plus généralement toute personne titulaire d'un droit de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, d'un bien immobilier, situé dans le périmètre de l'Association est membre de plein droit de l'Association, à l'exception de l'Association elle-même.

A ce jour sont membres de l'Association, les propriétaires des volumes suivants :

- volume 3 : parc de stationnement public (partie),
- volume 4 : parc de stationnement privé (partie),

dépendants de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288,

- volume 101 : parc de stationnement public (partie),
- volume 102 : parc de stationnement privé et bureaux (partie),
- volume 103 : marché couvert.

dépendants de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339.

Il est précisé que l'Association n'aura pas la qualité de membre pour les biens dont elle deviendra propriétaire, à savoir notamment le volume 5 de l'état descriptif de division en volumes établi sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 et le volume 104 de l'état descriptif de division en volumes établi sur la parcelle cadastrée section A numéro 339.

En cas de démembrement de propriété, c'est le nu-propriétaire qui est membre de l'Association, sauf convention contraire entre le nu propriétaire et l'usufruitier, laquelle devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'Association pour être prise en compte.

En cas de bail à construction ou de bail emphytéotique, seul le preneur à bail sera membre de l'Association pendant la durée de son bail, à charge pour celui-ci d'informer le bailleur des décisions prises par elle. Le preneur à bail pourra toutefois convenir avec le bailleur que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association, à charge pour le bailleur de l'informer des décisions prises par celle-ci ; l'effet d'une telle convention n'étant opposable à l'Association qu'à compter de la réception par le Président de l'Association de la notification qui lui en sera faite par le preneur à bail.

En cas de crédit-bail immobilier, seul le crédit-bailleur sera membre de l'Association, à charge pour celui-ci d'informer le crédit-preneur des décisions prises par elle. Le crédit-bailleur pourra toutefois convenir avec le crédit-preneur que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association, à charge pour ledit crédit-preneur de l'informer des décisions prises par celle-ci ; l'effet d'une telle convention n'étant opposable à l'Association qu'à compter de la réception par le Président de l'Association de la notification qui lui en sera faite par le crédit-bailleur.

L'adhésion à la présente Association et le consentement écrit dont fait état l'Article 7, alinéa 1 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 résultent:

- soit de la participation des propriétaires actuels des biens composant le périmètre de l'Association au présent acte emportant constitution de l'Association,
- soit de tout acte ou événement ultérieurs aux présentes emportant mutation à titre gratuit ou à titre onéreux des biens dépendant du périmètre de l'Association et rappelant l'existence de ladite Association et l'appartenance du futur propriétaire à cet organe.

4.5. DENOMINATION

La présente Association est dénommée :

« ASSOCIATION SYNDICALE POINT SUD »

Dans la suite des présents statuts, elle sera dénommée « l'Association » ou « l'ASL ».

4.6. OBJET

Cette Association a pour objet :

- 1) La gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement des équipements et ouvrages d'intérêt collectif à tous les propriétaires, ou à certains d'entre eux.
- 2) L'acquisition puis la gestion du volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288, étant précisé que cette acquisition se fera à l'euro symbolique.
- 3) L'acquisition puis la gestion du volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339, étant précisé que cette acquisition se fera à l'euro symbolique.
- 4) Le contrôle du respect du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier, et sa modification le cas échéant.
- 5) La gestion des servitudes applicables à tout ou partie de ses membres et des charges y afférentes, savoir la répartition des charges entre les membres de l'ASL conformément aux critères de répartition mentionnés à l'article 14. du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier ci-après, ainsi que le droit au recouvrement et au paiement de ces charges
- 6) Le contrôle des assurances souscrites par les membres sur leurs propriétés, tel que cela est plus amplement expliqué à l'article 12.5. du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier ci-après.
- 7) Et généralement toute action nécessaire au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

- Aux effets ci-dessus :

- La conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association, en ce compris les polices d'assurance pour couvrir d'une part les membres de l'Association et les tiers et d'autre part, les ouvrages, équipements et aménagements pour tous dégâts matériels et immatériels, responsabilité civile dont l'Association a la charge, les conséquences de tous troubles ou sinistres susceptibles d'affecter ces ouvrages et équipements,
- La perception de toutes indemnités d'assurance et leur répartition entre ses membres,
- Le recrutement du personnel nécessaire à son bon fonctionnement,
- La conclusion de tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif à l'ensemble ou partie de ses membres,
- L'acquisition ou la constitution de toutes servitudes,
- Le paiement des frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'Association,
- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association,
- Le recouvrement des quotes-parts de charges dues par les membres de l'Association,
- Toutes opérations mobilières et immobilières concourant à son objet, notamment la réception de toute subvention, la conclusion de tous emprunts, l'aliénation ou l'échange de biens lui appartenant,
- L'exercice de toutes actions judiciaires relatives à l'objet social ainsi que de toutes actions pour obtenir le respect des dispositions du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier,
- Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.

4.7. SIEGE

Le siège de l'Association est fixé dans l'Ensemble immobilier.
Il pourra être transféré en tout endroit sur décision de l'assemblée statuant à la majorité simple.

4.8. DUREE

La durée de la présente Association est illimitée, sauf disparition totale de son objet ou décisions contraire de l'assemblée générale.

5. TRANSFERTS

5.1. TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Association est irrévocablement et expressément autorisée à acquérir, à l'euro symbolique, auprès du syndicat des copropriétaires de l'Ensemble immobilier :

- le volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288,
- le volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339,

Le Président est expressément autorisé à signer au nom et pour le compte de l'Association l'acte notarié qui constatera l'acquisition de ces deux volumes par l'Association, ainsi que leur retrait corrélatif de l'assiette de la copropriété existante.

Et à acquérir, aux charges et conditions déterminées par l'assemblée, tous biens lui permettant de réaliser son objet.

5.2. TRANSFERT DE CONTRATS

[le cas échéant INFORMATION A FOURNIR PAR LE SYNDIC]

Commenté [RM1]: Informations à fournir par le Syndic

Le Vendeur déclare qu'il a souscrit les contrats ci-dessous listés relatifs aux Biens.

[• •]
[• •]

Ces contrats seront transférés à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD à compter de la signature de l'acte de vente du volume 5 de l'état descriptif de division en volume rattaché à la parcelle section A numero 288 et du volume 104 de l'état descriptif de division en volume rattaché a la parcelle section A numero 339 au profit de ladite ASL.

6. ASSEMBLEE GENERALE

6.1. COMPOSITION

1°) L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 4.4 ci-dessus.

2°) Toutefois :

- a) Si un ou plusieurs volumes, situé(s) dans le périmètre ci-dessus défini à l'Article 4.2., vient à être soumis au statut de la copropriété au sens de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, aucun copropriétaire, bien que membre de l'Association au titre du ou des lots de copropriété lui appartenant, ne sera considéré comme détenir le minimum d'intérêts lui donnant droit de faire partie, à titre personnel, de l'Assemblée Générale de l'Association. Par suite, tous les membres d'une même copropriété seront représentés à l'Assemblée Générale de l'Association par le syndicat des copropriétaires dont ils dépendent, lui-même représenté, au choix de la copropriété considérée, soit par le président du conseil syndical, soit par le syndic de la copropriété concerné.

Il est en effet rappelé que conformément aux dispositions de l'article 22 – III de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, l'assemblée générale réunissant les copropriétaires d'un immeuble compris dans le périmètre d'une association syndicale libre peut mandater le président du conseil syndical de la copropriété considérée, à la majorité de l'article 25 de ladite loi, pour une durée d'un an, afin de représenter ses membres à l'Assemblée Générale de l'Association considérée.

A l'égard de l'Association, les votes émis par le président du conseil syndical ou par le syndic de copropriété seront, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté unanime de ceux que celui-ci représente ; le vote dudit représentant étant indivisible à l'égard de l'Association.

Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'Association.

Lorsque dans le périmètre de l'Association sont compris deux ou plusieurs Syndicats représentés par le même Syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les Syndicat(s) afin qu'un même Syndic ne puisse représenter plus d'un Syndicat (lesquels mandataires pouvant notamment être le ou les présidents des conseils syndicaux des copropriétés concernées). A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

- b) Dans le cas où l'un des biens appartiendrait à plusieurs indivisaires, l'indivision qu'elle soit légale ou conventionnelle, sera représentée par un mandataire commun. A défaut d'accord entre les indivisaires et/ou de notification à l'Association de l'existence d'un mandataire commun, l'Association pourra demander au Président du Tribunal d'Instance compétent la nomination d'un mandataire commun.

- 3°) La liste nominale des membres de l'Association devra être remise à jour chaque année en fonction des mutations intervenues.

Avant chaque assemblée générale, le Président établit la liste des membres, telles qu'elle résulte des notifications de mutation qui lui ont été faites.

- 4°) Il est précisé qu'en cas de vote portant sur des équipements, des services ou des prestations objets d'une répartition spéciale, des assemblées particulières peuvent être convoquées à l'effet de réunir les seuls membres concernés. Seuls les membres convoqués prendront part au vote et disposeront d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dépenses objets du vote.

- 5°) Dans le cas où la propriété d'un bien est démembrée et sauf convention contraire notifiée à l'Association, le nu-propriétaire est membre de plein droit de l'Assemblée Générale, il représente alors l'usufruitier. Il devra l'informer des décisions prises.

6°) Dans le cas où l'un des biens immobiliers compris dans le périmètre de l'Association appartiendrait à une personne morale, celle-ci sera représentée par son représentant légal, ou un mandataire de ce représentant justifiant d'un pouvoir régulièrement délivré au regard des dispositions légales et statutaires.

7°) Dans le cas où l'un des biens immobiliers a fait l'objet d'un bail constitutif de droits réels, le preneur à bail représente de plein droit le bailleur, sauf convention contraire entre le bailleur et le preneur, laquelle devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'Association pour être prise en compte.

6.2. POUVOIRS

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de la présente Association, notamment :

- Elle nomme, révoque et/ou maintient les membres du Syndicat.
- Elle nomme, révoque et/ou maintient le Président.
- Elle approuve le projet du budget annuel prévisionnel comprenant notamment, le cas échéant, la rémunération du Président et fixe le montant du fonds de roulement.
- Elle examine les comptes de l'année écoulée, les approuve ou les redresse.
- Elle autorise les travaux et aménagements relatifs aux éléments d'équipement collectifs.
- Elle décide de tous emprunts à contracter par l'Association.
- Elle peut également modifier les présents statuts, le Cahier des Charges, ainsi que le périmètre des biens gérés par l'Association.
- Elle peut éventuellement décider de la dissolution anticipée de l'Association.
- Elle statue sur la gestion du Syndicat et du Président, lesquels doivent, lors de chaque Assemblée annuelle appelée à examiner les comptes, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.
- Elle autorise l'embauche de personnel et fixe le montant de sa rémunération,
- Elle fixe le montant en dessous duquel le Président peut engager seul les travaux et interventions conservatoires et urgents nécessaires entrant dans la réalisation de l'objet de l'Association.
- Elle autorise les acquisitions et cessions immobilières et la constitution ou l'abandon de servitudes.
- Elle mandate le Président pour agir en justice, sauf pour les actions en recouvrement de charges qui peuvent être engagées par le Président, à charge d'en rendre compte à la plus prochaine Assemblée.
- Elle statue sur toutes les questions dont elle est saisie par le Syndicat ou le Président.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'Assemblée Générale.

6.3. CONVOCATION

- 1°) L'Assemblée Générale est réunie sur convocation du Président au moins une fois par an, à titre ordinaire, pour délibérer sur les comptes et la gestion de l'Association et sur le budget prévisionnel de l'exercice suivant.

La première assemblée sera convoquée par le Président provisoire de l'Association, ci-après désigné.

Il pourra en outre être convoqué des Assemblées Générales Extraordinaires lorsque le Syndicat ou le Président le jugent nécessaire, et notamment lorsque la demande écrite en est faite au Président par les membres de l'Association représentant au moins un tiers des voix des membres de l'Association.

- 2°) Les convocations sont adressées au moins vingt et un (21) jours francs avant la réunion aux membres de l'Association ou à leurs représentants, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains propres contre récépissé ou émargement, soit encore par voie électronique (sous réserve de l'accord exprès des Membres concernés).

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 dernier domicile qu'ils ont fait connaître.

Lorsque les Membres sont copropriétaires, les convocations sont adressées au Syndic.

Le délai de convocation est porté à deux (2) mois lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une modification de l'objet social, ou sur la création d'un nouvel équipement entraînant une majoration du budget annuel de plus d'1/4, ou sur une question relevant d'une majorité qualifiée, pour permettre au syndic de réunir préalablement, s'il le juge opportun, les copropriétaires en assemblée générale de copropriété.

En tout état de cause les assemblées annuelles d'approbation des comptes devront obligatoirement se tenir à une époque fixe afin de permettre aux représentants des copropriétés de s'organiser pour consulter les copropriétaires préalablement s'ils le souhaitent.

- 3°) Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres de l'Association, ces membres doivent indiquer au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formuler les projets de résolution.

6.4. QUORUM

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ASL.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue entre le huitième et le trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix des membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale initiale. Dans ce cas, les notifications prévues à l'article précédent n'ont pas à être renouvelées.

S'agissant des assemblées particulières portant sur des équipements, des services ou des prestations objets d'une répartition spéciale, l'assemblée particulière est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix des membres convoqués.

6.5. VOIX

Chaque membre de l'Association dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux charges générales établies à l'article 14.1. du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier ci-après auquel il est renvoyé.

A la date des présentes, les voix se répartissent entre les membres de l'Association de la manière suivante :

N° Volume	Entité	Voix
Volume n°3 (EDDV parcelle A n°288) Volume n°101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	114 500
Volume n°4 (EDDV parcelle A n°288) Volume n°102 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement privé et bureaux	710 600
Volume n°103 (EDDV parcelle A n°339)	Marché couvert	174 900
TOTAL		1 000 000

Etant ici précisé que :

- L'Association ne dispose pas de voix en Assemblée Générale pour les biens dont elle a vocation à devenir ou est propriétaire.

- Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, alors le nombre de voix dont disposera le syndic de copropriété ou le président du conseil syndical pour représenter ladite copropriété en Assemblée Générale correspondra à la masse des charges générales incombant au bâtiment considéré.

- Lorsque la délibération à prendre par l'Assemblée Générale a pour objet une décision ou une dépense faisant l'objet d'une répartition spéciale, seuls les membres concernés par cette décision ou cette dépense prendront part au vote et disposeront d'un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites charges, telles que celles-ci sont définies à l'article 14. du Cahier des Charges de l'Ensemble immobilier auquel il est renvoyé.

Ces dispositions spéciales pourront être prises soit au cours d'une Assemblée Générale, soit au cours d'une Assemblée Particulière réunissant les seuls membres concernés.

6.6. MAJORITES

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 reconstruction d'un élément collectif ou de création d'un équipement nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée de ses obligations, diligentée à l'encontre d'un des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), la décision n'est valablement prise qu'à la majorité absolue des voix de tous les propriétaires de l'Ensemble immobilier.

A défaut de décision prise à cette majorité, une nouvelle Assemblée Générale, tenue sur seconde convocation, pourra prendre sa décision à la majorité simple prévue au 1°) ci-dessus. Il est précisé que la seconde convocation doit être adressée au moins 8 jours avant la date prévue pour la seconde réunion, et qu'un délai de 15 jours au moins doit être respecté entre les deux réunions.

- 3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du Cahier des Charges, ou sur la suppression d'un équipement ou d'un service existant, ses décisions doivent être prises par la moitié des membres de l'Association Syndicale représentant au moins les 2/3 des voix des propriétaires de l'Ensemble immobilier.
- 4°) L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des membres de l'Association, aliéner les biens immobiliers lui appartenant qui seraient indispensables au respect de la destination de l'Ensemble immobilier, porter atteinte aux droits de propriété des membres de l'association ou aux servitudes leur profitant, ni augmenter les bases de répartition des charges, sauf l'actualisation des quotes-parts en cas d'augmentation de la surface de plancher d'un volume.
- 5°) Lorsque la décision débattue concerne des équipements, des services ou des prestations, dont les charges font l'objet d'une répartition spéciale, seuls les membres concernés par la dépense prendront part au vote, chacun d'eux votant avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses objet du vote, le dénominateur étant égal au total des voix des membres concernés.

Ces dispositions spéciales pourront être prises soit au cours d'Assemblées Générales, soit au cours d'Assemblées Particulières réunissant les seuls membres concernés.

6.7. TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance qui peut être le Président de l'Association ou, à défaut, un membre. Il est assisté d'un scrutateur choisi par l'Assemblée, laquelle nomme en outre un secrétaire, qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée, l'Ensemble constituant le Bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, raisons sociales, dénominations, domiciles et sièges sociaux des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée exacte par les membres du Bureau de l'Assemblée en entrant en séance. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code civil. Elle doit être communiquée à tout propriétaire qui en fait la demande.

6.8. ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association, dix (10) Jours Ouvrés au moins avant la séance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé ou par voie électronique.

Toutefois, si la question n'a pas pu être inscrite à cette Assemblée compte tenu de la date de réception et la demande, elle le sera à l'Assemblée suivante.

6.9. DELIBERATIONS

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

Les délibérations de chaque Assemblée Générale sont constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le Président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote et précise les noms des membres de l'Association qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée Générale et de ceux qui se sont abstenus, ainsi que le nombre de leurs voix.

Ce procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les membres de l'Association.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.

Le procès-verbal est notifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois suivant la tenue de l'assemblée générale, aux membres ou leurs représentants, et notamment au Syndic pour les volumes en copropriété, qui n'ont pas été présents ou représentés et à ceux qui ont voté contre les résolutions proposées, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par un membre du Syndicat de l'Association. Elles sont adressées par lettre simple, dans ce même délai, à ceux ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs doivent être certifiées conformes par le Président de l'Association.

A peine de forclusion, les membres opposants, ou absents non représentés, disposent d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification du procès-verbal, pour former recours contre les décisions prises. Passé ce délai, les recours quel qu'en soit l'objet ne sont plus recevables.

7. ADMINISTRATION

7.1. PRINCIPE DE L'ADMINISTRATION – SYNDICAT

L'Association est administrée par un Syndicat composé de deux membres au moins, élus par l'Assemblée Générale parmi les propriétaires membres de l'Association ou leur représentant, dans les conditions de majorité ci-dessus définies à l'article 6.6 1°) savoir à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés à l'Assemblée.

Il est procédé à l'élection de chaque membre du Syndicat par un vote séparé.

Est considéré au sens du présent article comme un "représentant" d'un propriétaire pouvant être élu membre du Syndicat, le représentant légal ou statutaire d'une personne morale.

La durée de leurs fonctions est au maximum de trois ans.
Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité que pour la nomination.

Ces fonctions seront en principe exercées à titre gratuit. Toutefois, les membres du Syndicat auront droit au remboursement de leur frais de déplacement et de représentation sur la production d'états justifiés.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, le juge saisi par un ou plusieurs membres peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres composant le syndicat.

7.2. REUNIONS - DELIBERATIONS - DEMISSIONS

Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué dans la convocation, sur convocation du Président, toutes les fois que celui-ci le juge nécessaire, au moins vingt et un (21) jours avant la tenue de l'assemblée générale, ou sur convocation de deux de ses membres en cas de carence du Président.

Pour sa première réunion, le syndicat est convoqué et présidé par le Président provisoire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des voix des présents ou représentés, chaque membre du Syndicat disposant d'une voix.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante, s'il est membre de l'Association.

Dans l'hypothèse où le Président n'est pas membre de l'Association, il assiste aux réunions sans voix délibérative.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le Président et, le cas échéant, également sur support informatique.

Tout membre du Syndicat peut démissionner après en avoir informé le Président trois mois à l'avance.

En cas de démission d'un membre, de révocation, de décès ou de perte de la qualité de propriétaire au sein de l'Ensemble immobilier, il est procédé à la nomination d'un membre provisoire par cooptation.

Les fonctions de ce membre du Syndicat ne durent que pour le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication, sans déplacement, du registre de délibérations.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le Président ou sur support informatique.

7.3. MISSIONS DU SYNDICAT

1°) Sous réserve des attributions de l'Assemblée des propriétaires, le Syndicat administre et règle par ses délibérations les affaires de l'Association.

Le Syndicat exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux.

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

- il administre, conserve et entretient tous éléments d'équipement faisant l'objet de l'Association Syndicale ;

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires, ainsi que, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création d'éléments d'équipement nouveaux ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il contrôle la gestion du Président ;
- il présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses d'administration ;
- il décide de l'embauche et de la rémunération du personnel nécessaire à l'accomplissement de certaines de ses missions ;
- il ouvre tous comptes pour la gestion de l'ASL et décide de leurs modalités de gestion, des placements et des retraits.

- 2°) Concernant le contrôle des comptes et de la gestion de l'Association, le syndicat :
- examine l'état de trésorerie de l'Association et l'état de l'engagement des dépenses,
 - examine les comptes de l'exercice et les commente en vue de l'assemblée générale, et notamment la répartition des dépenses,
 - présente à l'assemblée les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les marchés et tous autres contrats,
 - établit et approuve le budget prévisionnel qui est soumis ensuite par le Président à l'assemblée générale et en suit son exécution,
 - donne son avis au Président de l'Association ou à l'assemblée générale sur toutes les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même,
 - rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées,
 - peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion, à l'administration de l'Association, au bureau du Président ou au lieu arrêté en accord avec lui ; il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.
- 3°) Le Syndicat peut déléguer ses pouvoirs de gestion au Président de l'Association à la double condition que cette délégation de pouvoirs soit limitée quant à son objet et sa durée.

La délégation de pouvoirs consentie par le Syndicat au Président de l'Association résulte d'une délibération du Syndicat prise à la majorité des voix de ses membres présents ou représentés, tel qu'indiqué à l'article 7.2. ci-dessus.
Cette délégation ne peut excéder un an mais peut être renouvelée annuellement sans limitation.

La délégation ne peut porter sur les pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'assemblée incombant au Syndicat.

7.4. LE PRÉSIDENT

L'Association gérée et administrée par le Syndicat est représentée par un Président.

7.4.1. Nomination - Révocation - Rémunération

Le Président de l'Association peut être choisi au sein de ses membres ou en dehors d'eux, par décision prise à la majorité des membres présents et représentés.
Il sera élu pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le Syndicat fixe, le cas échéant, sa rémunération, dans la limite du budget approuvé à cet effet en Assemblée Générale des propriétaires.

Le Président est une personne physique ou morale devant posséder la qualification d'administrateur de biens, s'il n'est pas membre du Syndicat.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat au moins trois mois à l'avance.

Il peut être révoqué par l'assemblée générale en cas de manquement grave à ses obligations. La décision devra être prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ de tous les membres.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le membre du Syndicat désigné par celui-ci pour exercer les fonctions de Président intérimaire.

7.4.2. Attributions - Pouvoirs

Le Président assume la direction générale de l'Association et notamment convoquer les assemblées générales de l'Association.

Il représente l'Association pour les actes juridiques et en justice vis-à-vis des tiers et de toute administration. Notamment il procède aux formalités consécutives à la modification des statuts de l'ASL ou à sa dissolution.

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

Dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

Il fait exécuter les décisions de l'Assemblée Générale et celles du Syndicat.

Le Président peut engager seul, dans la limite du montant fixé par l'Assemblée Générale, les travaux et interventions conservatoires et urgents nécessaires entrant dans la réalisation de l'objet de l'Association.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs, aux personnes qu'il juge utile, pour un ou plusieurs objets déterminés, à l'exclusion de la représentation en justice.

Plus spécialement, le Président est habilité à signer les actes d'acquisition par l'Association Syndicale Libre des différents biens qui lui sont destinés aux termes de l'article 4.6. des présents statuts.

7.5. PRESIDENT PROVISoire

Jusqu'à la première Assemblée Générale, l'Association Syndicale Libre sera provisoirement gérée par la société dénommée NEXITY NEXITY PARIS IGH Ensemble immobilier ayant son siège social 83-85 boulevard Vincent Auriol, 75646 PARIS CEDEX 13, et qui aura notamment pour mission de convoquer ladite assemblée.

8. FRAIS ET CHARGES

Les charges comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association et ses dépenses de fonctionnement, étant rappelé que ses missions concernent soit l'Ensemble immobilier dans sa globalité, soit seulement certains biens.

En conséquence, il y a lieu de distinguer :

- Les charges générales concernant l'ensemble des membres de l'ASL et qui seront dues par tout propriétaire dans le périmètre de l'Association.
- Les charges ne concernant que certains membres de l'ASL.

Il est rappelé qu'en cas de vote portant sur des équipements, services ou prestations objets d'une répartition spéciale, seuls les membres concernés prennent part au vote et disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dépenses objets du vote.

Les charges sont définies à l'article 14. du Cahier des Charges ci-après, auquel il est renvoyé.

8.1. RECOUVREMENT DES CHARGES

Les charges sont appelées par le Syndicat ou par le Président auprès de chaque propriétaire ou auprès des Syndics de copropriété, pour les immeubles soumis à ce statut, les Syndics faisant ensuite leur affaire personnelle de la répartition de ces charges entre les copropriétaires selon les dispositions prévues à cet effet dans les Règlements de Copropriété.

Les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété sont solidairement responsables entre eux et avec le syndicat qu'ils constituent, du paiement des cotisations appelées par l'Association ; cette dernière pourrait donc, à son choix, saisir la totalité de l'immeuble soumis au régime de la copropriété, ou diviser les biens et droits immobiliers d'un ou de plusieurs des copropriétaires sociétaires.

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

Au cas où le budget de l'exercice suivant n'aurait pas été voté, pour quelque cause que ce soit, les appels seront établis sur la base du dernier budget prévisionnel approuvé.

Il est rappelé que l'obligation de participation aux charges de l'Association Syndicale incombe à chaque propriétaire d'un volume à compter de la régularisation de son acte d'acquisition.

Le Syndicat ou le Président est chargé de poursuivre le recouvrement des sommes dues à l'Association et d'assurer le règlement des dépenses.

Trente jours après une mise en demeure de régler, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et demeurée sans effet, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses charges cesse de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'Association. Les intérêts de retard commenceront également à courir sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent par mois (1%), tout mois commencé étant dû.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Président de l'Association, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application des alinéas précédents.

En cas d'indivision légale ou conventionnelle, ou de démembrement de propriété, les titulaires de droits sur un même bien seront tenus solidairement entre eux au paiement des charges.

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

Chaque propriétaire-vendeur s'engage, en cas de mutation à imposer à son ou ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'exécution de ses paiements vis-à-vis de l'Association.

9. MUTATIONS

Tout transfert de propriété de tout ou partie de biens immobiliers compris dans le périmètre de l'Association, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ses droits est notifié, sans délai au Président, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 3 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 l'avis de la mutation devra 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 pourra faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Il est également rappelé qu'aux termes de l'article 6 de ladite ordonnance, les créances de toute nature d'une Association Syndicale 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.

Toutefois, lorsque des personnes publiques sont Membres de l'association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

10.1. DISPOSITIONS EN MATIERE D'ASSURANCE

L'Association devra assurer auprès de Compagnies notoirement solvables, les biens dont elle a la propriété et/ou la garde, l'entretien et la gestion, ainsi que sa responsabilité civile à raison d'accidents corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers et occupants du fait de ces biens et éléments à usage partagé, de son activité, de ses préposés.

En outre, chaque membre de l'Association sera tenu de respecter les obligations d'assurance stipulées à l'article 12.5. du Cahier des Charges ci-après auquel il est renvoyé, dans les conditions qui y sont mentionnées.

Elle pourra également en cas de défaillance d'un membre de l'Association à l'obligation visée au paragraphe ci-dessus, souscrire, pour le compte du propriétaire, toute police couvrant les risques ci-dessus aux frais dudit propriétaire.

En tant que de besoin, l'Association communiquera la copie de sa police d'assurance aux membres qui lui en feront la demande (et au seul syndic, pour ceux des immeubles compris dans le périmètre de l'Association soumis au statut de la copropriété).

10.2. CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'Association dans l'un quelconque de ses objets ou à défaut de nomination d'un Président de l'Association, un administrateur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble immobilier, à la requête d'un ou plusieurs membres représentant au moins le tiers des voix de l'Association.

10.3. RESPONSABILITE DE L'ASSOCIATION

La responsabilité de l'Association ou de son Président ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les volumes de l'Ensemble immobilier, chaque propriétaire, copropriétaire ou occupant ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services éventuellement assurés par l'Association ne pouvant y suppléer.

L'Association ne sera pas tenue des frais entraînés par le fait soit des propriétaires, copropriétaires ou occupants de l'Ensemble immobilier, soit d'une personne ou d'une chose dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

En cas d'engagement de la responsabilité de l'Association, seuls les Membres concernés seront tenus de participer aux frais d'indemnisation que l'ASL devra payer en cas de condamnation sans solidarité entre eux.

10.4. MODIFICATION - DISSOLUTION

- a) Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 6.6. ci-dessus.
- b) Tout projet de réduction du périmètre de l'Association devra être soumis au vote de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues pour une modification des statuts de l'Association.

L'Assemblée Générale ne pourra refuser la réduction d'assiette foncière que si cette réduction entraîne :

- une modification substantielle des grilles de répartition des frais et charges entre les membres de l'Association,
- un risque de disparition de l'objet de l'Association,

En cas de refus de l'Assemblée, le Président de l'Association ou le membre de celle-ci ayant demandé la réduction du périmètre de l'Association pourra saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens immobiliers concernés.

Le Président de l'Association sera compétent pour signer l'acte constatant la réduction du périmètre de l'Association.

- c) La dissolution de l'Association ne peut être prononcée que par une délibération prise à l'unanimité de tous les membres.

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

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 6.6. ci-dessus,
- Approbation par l'Association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

10.5. PUBLICATION

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et des articles 3, 4 et 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, un extrait du présent acte, contenant le nom, le siège et l'objet de l'Association Syndicale, le mode d'administration, l'étendue des pouvoirs conférés au Syndicat, les clauses essentielles de l'acte et la date de la déclaration, sera publié au Journal officiel dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé de déclaration par la préfecture du département ou la sous-préfecture de l'arrondissement où l'Association a prévue d'avoir son siège. En outre, dans le même délai, un exemplaire du journal sera transmis à la préfecture ou la sous-préfecture, selon le cas, qui aura reçu en amont la déclaration d'existence de l'Association Syndicale, ainsi que deux exemplaires des statuts.

DEUXIEME PARTIE
CAHIER DES CHARGES
DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

11. GENERALITES

11.1. NATURE

Le présent document est le cahier des règles et servitudes d'usage et de jouissance applicables aux biens immobiliers de toutes natures, aux ouvrages et équipements formant l'Ensemble immobilier précédemment désigné, étant rappelé qu'il n'existe pas de parties communes, objet d'une propriété indivise entre les propriétaires.

11.2. OBJET

L'objet du Cahier des Charges est donc d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :

- De fixer les droits et obligations des propriétaires et occupants de volumes.
- De fixer les modalités d'utilisation de tout bien ou droit immobilier à caractère privatif, ainsi que tous ouvrages et équipements collectifs situés dans cet Ensemble immobilier.
- De répartir les charges d'entretien, de gestion, de réparation, de reconstruction entre tous les détenteurs d'un droit réel dans cet Ensemble immobilier.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges restera régi par la loi, la réglementation et le droit commun.

11.3. CHAMP D'APPLICATION ET OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, s'imposent :

- aux acquéreurs de biens ou droits immobiliers de toute nature qui seront cédés par les Requérants et aux cessionnaires successifs de tout ou partie de ces droits.
- à tous bénéficiaires de quelque bien ou droit immobilier que ce soit, et à toute personne concernée juridiquement par les états descriptifs de division en volumes ci-avant mentionnés.
- à tous occupants d'un bien immobilier dans l'Ensemble immobilier quel que soit son titre juridique à l'occupation dudit bien.

A cet effet, le présent cahier des charges devra être porté à la connaissance de tout acquéreur, tout locataire et occupant précaire ou temporaire de tout ou partie de l'Ensemble immobilier.

Toute convention de quelque nature que ce soit (vente, bail, etc ...) portant sur des biens ou droits de toute nature (parcelles de terrains, volumes immobiliers, locaux soumis au régime de la copropriété, etc ...) intervenant soit entre les sociétés requérantes et leurs cocontractants, soit entre les cessionnaires successifs desdits biens et droits immobiliers, devra faire mention de l'acceptation sans réserve par les parties à la convention des dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, dont il sera dit dans lesdites conventions, que les parties en ont pris connaissance.

12. DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS DES VOLUMES

12.1. OBLIGATIONS GENERALES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Chaque propriétaire devra assurer, à ses frais exclusifs, l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'Ensemble Immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'Ensemble immobilier.

12.2. TRAVAUX - MODIFICATION

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité, la sécurité générale de l'Ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, et/ou gérés par l'ASL.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'Ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle qui devra être fourni au Président de l'ASL. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'Ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'Ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'Ensemble immobilier appartenant à l'ASL et/ou gérés par elle, ils ne pourront être entrepris qu'après accord préalable de l'Assemblée Générale (ou Particulière si les éléments en question ne concernent que certains membres) dans les conditions fixées en l'article 6.6. des statuts de l'ASL.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale, la solidité de l'Ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires et/ou gérés par l'ASL, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

12.3. RECONSTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

En cas de destruction de tout ou partie imbriquée des constructions réalisées dans les volumes, leur reconstruction est obligatoire si les parties à reconstruire dans un volume doivent à un autre volume appui, accrochage ou autres servitudes. Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits. A cet égard, chaque propriétaire s'oblige à obtenir des créanciers éventuellement inscrits sur les constructions réalisées dans leurs volumes une renonciation de leurs droits sur les indemnités liées à la réparation des dommages matériels.

Tout propriétaire refusant de s'exécuter serait privé de sa quote-part d'indemnité et restera tenu :

- soit de laisser traverser son volume par les structures d'appui et d'accrochage des volumes à reconstruire, et ceci conformément à l'article 698 du code civil.
- soit d'abandonner son bien aux autres propriétaires à due concurrence de la constructibilité dont chacun d'eux sera titulaire à la date où cet évènement se produirait, ou à l'ASL.

Bien entendu, chacun conserve la faculté de vendre son bien à un tiers qui deviendra redevable des mêmes obligations.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'Ensemble immobilier seront obligatoirement exécutés en respectant :

- Les limites des « volumes » dont dépendent ces ouvrages.
- L'unité technique de l'Ensemble immobilier, notamment au niveau des fondations, des structures porteuses et des éléments de contreventement qui participent à la solidité de l'Ensemble immobilier.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

12.4. HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chaque propriétaire de volume veillera notamment au parfait entretien des façades des ouvrages s'inscrivant au sein de son volume, de sorte que celles-ci s'harmonisent avec l'Ensemble immobilier.

A cet égard, chaque propriétaire de volume sera tenu d'effectuer le ravalement et l'entretien des façades qui lui appartiennent selon les modalités fixées par la réglementation. Il pourra effectuer le ravalement quand bon lui semblera, sauf à devoir respecter une injonction de l'ASL comme énoncé au dernier alinéa du présent article.

De manière à préserver l'harmonie de l'Ensemble immobilier, il est précisé que tous travaux affectant l'aspect extérieur des immeubles et portant atteinte à cette harmonie ne pourront être commencés qu'après avoir été autorisés par l'ASL statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts ; les travaux n'ayant pas pour objet ou effet de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier ne seront pas soumis à pareille autorisation préalable.

L'ASL, statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts pourra imposer à tout propriétaire de volume d'effectuer les travaux d'entretien et de ravalement de son bâtiment pour tout ce qui sera visible de l'extérieur.

12.5. ASSURANCE

Chaque propriétaire assurera ses biens auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, rappelées ci-après et des dispositions ci-après, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques ;
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;

- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques ;
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- les dommages résultant du franchissement du mur du son ;
- le bris de glace ;
- les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie ou des inondations des locaux situés en sous-sol.

En outre, chaque membre assurera spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions des autres membres ou de l'Association qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, à première demande, tous les ans, par chacun des membres au Président qui tiendra ces justificatifs à disposition des autres membres.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'Ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

L'ASL contractera une assurance multirisque garantissant notamment les dommages subis par les réseaux et ouvrages communs qui résultent de risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou des inondations des locaux en sous-sol, et des ouvrages dont elle est ou deviendra propriétaire.

Cette police devra également couvrir la responsabilité civile.

Tous les membres de l'ASL devront acquitter les primes de l'assurance multirisques qui sera souscrite par l'ASL pour cet Ensemble immobilier.

13. SERVITUDES

13.1. PRINCIPE

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'Ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après rappelées.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des biens immobiliers de toutes natures, ouvrages et équipements formant l'Ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

L'Ensemble immobilier, objet des présentes, est grevé :

- Des servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, de toutes conventions constatées par acte authentique ou sous seing privé, des dispositions d'urbanisme et autres dispositions administratives, légales ou réglementaires, des anciens titres de propriété.

- Des servitudes créées aux termes des actes relatifs à l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 et ses modificatifs et à l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et ses éventuels modificatifs.

13.2. RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

13.2.1. Rappel de Servitudes générales relatées aux termes aux termes l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 339

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussigné, en date de ce jour dont une dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, l'Ensemble immobilier, est grevé des servitudes ci-après rappelées :

"9.1 RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

Aux termes du règlement de copropriété ci-avant mentionné, reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981, des servitudes dites « d'intérêt général » sont définies. Ces servitudes ont fait l'objet de modifications aux termes de l'acte modificatif ci-avant mentionné du 23 mars 1982.

Lesdites servitudes sont ci-après littéralement rapportées, savoir :

« Il existera entre tous les lots des servitudes de passages de gaines, de canalisations et fluides au travers des lots privatifs avec servitude d'accès pour leur entretien et une servitude d'accès aux locaux techniques enclavés dans les lots.

Le passage couvert et l'aire de stationnement constituant une propriété privative du lot « MARCHÉ COUVERT » seront grevés d'une servitude de passage au profit des parkings, des bureaux et de la cafétéria.

L'entretien de l'étanchéité sera supporté par la propriétaire du lot Trois. »

Il est précisé que les servitudes rappelées ci-dessus seront désormais remplacées par les servitudes générales et particulières constituées à l'article 9.2. ci-après, entre les volumes issus du présent Etat Descriptif de Division en Volumes.

« Pour la desserte du deuxième sous-sol par la rampe à créer sur le terrain appartenant à l'ÉTAT, cadastré section A n°301, l'immeuble, objet du présent règlement, supportera une servitude d'accrochage et d'appui de cette rampe dont l'entretien restera à la charge du propriétaire du lot Un qui fera son affaire personnelle de la création de servitudes avec l'ÉTAT permettant la construction de la rampe sur la parcelle A 301. Étant ici précisé que tout futur co-propriétaire devra supporter la création de cette servitude. »

« Le propriétaire du lot Trois (marché) fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de création d'auvents sur le terrain appartenant à l'ÉTAT. L'immeuble objet des présentes supportera une servitude d'appui et d'accrochage de ces auvents. »

*« La commune de MALAKOFF consent au profit des lots 1 et 2 :
- sur la parcelle cadastrée section A Numéro 300, une servitude de création d'un escalier de secours des parkings constituant les lots Un et Deux.*

Cet escalier (est repris sous le numéro 33 au plan ci-annexé) doit avoir une emprise d'environ seize mètres carrés.

L'entretien de cet escalier sera à la charge des lots 1 et 2 objet des présentes et devra rester constamment libre.

- et sur les parcelles cadastrées section A numéros 300, 298 et 296, un droit de passage donnant accès à l'escalier de secours susvisé.

Lesdites servitudes profitant à l'immeuble objet du règlement de copropriété susvisé, cadastré section A Nos 208, 122 et 113 et au lot de volume numéro UN de la parcelle cadastrée section A n°288.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, il est ici précisé que le terrain supportant ces servitudes sont cadastrés section A numéros :

- 300, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour 37m²,*
- 298, lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour 50m²,*
- 296, lieudit « Rue Danton sans numéro » pour 63m². »*

Ladite servitude de passage pour issue de secours est repérée aux plans n°4 et n°6 par des flèches simples de couleur violette.

Il est ici précisé que :

- ledit terrain n'est plus cadastré section A numéros 300, 298 et 296 et fait partie d'un ensemble plus grand désormais cadastré section A n°341 (suivant croquis de conservation du cadastre n°504D établi en 1995) soumis au régime de la copropriété.

- la servitude de passage véhicules pour accès au parc de stationnement public, du rez-de-chaussée au deuxième sous-sol, telle que relatée ci-avant, grevant la propriété sise à Malakoff, 1 à 5 rue Danton / 32 rue Gabriel Crié et cadastrée section A n°341 au profit du parc de stationnement public de l'ensemble immobilier sis à Malakoff, 38-40 rue Gabriel Crié / 28 rue Raymond Fassin, parcelles cadastrées section A n°288 et n°339, n'a pas été formalisée aux termes d'un acte authentique.

A cet égard, il est rappelé aux termes du Règlement de copropriété de la copropriété voisine cadastrée section A numéro 341 reçu le 21 décembre 2005 par Maître Chantal BENOIT, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée le 16 janvier 2006, volume 2006P, numéro 668 ci-après littéralement repris, que :

« Le propriétaire du lot n°1 devra s'engager à consentir une servitude d'accès au propriétaire du lot n°1 de la copropriété voisine, 40 rue Gabriel Crié, dit Parking marché appartenant à la ville de Malakoff. Les frais relatifs à l'entretien, la réfection, le remplacement de cette rampe seront répartis au prorata du nombre d'emplacements de parkings de chacun des utilisateurs. »

Cette servitude, à créer ultérieurement sous réserve de l'accord du syndicat des copropriétaires de la copropriété voisine constituée sur la parcelle cadastrée section A n° 341, est repérée par des flèches doubles de couleur violette sur les plans n°4 à n°6.

9.2 CREATION DE SERVITUDES ENTRE LES VOLUMES

9.2.1 Servitudes générales

Entre tous les volumes existent ou pourront exister, à titre réel et perpétuel, toutes les servitudes réciproques nécessaires à leur coexistence et à leur utilisation normale au sein de l'ensemble immobilier sans aucune indemnité en contrepartie et, notamment, sans que la liste soit limitative :

- des servitudes de fondations, d'appui et de structure commune du fait de la superposition et de l'imbrication des ouvrages,

- des servitudes de débords de fondations éventuels,

- des servitudes d'accrochage et d'ancrage d'équipements divers (réseaux, panneaux signalétiques, décorations, etc.), sans porter atteinte à la solidité et la stabilité de l'ensemble immobilier,

- des servitudes de passage horizontal ou vertical de réseaux divers (ventilation, fluides, électricité, gaz, téléphone, etc.) autres que ceux faisant l'objet d'un volume ou d'une servitude particulière. Les canalisations appartiennent au volume qui en a l'usage exclusif.

- des servitudes de tour d'échelle et de passage pour entretien éventuel des structures de volumes enclavés (ex : gaines, façades, etc.) ou des réseaux divers.

- des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes.

Ces servitudes devront s'exercer de manière à gêner le moins possible les fonds servants et à convenir au mieux aux fonds dominants. Elles ne sont pas repérées sur les plans.

13.2.2. Rappel des Servitudes particulières relatées aux termes aux termes l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 339

(S1) SERVITUDE DE PASSAGE VEHICULES POUR ACCES A LA FOSSE A HYDROCARBURE ET A LA POMPE DE RELEVAGE

Cette servitude est repérée par un octogone vert sur le plan n°04.

Elle se situe au 2e sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S2) SERVITUDE DE PASSAGE POUR ACCES ET UTILISATION DU LOCAL TECHNIQUE

Cette servitude est repérée par un octogone orange sur le plan n°04.

Elle se situe au 2e sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 103 (Marché couvert)

(S3) & (S4) SERVITUDES RECIPROQUES DE PASSAGE DE VENTILATIONS HAUTES ET BASSES DES PARKINGS

Ces servitudes sont repérées par des triangles gris sur les plans n°04 et 05 pour la servitude S4, et sur les plans n°4 à n°07 pour la servitude S3.

Elles se situent du 2e sous-sol au 1er étage.

Fonds servant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Fonds dominant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S5) & (S6) SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS POUR ISSUE DE SECOURS

Ces servitudes sont repérées par des flèches vertes sur les plans n°05 et n°06.

Elles se situent du 1er sous-sol au rez-de-chaussée.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S7) SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES AUX LOCAUX TECHNIQUES

Cette servitude est repérée par des flèches jaunes sur les plans n°05 et n°06.

Elle se situe du rez-de-chaussée au 1er sous-sol.

Fonds servant : volume 101 (Parc de stationnement public)

Fonds dominant : volume 104 (Surplus, espaces et locaux destinés à devenir la propriété de l'ASL)

(S8) SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES SECONDAIRE DEPUIS LE PASSAGE SOUS PORCHE

Cette servitude est repérée par des flèches rouges sur le plan n°06.

Elle se situe au rez-de-chaussée.

Fonds servant : volume 103 (Marché couvert)

Fonds dominant : volumes 101 (Parc de stationnement public) et n°102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S9) SERVITUDE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENT EN TOITURE (CLIMATISATION)

Cette servitude est repérée par un carré vert sur le plan n°07.

Elle se situe au 1er étage.

Fonds servant : volume 103 (Marché couvert)

Fonds dominant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

(S10) SERVITUDE DE PASSAGE DE GAINÉ « EXTRACTION MARCHÉ »

Cette servitude est repérée par un triangle orange sur les plans n°07 et n°08.

Elle se situe du 1er étage jusqu'en toiture.

Fonds servant : volume 102 (Parc de stationnement privé et bureaux)

Fonds dominant : volume 103 (Marché couvert)

Ces servitudes particulières devront s'exercer de manière à gêner le moins possible les fonds servants et à convenir au mieux aux fonds dominants. »

13.2.3. Rappel des Servitudes liées aux termes du modificatif de l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle cadastrée section A numéro 288

Aux termes du modificatif suivant acte reçu par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussigné, en date de ce jour dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, l'Ensemble immobilier, est grevé des servitudes ci-après rappelées :

« 9.1. REPORT ET CANTONNEMENT DES SERVITUDES EXISTANTES

Aux termes l'Etat Descriptif de Division en Volumes établi sur la parcelle cadastrée section A n° 288 ci-dessus mentionné et reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, il a été constituée une unique servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble grevant originellement le volume 2 au profit du volume 1.

Par suite de la subdivision du volume 1, la servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble, non repérée sur les plans, grève désormais le volume 2 (Surplus) au profit des volumes 3 (Parc de stationnement public), 4 (Parc de stationnement privé) et 5 (local technique).

9.2 CONSTITUTION DE NOUVELLES SERVITUDES ENTRE LES VOLUMES ISSUS DE LA SUBDIVISION DU VOLUME 1

Aux termes des présentes, il y a lieu de constituer des servitudes générales entre les volumes issus de la subdivision du volume 1 afin de permettre leur existence et leur fonctionnement.

Servitudes générales

(Servitudes non repérées sur les plans)

Entre tous les volumes existent ou pourront exister, à titre réel et perpétuel, toutes les servitudes réciproques nécessaires à leur coexistence et à leur utilisation normale au sein de l'Ensemble immobilier sans aucune indemnité en contrepartie et, notamment, sans que la liste soit limitative :

- Des servitudes de fondations, d'appui et de structure commune du fait de la superposition et de l'imbrication des ouvrages.

- Des servitudes de débords de fondations éventuels.

- Des servitudes d'accrochage et d'ancrage d'équipements divers (réseaux, panneaux signalétiques, décorations, etc.) sans porter atteinte à la solidité et la stabilité de l'Ensemble immobilier.

- Des servitudes de passage horizontal ou vertical de réseaux divers (ventilation, fluides, électricité, gaz, téléphone, etc.) autres que ceux faisant l'objet d'un volume ou d'une servitude particulière.
 Les canalisations appartiennent au volume qui en a l'usage exclusif.

- Des servitudes de tour d'échelle et de passage pour entretien éventuel des structures de volumes enclavés (ex : gaines, façades, etc...) ou des réseaux divers.

- Des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes.

Ces servitudes devront s'exercer de manière à gêner le moins possible les fonds servants et à convenir au mieux aux fonds dominants. »

14. CHARGES

14.1. CHARGES GENERALES

Les charges générales sont les charges communes à l'ensemble des membres de l'Association et comprennent notamment :

- Les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'Association ;
- la rémunération du Président de l'ASL ;
- les salaires et charges du personnel d'entretien des locaux ou espaces collectifs ;
- les primes d'assurances souscrites par l'ASL pour les biens dont elle est propriétaire et pour sa responsabilité civile ;
- l'entretien, la maintenance, la réparation et la reconstruction éventuelle des locaux ou espaces collectifs ;
- l'entretien, la maintenance, la réparation et le remplacement éventuel des dispositifs d'accès aux locaux collectifs ;
- la consommation d'eau résiduelle non relevée par les compteurs particuliers ;
- les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels pourrait être assujettie l'Association,
- les dépenses afférentes aux éventuels abonnements souscrits par l'Association,
- et généralement toutes dépenses concernant l'Ensemble Immobilier A7/A8 dans sa globalité, hors charges spécifiques ci-dessous visées.

Les charges générales seront réparties entre tous les membres de l'ASL au prorata des anciens tantièmes de charges générales, tels qu'issus des actes relatifs à la copropriété existante, savoir :

Volume	Entité	Charges générales
Volume 3 (EDDV parcelle A n°288) Volume 101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	114 500
Volume 4 (EDDV parcelle A n°288) Volume 102 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement privé et bureaux	710 600
Volume 103 (EDDV parcelle A n°339)	Marché couvert	174 900
TOTAL		1 000 000

14.2. CHARGES LIEES AUX SERVITUDES GENERALES

À l'exception des servitudes de fondations, d'appui et de structure collective, tous les frais, y compris d'entretien et/ou de remise en état, correspondant à l'exercice des servitudes générales sont à la charge exclusive du fonds dominant.

Concernant les servitudes de fondations, d'appui et de structure collective, tous les volumes participent aux frais couverts par cette charge.

Les frais répartis au prorata de cette grille de charges seront ceux engendrés par :

- les travaux de réfection des structures de gros-œuvre de l'Ensemble immobilier,
- les honoraires des hommes de l'art relatifs à ces travaux.

Les charges liées aux servitudes générales seront réparties entre tous les membres de l'ASL au prorata des anciens tantièmes de charges générales, tels qu'issus des actes relatifs à la copropriété existante, savoir :

Volume	Entité	Charges liées aux servitudes générales
Volume 3 (EDDV parcelle A n°288) Volume 101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	114 500
Volume 4 (EDDV parcelle A n°288) Volume 102 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement privé et bureaux	710 600
Volume 103 (EDDV parcelle A n°339)	Marché couvert	174 900
TOTAL		1 000 000

14.3. CHARGES LIEES AUX SERVITUDES PARTICULIERES

14.3.1. Servitudes (S1) à (S6)

Les servitudes (S1) à (S6) sont traitées à l'article 14.4. ci-après.

14.3.2. Servitude (S7)

La servitude (S7) ci-dessus rappelée, organisant un passage occasionnel, n'a pas vocation à faire l'objet d'une grille de charges particulières.

Tous les frais, y compris d'entretien et/ou de remise en état, correspondant à l'exercice de ces servitudes sont à la charge exclusive du fonds dominant.

14.3.3. Servitude particulière (S8)

La servitude (S8) ci-dessus rappelée est une servitude de passage piétons pour accès secondaire depuis le passage sous porche se situant au rez-de-chaussée, et grevant le volume 103 (Marché couvert) au profit des volumes 101 (Parc de stationnement public) et 102 (Parc de stationnement privé et bureaux).

Le passage sous porche étant partagé entre les volumes 101 (Parc de stationnement public), 102 (Parc de stationnement privé et bureaux) et 103 (Marché couvert), ceux-ci prendront à leur charge les frais engendrés par :

- les travaux d'entretien et de réfection du revêtement superficiel du passage sous porche,
- l'entretien ainsi que le remplacement éventuel de la porte d'accès.

Les charges liées à la servitude particulière (S8) seront réparties au prorata des anciens tantièmes de charges générales, tels qu'issus des actes relatifs à la copropriété existante ci-avant mentionnée à l'article 3.3.2., savoir :

Volume	Entité	Charges liées à la servitude (S8)
Volume n°101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	114 500
Volume n°102 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement privé et bureaux	710 600
Volume n°103 (EDDV parcelle A n°339)	Marché couvert	174 900
TOTAL		1 000 000

14.3.4. Servitudes particulières (S9) et (S10)

Les servitudes (S9) et (S10) ci-dessus rappelées, n'ont pas vocation à faire l'objet d'une grille de charges particulières.

Tous les frais, y compris d'entretien et/ou de remise en état, correspondant à l'exercice de ces servitudes sont à la charge exclusive du fonds dominant.

14.4. CHARGES RESULTANT DE L'ANCIENNE ORGANAISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

14.4.1. Charges liées aux volumes à usage de stationnement

Lesdites charges comprennent les frais engendrés par :

- l'entretien, la réparation et la reconstruction éventuelle des prises d'air frais, des ventilations basses et hautes (organisées par les servitudes particulières (S3) et (S4),
- l'entretien, la réparation et la reconstruction éventuelle des escaliers d'issue de secours compris dans le volume n°101 (parc de stationnement public) et sur lequel le volume n°102 (parc de stationnement privé) bénéficie de servitudes de « *passage piétons pour issue de secours* » (S5) et (S6),
- l'entretien, la réparation et la reconstruction éventuelle de la fosse à hydrocarbure située dans le volume n°101 (parc de stationnement public) et sur lequel le volume n°102 (parc de stationnement privé) bénéficie d'une servitude d'accès et d'utilisation de la fosse à hydrocarbure (S1),
- l'entretien, la réparation et la reconstruction éventuelle de l'escalier d'issue de secours situé sur la parcelle cadastrée section A n°341 et sur lequel les volumes n°101 et n°102 bénéficient d'une servitude.

La répartition des frais sera faite au prorata des anciens tantièmes de charges définis à l'article 16, Titre II, Chapitre II du règlement de copropriété ci-avant mentionné à l'article 3.3.2.

Soit :

Volume	Entité	Charges liées aux volumes stationnements
Volume n°3 (EDDV parcelle A n°288) et n°101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	5072
Volume n°4 (EDDV parcelle A n°288) et n°102 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement privé	4927
TOTAL		10 000

14.4.2. Charges liées aux volumes Parc de stationnement public et Marché Couvert

Lesdites charges comprennent les frais engendrés par l’entretien, la réparation et la reconstruction éventuelle du local technique situé au 2^e sous-sol et compris dans le volume n°101 (parc de stationnement public) sur lequel le volume n°103 (marché couvert) bénéficie d’une servitude d’accès et d’utilisation (S2).

La répartition des frais sera faite au prorata des anciens tantièmes de charges définis à l’article 18, Titre II, Chapitre II du règlement de copropriété ci-avant mentionné à l’article 3.3.2.

Soit :

Volume	Entité	Charges liées aux volumes des parcs de stationnement public et du Marché Couvert
Volume n°3 (EDDV parcelle A n°288) et n°101 (EDDV parcelle A n°339)	Parc de stationnement public	3956
Volume n°103 (EDDV parcelle A n°339)	Marché couvert	6044
TOTAL		10 000

Précision étant ici faite que les charges générales définies dans le règlement de copropriété sont désormais remplacées par les charges générales d’ASL et les charges liées aux servitudes générales.

Les charges afférentes au parc de stationnement privé et aux bureaux demeurent dans le règlement de copropriété portant sur les volumes n°4 (EDDV parcelle A n°288) et n°102 (EDDV parcelle A n°339).

15. DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection au siège de l’Ensemble immobilier.

15.2. PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent état descriptif de division en volumes.

15.3. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l’accomplissement des formalités de publicité foncière, les Requérants donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité de la Société par Actions Simplifiées dénommée en tête des présentes, à l’effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d’état civil.

15.4. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront partagés équitablement entre chacun des Requérants.

15.5. ANNEXES

Toutes les Annexes sus relatées ont été portées à la connaissance des Requérants et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

16. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

L'Office Notarial dénommé en tête des Présentes 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 Electronique 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 (CSN) ou son délégataire, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices Notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant.

Le cas échéant, ils 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.

Ils 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 dénommé en tête des Présentes a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, 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 (CNIL) pour la France.

17. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Requérants dénommés dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE SUR [00] PAGES

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Après lecture faite, le Requérant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le notaire soussigné qui a lui-même signé avec lui.

Les feuilles du présent acte et de ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition (ledit procédé comprenant notamment un ruban plastique de couleur bleue).

En conséquence, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 modifié par le décret n°2005-973 du 10 août 2005, elles n'ont pas été paraphées, mais seulement signées à la dernière page de l'acte par le Requérant et le Notaire Soussigné.

	Paraphes	Signatures

