



PERMIS D'AMENAGER

Parc d'Activités de la Janais EIFFAGE à Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne (35)

Date : Juin 2022

Attestation ASL et étude de sols

PA 12

Maîtrise d'Ouvrage

Architecte Urbaniste

EIFFAGE AMENAGEMENT

Diego Gutierrez
Directeur de Programme
11 place de l'Europe
78140 Vélizy-Villacoublay
Port. 07 61 78 33 35



EIFFAGE AMENAGEMENT 2bis rue Lavoisier 35700 RENNES
11 place de l'Europe
CS 50570
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
SAS au capital de 75 000 € - 732 004 411 R.C.S. Versailles
Tél : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 35 65 83 69

Agence UNIVERS

Urbanisme et Paysage

Tél : 02.99.63.64.66



univers
URBANISME & PAYSAGE

DiegoOctavio.GUTIERREZORTIZ@eiffage.com

Bureau d'Etudes associés



AMCO

5, rue du Louis d'Or
35000 RENNES
Tél : 02 90 67 27 88



IAO SENN

29 rue de Chantepie
35770 VERN-SUR-SEICHE

INDICE	OBSERVATIONS	DATE

20156603

NO/NO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,
LE TRENTE JUIN**

**A PARIS (75008), 15 Rue Laborde au Cabinet d'avocat "GIDE LOURETTE
NOUEL",**

**Maître Pierre-Luc VOGEL , Notaire soussigné, Membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « EMERAUDE
NOTAIRES SAINT-MALO », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à
SAINT-MALO (Ille et Vilaine), 51 Boulevard Douville,**

**A RECU LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE
PROPRIETAIRES ET CAHIER DES CHARGES A LA REQUETE DE :**

La société dénommée **EIFFAGE AMENAGEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 75.000,00 €, dont le siège est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 732004411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

La Société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Christian de FIRMAS

Ayant tous pouvoirs en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VELIZY-VILLACOUBLAY du 16 juin 2021, qui lui a été consentie par Monsieur Olivier GENIS, dont l'original demeure annexé aux présentes.

Monsieur Olivier GENIS, agissant en qualité de Président de la société EIFFAGE CONSTRUCTION, société par actions simplifiée, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe, identifiée sous le numéro 552 000 762 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES,

La société EIFFAGE CONSTRUCTION, agissant elle-même en qualité de Présidente de la société EIFFAGE AMENAGEMENT.

LEQUEL au nom de la société susnommée a établi ainsi qu'il suit les statuts de l'Association syndicale libre dénommée :

"ASL POLE D'ACTIVITES NORD LA JANAIS".



Constituée en vue de l'entretien, de la gestion, de la réalisation de travaux et d'actions d'intérêt commun relativement à un ensemble immobilier dénommé "**ASL POLE D'ACTIVITES NORD LA JANAIS**".

TERMINOLOGIE

Sont définis dans les présents Statuts sous l'expression :

- **Acte** : désigne le présent acte authentique et l'ensemble de ses annexes ;
- **Aménageur** : la société EIFFAGE AMENAGEMENT, cédante, pétitionnaire du permis d'aménager sur la partie du tènement qu'elle conserve et chargée de la réalisation des travaux de déconnexion ;
- **Assemblée** : désigne l'assemblée générale de l'ASL ;
- **ASL ou Association syndicale** : désigne la présente Association syndicale libre, de caractère réel, le cas échéant dénommée **ASL POLE D'ACTIVITES NORD LA JANAIS** dont seront membres tous les propriétaires de biens et droits immobiliers compris dans le Périmètre d'Intervention ;
- **Bien(s)** : désigne l'ensemble des immeubles et terrains (bâti ou non bâti) inclus dans le périmètre de l'ASL ;
- **Constructions** : désigne l'ensemble des constructions devant être édifiées dans le périmètre de l'ASL quels que soient leur destination et usage ;
- **Déconnexion, ou Travaux de déconnexion** : désigne la réalisation des travaux, par et aux frais exclusifs de l'Aménageur, permettant de déconnecter le Site du tènement propriété de la société PSA, tels que définis dans l'acte de vente à recevoir entre EIFFAGE AMENAGEMENT et SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT ;
- **Directeur** : désigne le directeur de l'Association syndicale, qui assiste le Président ;
- **Locataire(s) ou Occupant(s)** : désigne au pluriel l'ensemble des personnes morales occupants les Lots en vertu d'une convention de location ou d'occupation et « Locataire » ou « Occupant » au singulier l'un d'entre eux ;
- **Lot** : désigne chacun des terrains et immeuble compris dans le périmètre de l'Association syndicale ;
- **Permis d'aménager** : désigne l'autorisation administrative que sollicitera l'Aménageur sur une partie du site lui appartenant ;
- **Président** : désigne le président de l'Association syndicale ;
- **Requérant** : désigne la société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, requérant au présent Acte et pétitionnaire du permis d'aménager ;
- **Site** : désigne l'ensemble des Lots et des Biens compris dans le périmètre de l'Association syndicale ;
- **Syndicat** : désigne le groupement composé des membres de l'Association syndicale et visé à l'article 4 ;
- **Statuts** désigne les présents statuts d'association syndicale libre.

EXPOSE

CONTEXTE DE L'OPERATION

La société EIFFAGE AMENAGEMENT, l'Aménageur, a acquis auprès de la société dénommée « PSA Automobiles SA », un ensemble de biens sis sur le territoire des communes de CHARTRES-DE-BRETAGNE et de SAINT JACQUES DE LA LANDE en date du 23 décembre 2020.

Dans le cadre de son projet d'ensemble, l'Aménageur réalisera sur l'ensemble qu'il a acquis une opération immobilière consistant en :

C CF

- La conservation, à ce stade, des bâtiments 01, 09 et 20 ainsi que leurs satellites actuellement en partie loués représentant une surface de plancher de 56 571,89 m² environ ;

Etant ici précisé que ces bâtiments sont destinés à être revendus à la SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT

- La réalisation, sous réserve de l'obtention d'un permis d'aménager, du programme de construction suivant sur une partie des biens après démolition de bâtiments modulaires existants (identifiés sous l'appellation D4, B7, C1 et 90) :

	Surface de plancher créée (art. R111-22 c du Code de l'urbanisme)
Activités	33 420 m ² environ
Bureaux	3 713 m ² environ
TOTAL	37 133 m² minimum
Emplacements de stationnement	600 environ

Hormis pour le rejet des eaux pluviales, le Site sera déconnecté postérieurement, à l'initiative, sous la seule responsabilité et à la charge exclusive de l'Aménageur, de l'ensemble des réseaux du surplus du site conservé par PSA afin de le rendre indépendant.

CECI EXPOSE, il est passé à l'établissement des statuts de l'Association syndicale et du Règlement de Jouissance - Cahier des charges

PREMIERE PARTIE STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

BASE LEGALE

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

TITRE PRELIMINAIRE – OPERATION D'AMENAGEMENT D'EIFPAGE AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de son projet d'ensemble, l'Aménageur réalisera sur les parcelles, savoir :

- A CHARTRES DE BRETAGNE (35131), AU LIEUDIT LA JANAIS, UN TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 175 898 M² ET CADASTRE COMME SUIT :

9

CF

Section	N°	Lieudit	Contenance
AB	55	La Janais	0ha04a33ca
AB	68	Domaine non cadastré	0ha12a34ca
AB	70	La Janais	7ha45a31ca
Superficie totale			7ha 61a 98ca

- **A SAINT JACQUES DE LA LANDE (35136) LIEUDIT « LA CALVENAIS » ET « LA HAUTE CALVENAIS », UN TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 45259 M² ET COMPOSE DES PARCELLES CADASTREES**

Section	N°	Lieudit	Contenance
AK	147	La calvenais	0ha20a00ca
AK	148	La calvenais	0ha86a23ca
AK	149	La calvenais	0ha76a00ca
AK	150	La haute calvenais	0ha13a45ca
AK	151	La haute calvenais	0ha19a75ca
AK	614	La calvenais	0ha43a96ca
AK	620	La calvenais	0ha03a31ca
AK	664	La calvenais	0ha07a14ca
AK	672	La calvenais	0ha00a89ca
AK	163	La haute calvenais	0ha06a45ca
AK	660	La calvenais	0ha04a31ca
AK	662	La haute calvenais	0ha08a04ca
AK	665	La calvenais	0ha06a43ca
AK	667	La haute calvenais	0ha04a50ca
AK	669	La calvenais	1ha52a13ca
Superficie totale			4ha52a59ca

une opération d'aménagement destinée à la construction de programmes immobiliers, après démolition de bâtiments modulaires actuellement implantés sur ces parcelles.

Le programme de l'opération d'aménagement est au jour de la conclusion des présents Statuts, défini à titre prévisionnel et indicatif comme suit :

	Surface de plancher créée (art. R111-22 c du Code de l'urbanisme)
Activités, restauration et services	33 420 m ² environ
Bureaux	3 713 m ² environ
TOTAL	37 133 m² minimum
Emplacements de stationnement	600 environ

Pour la réalisation de cette opération d'aménagement, EIFFAGE AMENAGEMENT sollicitera un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 a) du Code de l'urbanisme.

La définition des caractéristiques de l'opération d'aménagement objet du permis d'aménager (destination, conception des voies, espaces et équipements communs, surface de plancher dont l'édification est envisagée sur les lots, le cas échéant règlement et/ou cahier des charges de lotissement, ...) relève de la compétence exclusive de l'Aménageur. Cette dernière conserve une totale liberté, pour la conception et la réalisation de son opération d'aménagement et en particulier la conception, la réalisation et l'emplacement des voies et réseaux, équipements, espaces verts, d'intérêt collectif dont la propriété sera transférée après réalisation des travaux à l'Association syndicale, le tout sous réserve des servitudes temporaires et perpétuelles d'ores et déjà déterminées sur le Site, et du maintien des fonctionnalités du Site, du respect des autorisations administratives nécessaires et du droit des tiers.

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans toutes ses composantes, notamment concernant la réalisation des travaux d'aménagement et la commercialisation des lots du lotissement, incombera également exclusivement à EIFFAGE AMENAGEMENT, sans intervention de l'Association syndicale à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 2 – REMISE DES VOIES ET ESPACES COMMUNS A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Les voies, espaces et équipements communs qui seront prévus et prescrits par le permis d'aménager sont remis à l'Association syndicale dès leur achèvement. L'achèvement est réputé réalisé pour les voies, espaces et équipements communs, au plus tard, pour chaque équipement ou ouvrage, dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Dès que les voies, espaces et équipements communs seront achevés, l'Aménageur invitera l'Association syndicale, par courrier recommandé avec accusé de réception, au moins quinze (15) jours calendaires avant la date fixée pour la réception, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

L'Association syndicale ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves, au sens du code de la construction et de l'habitation, et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. Un procès-verbal contradictoire dressera la liste des réserves et des observations de l'Association syndicale.

En cas de réserves, l'Aménageur fera procéder à la levée des réserves mentionnées dans le procès-verbal contradictoire susvisé, dans les meilleurs délais, compatibles avec la nature des travaux correspondants, sans que cela ne puisse excéder huit (8) mois.

L'Aménageur notifiera à l'Association syndicale, par lettre recommandée avec accusé de réception, la levée des réserves et l'invitera à le constater lors d'une visite, à jour et à heure fixe. Cette lettre sera adressée à l'Association syndicale au moins quinze (15) jours calendaires avant la date fixée. L'Association syndicale sera tenue d'y assister.

Lors de cette visite, il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire pour constater la levée des réserves susceptibles de l'être.

 

La levée des réserves liées aux plantations pourra, si nécessaire, intervenir ultérieurement en fonction des contraintes, notamment, de saison.

La remise à l'ASL des ouvrages entraîne le transfert de la propriété immobilière de leur assiette foncière à l'ASL.

Ce transfert devra être constaté au moyen d'un acte authentique dont les frais seront à la charge de l'Aménageur.

A compter de la remise, l'Association syndicale exerce pleinement ses obligations de propriétaires des ouvrages et équipements. Elle en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien, dans les conditions prévues par les présents statuts.

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 3 - PERIMETRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le périmètre de l'Association syndicale est constitué des terrains bâtis ou non bâtis et immeubles suivants :

- **A CHARTRES DE BRETAGNE (35131), AU LIEUDIT LA JANAI, UN TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 175 898 M² ET CADASTRE COMME SUIVIT :**

Section	N°	Lieudit	Contenance
AB	55	La Janais	0ha04a33ca
AB	68	Domaine non cadastré	0ha12a34ca
AB	69	La Janais	9ha96a98ca
AB	70	La Janais	7ha45a31ca
Superficie totale			17ha58a92ca

- **A SAINT JACQUES DE LA LANDE (35136) LIEUDIT « LA CALVENAIS » ET « LA HAUTE CALVENAIS », UN TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 45259 M² ET COMPOSE DES PARCELLES CADASTREES**

Section	N°	Lieudit	Contenance
AK	147	La calvenais	0ha20a00ca
AK	148	La calvenais	0ha86a23ca
AK	149	La calvenais	0ha76a00ca
AK	150	La haute calvenais	0ha13a45ca
AK	151	La haute calvenais	0ha19a75ca
AK	614	La calvenais	0ha43a96ca
AK	620	La calvenais	0ha03a31ca
AK	664	La calvenais	0ha07a14ca
AK	672	La calvenais	0ha00a89ca
AK	163	La haute calvenais	0ha06a45ca

A

CF

Section	N°	Lieudit	Contenance
AK	660	La calvenais	0ha04a31ca
AK	662	La haute calvenais	0ha08a04ca
AK	665	La calvenais	0ha06a43ca
AK	667	La haute calvenais	0ha04a50ca
AK	669	La calvenais	1ha52a13ca
Superficie totale			4ha52a59ca

Un plan figurant le périmètre de l'Association syndicale délimité par un liseret rouge est demeuré ci-annexé.

ARTICLE 4 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

1° - Sont membres de l'Association syndicale, tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit d'une parcelle de terrain bâti ou non bâti, d'un volume, d'un lot de copropriété ou, plus généralement, d'un immeuble, ouvrage ou droit immobilier (ci-après désigné sous le terme « Lot » ou « Lots ») situé dans le périmètre de l'Association syndicale, sauf s'il en est décidé autrement à l'unanimité des syndicaux lors d'une assemblée générale, la sortie du périmètre de l'Association syndicale devant être publiée au service de publicité foncière sur la parcelle concernée aux frais du propriétaire de la parcelle sortante.

2° - L'adhésion à l'Association syndicale résulte :

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

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur de l'un quelconque des Lots sus-dénommés intervenant entre les propriétaires visés au a) et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport.

c) Soit de toute mutation à titre gratuit desdits Lots.

L'Association syndicale existe de droit dès qu'il y a deux propriétaires distincts de Lots et qu'elle sera déclarée en Préfecture.

ARTICLE 5 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association syndicale a pour objet :

1° A titre général

- la propriété, l'acquisition, la conservation, la gestion et l'entretien des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif à tout ou partie des propriétaires de Lots compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, bassins de rétention, canalisations et réseaux, sécurité incendie, voie ferrée, contrôle accès, sécurisation du site constituant le périmètre de l'ASL et gardiennage, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, en ce compris les futurs voies, équipements et espaces communs du permis d'aménager qui sera sollicité par l'Aménageur tels qu'ils seront prévus dans le dossier de permis d'aménager ou prescrits par l'arrêté autorisant le lotissement, une fois lesdits voies, équipements et espaces communs achevés;

- l'amélioration de ces installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêts collectifs ;

A

CS

- l'établissement de tous règlements intérieurs pour la gestion desdits biens et équipements, leur modification ou suppression ;
- l'appropriation à l'euro symbolique desdits biens par voie d'acquisition ;

- le cas échéant, leur cession à titre onéreux ou gratuit au profit de qui que ce soit ;

- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;

- la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion et le transfert de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;

- La gestion, la répartition des charges et le contrôle du respect des servitudes perpétuelles existantes ou conclues au jour de la constitution de la présente Association syndicale.

- la gestion, la répartition des charges et le contrôle du respect des servitudes constituées (pour autant que l'ASL soit fonds dominant ou fonds servant), et ce à compter pour chacune d'elle de leur prise d'effet, laquelle interviendra une fois que les travaux de l'Aménageur permettant leur exercice seront achevés.

- le cas échéant, la mise en œuvre, le contrôle de leur respect et le suivi des mesures de la séquence « Eviter réduire compenser » (ERC) qui pourraient être prescrites par une autorisation administrative, au titre du code de l'environnement, dès lors qu'existe un lien direct et indirect entre l'objet de l'Association syndicale et la mesure de la séquence ERC concernée et en tant que ladite séquence concernera la phase exploitation. Etant rappelé qu'en tout état de cause les travaux initiaux réalisés au titre de la séquence ERC resteront intégralement à la charge direct ou indirecte de l'Aménageur;

- le transfert à son bénéfice de la partie de l'autorisation environnementale unique au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, pour la partie « exploitation » de l'autorisation dès lors qu'existe un lien direct et indirect entre l'objet de l'Association syndicale et l'autorisation environnementale unique ;

- la possibilité d'agir en justice permettant le respect de l'objet de l'association ;

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

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

2° Jusqu'à l'achèvement de la phase de Déconnexion, en sus de l'objet défini au 1°

- la gestion et le contrôle du respect des servitudes temporaires et la répartition des charges en résultant,

- la gestion des équipements d'intérêt collectif existants concernant ces servitudes et conventions ;

- la répartition des charges en résultant entre les membres concernés.

Il est précisé que les travaux de Déconnexion seront réalisés par, sous sa seule responsabilité et aux frais exclusifs de l'Aménageur. Ainsi, nonobstant le fait que la




gestion des ouvrages d'intérêt collectif visés au présent paragraphe soit comprise dans l'objet de l'ASL, l'Aménageur pourra intervenir sur ces ouvrages pour les besoins de la réalisation des travaux de Déconnexion sans autorisation préalable de l'ASL. Il devra toutefois en informer cette dernière par écrit préalablement à toute intervention sur ses ouvrages et équipements.

ARTICLE 6 - DENOMINATION

L'Association syndicale prend la dénomination de : **"ASL POLE D'ACTIVITES NORD LA JANAIS"**.

ARTICLE 7 - SIEGE

Son siège est fixé à NANTES (44000), 30 Avenue Camus dans les locaux de la société LA JANAIS DEVELOPPEMENT.

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

ARTICLE 8 - DUREE

La durée de la présente Association syndicale est illimitée.

ARTICLE 9 – TRANSFERT DE PROPRIETE OU DE GESTION

L'Association syndicale est autorisée à recevoir, à l'euro symbolique, en une ou plusieurs fois, la propriété de l'ensemble des biens destinés à l'usage collectif de tout ou partie de ses membres, qu'il s'agisse i) des biens, voies, équipements et espaces communs existants au jour de la constitution de la présente Association syndicale, ii) des servitudes constituées ou à constituer ou encore iii) des voies, équipements et espaces communs qui seront réalisés par l'Aménageur conformément au permis d'aménager que ce dernier sollicitera.

L'Association syndicale ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au transfert à son profit de la propriété et/ou de la gestion d'un ou plusieurs éléments présentant un intérêt collectif, pour tous ses membres ou pour certains d'entre eux seulement.

Le transfert de propriété interviendra :

- pour les équipements existants au jour de la constitution de la présente Association syndicale, à première demande du cédant ; l'Association syndicale ne pourra engager aucune action contre l'Aménageur dès lors que celui-ci aura respecté ses obligations ;
- pour les équipements réalisés conformément au Permis d'aménager, dans les conditions prévues par les articles 1 et 2 des présents statuts ;
- pour les autres biens et équipements, liés notamment à la Déconnexion, à première demande du cédant, en une ou plusieurs fois pour chaque équipement et sous réserve de l'achèvement des travaux se rapportant audit équipement.

Le transfert de propriété de ces équipements, ouvrages, aménagements et terrains d'intérêt commun à l'Association syndicale sera constaté par acte notarié. Les frais de ces actes seront supportés par l'Aménageur.

L'Association syndicale supportera les charges d'entretien des éléments d'équipement d'intérêt collectif dès leur transfert en propriété ou en jouissance. L'Association syndicale ne pourra en aucun cas s'immiscer dans le choix et la



CF

réalisation des biens à usage collectif, qui sont de la seule compétence de l'Aménageur.

ARTICLE 10 – CONVENTIONS CONCLUES OU A CONCLURE PAR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Dans tous les actes déjà conclus ou qu'ils concluront avec les occupants ou les locataires des Lots, à quelque titre que ce soit, les membres de l'Association syndicale s'engagent à rappeler l'ensemble des obligations et règles résultant des présents Statuts et Règlement de Jouissance – Cahier des charges, qui s'imposent au titre de l'occupation des Lots.

Uniquement pour les conventions à conclure, les conventions devront également prévoir que l'utilisateur est seul responsable des dommages qui résulteraient pour lui de cette utilisation, ou qu'il causerait à l'occasion de l'utilisation de ces équipements, sans recours possible contre l'Association syndicale. La convention devra par ailleurs prévoir que la responsabilité de l'Association syndicale ne pourra pas être recherchée, à quelque titre que ce soit, au titre des dommages que pourrait causer son utilisation des équipements.

Qu'elles soient conclues ou à conclure, les conventions devront enfin prévoir la possibilité pour le Président de l'Association syndicale d'engager toute action directement contre l'occupant ou le locataire en cas de manquement par ce dernier aux obligations résultant des statuts ou de dommage direct ou indirect ayant sa cause dans l'utilisation par l'occupant ou le locataire des équipements collectifs dont l'Association syndicale assure la propriété et/ou la gestion.

Les conventions conclues antérieurement à la constitution de la présente Association par EIFFAGE AMENAGEMENT et PSA, concernant les eaux usées domestique et pluviales, et la sécurité incendie, seront cédées à l'Association sous réserve du respect des stipulations des articles desdites conventions relatifs à leur cessions et transfert. Ces cessions seront constatées au moyen d'un acte à régulariser entre EIFFAGE AMENAGEMENT et l'ASL, représenté par son Président, dans le mois suivant la satisfaction des conditions de cession visées auxdites conventions. L'ASL s'engage d'ores et déjà à respecter les stipulations desdites conventions et en particulier ses articles afférents à leur cession.

Cet acte rappellera (i) le respect par EIFFAGE AMENAGEMENT de ses obligations au titre desdites conventions jusqu'à la date de cession et (ii) l'engagement de l'ASL de respecter lesdites conventions et en particulier leurs articles afférents à la cession. Toutefois, nonobstant cette cession, EIFFAGE AMENAGEMENT assurera seul la responsabilité des travaux prévus par ces conventions liés à sa mission d'Aménageur.

Enfin l'acte prévoira qu'en cas de responsabilité financière de l'ASL liée à l'application de ces conventions et dans l'hypothèse où l'ASL ne pourrait valablement se retourner contre les auteurs des faits ayant entraîné la mise en responsabilité de l'ASL, la charge de ces indemnités sera répartie comme suit :

- Dans l'hypothèse où l'origine de la mise en responsabilité se trouverait dans un ou des locaux bâtis alors la répartition de la charge pesant sur l'ASL entre les syndicaux desdits locaux bâtis se fera à hauteur des mètres carrés de surface de plancher dont ils sont propriétaires ;
- Dans l'hypothèse où l'origine de la mise en responsabilité se trouverait dans des terrains non bâtis ou en cours de construction alors la répartition de la charge pesant sur l'ASL se fera entre les seuls syndicaux propriétaire desdits terrain non bâtis ou en cours de construction et au prorata de la surface de ces terrains ;



- Dans l'hypothèse où l'origine de la mise en responsabilité ne pourrait être établie, alors la répartition se fera entre tous les syndicaux au prorata de la surface des terrains dont ils sont propriétaires.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 11 - COMPOSITION

1° Principes

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article "Membres de l'association".

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée générale, le Directeur constate les mutations intervenues avant la dernière assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

2° Cas particuliers

- En cas d'indivision ou de bail superficiaire (bail à construction, bail emphytéotique), les indivisaires ou superficiaires ne peuvent se faire représenter que par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal judiciaire à la requête de l'un des indivisaires ou superficiaires ou du Président de l'Association.

- Les membres dépendant d'une même copropriété de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui est née peuvent se faire représenter par le président de son conseil syndical dans les conditions de l'article 22 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. A l'égard de l'Association syndicale, les votes émis par le président du conseil syndical sont considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'il représente.

- Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, il est convenu que l'usufruitier prend seul la qualité de membre de l'association, mais qu'il devra informer le nu-propriétaire des décisions prises par l'association.

- Pour les Lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

ARTICLE 12 - POUVOIRS

1° - L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du Syndicat. Elle nomme les membres du Syndicat qui est chargé de l'administration de l'association.

Elle approuve les comptes de l'Association syndicale au titre de l'année écoulée, le projet de budget et la gestion du Syndicat qui doit, lors de l'assemblée générale annuelle dûment convoquée, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.

2° - Elle modifie les statuts de l'Association syndicale.

3° - Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres de l'Association syndicale et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés lors de l'assemblée générale annuelle.



CF

4° - Elle décide des éventuelles actions en justice, des projets visant à acquérir, vendre, échanger, des biens, immobiliers, équipements et aménagements d'intérêt collectif, de transiger.

5° - Elle décide des dépenses et tous emprunts et hypothèques y associés à contracter par l'Association syndicale.

6° - Elle fixe le montant en-dessous duquel le Syndicat peut engager seul les dépenses qui ne sont ni conservatoires ni urgentes pour la sauvegarde des éléments d'équipements et espaces communs.

7° - Elle statue sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'Association syndicale,

8° - Elle statue sur les modifications des servitudes du Site une fois le projet d'aménagement achevé et la conformité obtenue

9° - Elle statue sur les questions dont elle est saisie par le Syndicat.

Sans préjudices les dispositions propres telles que visées aux présents statuts, il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des syndicataires de l'association et, sans accord unanime, de modifier la répartition des charges et des voix telle que définie aux articles 15 et 26 des présentes.

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

ARTICLE 13 - CONVOCATIONS

1° - L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an à titre ordinaire, sur convocation du Président, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite, par courrier recommandé électronique, en a été faite au Syndicat par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble de ses membres.

2° - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les membres de l'association ou tout autre support durable notamment par lettre recommandée électronique.

- lorsque la propriété destinataire de la convocation ne dépend pas d'un Syndicat de copropriétaires de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui est né : quinze jours calendaires au moins avant la réunion

- lorsque la propriété destinataire dépend d'un Syndicat de copropriétaires de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui est né : soixante jours calendaires au moins avant la réunion

La date de la réception sera le cas échéant la date de la première présentation du courrier recommandé.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires contre l'émargement d'un état.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :




- le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

L'état visé ci-dessus comportera la liste des syndicaux (et le montant de leur dette) ayant un retard de paiement de leurs charges supérieur à trois mois par rapport au dernier appel provisionnel ;

- le budget prévisionnel lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- le projet de modification des servitudes, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces textes ;
- le projet de résolutions ;
- Le rapport du Syndicat.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble des membres de l'Association syndicale, ces membres indiquent au Syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les prochaines résolutions.

Dans ce cas, le Syndicat peut former en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 14 - QUORUM

L'Assemblée est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre de voix de l'ensemble de ses membres.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être convoquée et tenue au moins quinze (15) jours calendaires après la première convocation de l'Assemblée.

La deuxième Assemblée délibère valablement (i) quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés et (ii) sur les seules questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 15 - VOIX

1. Chaque membre disposera d'un nombre de voix égal à sa participation dans les charges, générales ou spéciales telles que réparties aux termes de l'Article 26, en fonction de la décision concernée.
2. Il est ici précisé que le tableau de répartition initial en vigueur au jour de la création de la présente ASL est annexé aux présentes.

Par ailleurs, ledit tableau sera amené à évoluer en fonction de l'état de construction à venir des bâtiments sur les différents Lots dans le périmètre d'intervention de ladite ASL tel que précisé ci-après dans les pouvoirs du Président.

Le Président Syndicat établira et tiendra à jour la liste des propriétaires avec le nombre de voix dont ils disposent, par nature de décision.

2. Lorsque la décision porte sur des charges ou un objet ne concernant que certains des membres de l'Association syndicale, seuls les membres concernés prennent part au vote ces membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.



CF

3. Aucune voix ne sera attachée aux biens dont l'Association syndicale est propriétaire.

ARTICLE 16 - MAJORITE

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Les exceptions sont les suivantes :

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux, d'amélioration ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des deux tiers des voix.

Ne constitue pas un équipement nouveau, i) les équipements visés dans l'objet même si à la date de constitution de l'Association syndicale ces derniers ne sont pas encore réalisés et ii) les voies, espaces et équipements communs du permis d'aménager qui sera sollicité par l'Aménageur et prévus par le dossier de permis d'aménager ou prescrits par l'arrêté de permis d'aménager.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° -Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de cession d'une partie de l'assiette foncière dont est propriétaire l'ASL du Site, ses décisions sont prises à la majorité absolue des deux tiers des voix appartenant à tous les syndicataires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

3° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts et du Règlement de Jouissance – Cahier des Charges ~~valant cahier des charges et des servitudes~~, ces décisions seront prises à la majorité absolue des deux tiers des voix.

4° - Par dérogation aux dispositions ci-dessus, il est convenu que tant que les membres de l'Association syndicale seront exclusivement la société EIFFAGE AMENAGEMENT et la société SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT, toutes les décisions seront prises à l'unanimité,

Etant rappelé qu'aux termes des stipulations de l'article 1 des présents statuts « PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT D'EIFFAGE AMENAGEMENT », la mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans toutes ses composantes, notamment concernant la réalisation des travaux d'aménagement et la commercialisation des lots du lotissement, incombera également exclusivement à




EIFPAGE AMENAGEMENT, sans intervention de l'Association syndicale à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 17 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat de l'association ou à défaut par un autre membre du Syndicat désigné par lui, assisté par un scrutateur choisi par elle.

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation.

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président de l'assemblée, le scrutateur et le ou les secrétaires de séance. Elle doit être communiquée à tous les propriétaires qui le requièrent.

Par principe les Assemblées Générales se déroulent par présence physique des membres.

Toutefois, si le Président le propose à l'occasion de la convocation d'une Assemblée Générale, les membres de l'Association syndicale peuvent participer à l'Assemblée Générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Par ailleurs, à titre exceptionnel et sur décision du Syndicat statuant à la majorité prévue à l'article 21, les votes peuvent avoir lieu par correspondance avant la tenue de l'Assemblée Générale. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'Assemblée Générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un membre de l'Association syndicale défaillant pour cette résolution.

ARTICLE 18 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées huit jours au moins avant la séance par un ou plusieurs membres du Syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre support durable, notamment par lettre recommandée électronique,

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

ARTICLE 19 - DELIBERATIONS

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

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président du Syndicat et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou par tout autre support durable, notamment par lettre recommandée électronique aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées. En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en Assemblée Générale est fixée à un an.



TITRE III - SYNDICAT

ARTICLE 20 - PRINCIPE

L'association est administrée par un syndicat de quatre membres maximum désignés par l'Assemblée Générale. Le Syndicat désigne, parmi ses membres, un président et un secrétaire.

Les membres du Syndicat sont désignés par l'Assemblée Générale pour une période de trois ans.

Ils sont rééligibles.

ARTICLE 21 - REUNIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat se réunit à la diligence de son Président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

Ses décisions sont prises à la majorité de ses membres présents ou représentés. Un membre du Syndicat ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

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

ARTICLE 22 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

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

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

- il règle par ses délibérations les affaires de l'Association syndicale et dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association syndicale, dans les limites des pouvoirs attribués par les présentes à l'Assemblée Générale ;
- il fait exécuter les décisions de l'Assemblée Générale et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association syndicale ;
- il nomme son Président pour une durée qui ne peut être supérieure trois années ;
- il autorise le Président à faire appel pour les besoins de l'ASL à un Directeur et un ou plusieurs prestataires de service et approuve les contrats et rémunérations en découlant ;
- il vote le projet de budget annuel préparé par le Président avant de le soumettre pour approbation à l'Assemblée Générale ;
- il présente à l'Assemblée Générale les comptes des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses, il prépare un état de répartition ;
- il conclut toutes conventions ayant pour but la satisfaction de l'intérêt général ;
- il a la qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf en référer dans les plus brefs délais à l'Assemblée Générale pour les questions qui lui seraient réservées ;
- d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par l'Assemblée Générale ;
- il contrôle et vérifie les comptes présentés annuellement par le Président et le Trésorier de l'Association syndicale, avant présentation à l'Assemblée Générale ;
- il fait un compte rendu annuel à ses membres.



Ces attributions du Syndicat, énumérées limitativement, sont définitives et exécutées par le Président.

Le Syndicat peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs de gestion, tels qu'ils figurent ci-dessus, au Président, lequel peut, sauf interdiction expresse du Syndicat, les subdéléguer à son tour.

En revanche, le Syndicat ne peut déléguer ses pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'Assemblée Générale.

TITRE IV – PRESIDENT

ARTICLE 23 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

1. Nomination – Révocation

Le Président est désigné parmi les membres du Syndicat. Il est nommé par le Syndicat pour une durée qui ne peut être supérieure à trois années. Il est rééligible.

La SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT est nommée à compter de son acquisition.

Ses fonctions cessent de plein droit lorsqu'il cesse son mandat de membre du Syndicat.

Il est assisté d'un Secrétaire.

Par ailleurs, le Président peut, avec l'accord du Syndicat, se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de service, chargé d'une mission d'assistance dans l'accomplissement de son mandat. Cette personne prend le titre de « Directeur ».

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat trois (3) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de vacance de la fonction, l'intérim est assuré par le Vice-Président jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

2. Attributions du Président

1° Représentation de l'Association

Le Président représente l'Association syndicale, dont il est l'agent officiel, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il représente l'Association syndicale pour les actes juridiques.

Il représente l'Association syndicale en justice tant en demande qu'en défense même au besoin contre certains membres de l'Association syndicale.

Il ne peut transiger, acquiescer et se désister de toute action ni tenter une action sans autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, à l'exception des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête, plainte ou signalement etc...) ou des actions engagées contre les auteurs de manquements (notamment locataires et occupants des Lots, etc.) en cas de manquement aux obligations qui leur



incombent au titre de la présente Association syndicale, ou en cas dommage direct ou indirect ayant sa cause dans l'utilisation par l'occupant ou le locataire des équipements collectifs dont l'Association syndicale assure la propriété et/ou la gestion ou dans l'exécution des conventions visées à l'Article 10.

Dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges et les frais visés aux présents statuts, le Président est investi de tous les pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

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

2° Exécution des décisions de l'Association

Le Président assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'Assemblée Générale et du Syndicat et la gestion courante de l'Association syndicale, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il peut recevoir délégation des pouvoirs de gestion du Syndicat.

3°. Pouvoirs propres du Président

a) Dispositions générales

Le Président :

- conclut tous contrats, conventions et marchés au nom de l'association et en surveille l'exécution ;
- prépare le budget, présente au Syndicat les comptes et assure le paiement des dépenses.
- procède à tous appels de fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association et de poursuivre leur recouvrement, au besoin par la voie judiciaire ;
- procède au règlement des sommes dues par l'association en vertu des conventions, contrats et marchés ou pour toute autre cause, comme de poursuivre le recouvrement de toutes créances de l'association ;
- à cet effet, détient les comptes et les différents registres de l'Association et en assure la conservation, et dispose de la compétence pour déposer ou retirer les fonds, mettre et acquitter les règlements.
- nomme, dirige et révoque les agents de l'Association syndicale et fixe leurs traitements.
- mandaté par le Syndicat, intente toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.
- fait ouvrir au nom de l'Association syndicale tous comptes en banque ou chèques postaux, il émet, endosse ou acquitte tous chèques ou effets de commerce.
- a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée Générale. En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par les statuts, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux ; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée Générale peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur (sauf s'il s'agit de travaux dont l'interruption ou la suspension serait susceptible de nuire à la sécurité des personnes ou des biens).
- tient à jour l'état nominatif des propriétaires et titulaires de droits réels au sein du Périmètre d'Intervention,




- convoque l'Assemblée Générale et décide de sa tenue le cas échéant par visioconférence,
- met à jour à chaque phase d'entrée en vigueur des charges, le tableau des charges ;
- d'une manière générale, est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées, soit par le Syndicat, soit directement par l'Assemblée.
- sous sa responsabilité personnelle, pourra se constituer mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés rentrant dans ses pouvoirs, ou déléguer pour un temps déterminé tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes étrangères ou non à l'Association syndicale, en leur accordant, si bon lui semble, la faculté de substituer.
- ne contracte, ès qualités et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

b) Disposition spécifique relative à la poursuite et la mise en œuvre de l'objet de l'Association

Le Président :

- reçoit au nom de l'Association syndicale les biens destinés à être remis à l'Association syndicale, et passe tout acte nécessaire à cet effet. Tous pouvoirs lui sont d'ores et déjà donnés pour signer tout acte qui constatera le transfert de propriété et permettra la publication dudit acte. Il est ici précisé que ces actes de transfert interviendront aux échéances visées à l'article 9 des présentes,
- sollicite ou accepte le transfert partiel au bénéfice de l'Association syndicale de l'autorisation environnementale unique délivrée en application des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement, et plus globalement de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de son objet, ou induite par celui-ci,
- consent ou accepte les conventions de servitude nécessaires pour la réalisation de son objet, ou induites par celui-ci, que les terrains propriété de l'Association syndicale soient fonds servant ou fonds dominant,
- accepte la cession à l'ASL des conventions eaux pluviales, eaux usées et réseaux incendies visés à l'article 10 ci-dessus, signe les actes de transfert, et s'assure de leur exécution.

c) Compte-rendu annuel et situation financière

Le Président établit un compte-rendu annuel sur le fonctionnement de l'Association syndicale, qui est présenté lors de l'assemblée générale annuelle.

Il élabore chaque année par écrit et présente en assemblée générale un rapport sur la situation financière de l'Association.

3. Administration provisoire

Par dérogation à l'article 22 pour ce qui concerne la nomination du Président et au premier alinéa du 1. de l'article 23 des présents statuts, il est convenu que tant que les membres de l'Association syndicale seront exclusivement la société EIFFAGE AMENAGEMENT et la société SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT, le Président sera la SAS LA JANAIS DEVELOPPEMENT, représentée par son représentant légal

TITRE V - DIRECTEUR



CF

ARTICLE 24 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le Président peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de service, chargé d'une mission d'assistance dans l'accomplissement de son mandat.

Cette personne prend le titre de « Directeur ».

Il peut être choisi parmi les membres du Syndicat, les Membres ou en dehors d'eux.

Son contrat et sa rémunération sont approuvés par le Syndicat.

Il est responsable de sa mission devant le Président

Il ne dispose pas de pouvoir propre mais dispose des pouvoirs qui lui seront délégués par le Président au moyen d'une délégation de pouvoirs.

La fonction de Directeur peut être assurée par un syndic professionnel c'est-à-dire titulaire d'une Carte Professionnelle délivrée par les services compétents.

Le Président peut aussi se faire assister, sur autorisation du Syndicat, de prestataires distincts pour l'exercice d'une ou plusieurs de ses prérogatives.

TITRE VI - SECRETAIRE

ARTICLE 25 – SECRETAIRE

Un Secrétaire de l'Association peut être choisi parmi les membres du Syndicat. Il est nommé sur présentation du Président par le Syndicat pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. Le Syndicat fixe, le cas échéant, sa rémunération.

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

TITRE VII - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 26 - DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES

Les charges générales et spéciales seront supportées par l'ensemble ou partie des membres de l'Association syndicale dans les conditions ci-après visées.

Dans le cas où l'un des fonds est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires comptera pour un seul membre. La répartition entre les différents copropriétaires des charges incombant à la copropriété sera effectuée conformément aux dispositions du règlement de copropriété et toutes difficultés y afférentes ne pourront être valablement opposées à l'Association pour différer le paiement desdites charges.

Il en sera de même en cas de volumétrie, démembrement de propriété ou d'indivision, quel que soit le nombre de covolumiers, titulaires de droits démembrement ou indivis.

1. Charges générales

1° Définition

Sont générales, les charges qui recouvrent les dépenses relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des immeubles et ouvrages présentant un intérêt collectif à tous les membres.

Ces charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais de fonctionnement de l'Association syndicale ;
- les Impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels sera assujettie l'Association syndicale ;
- les frais d'assurances décidés par l'Association syndicale ;
- la rémunération du Directeur, et de tout prestataire que le Président déciderait de s'adjoindre ;
- la gestion des eaux pluviales.
- les dépenses afférentes aux abonnements décidés et souscrits par l'Association syndicale, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessous au 2° « Charges spéciales » et notamment relatives aux consommations énergétiques (éclairage, ...) se rapportant aux équipements et ouvrage d'intérêt collectif dont elle a la propriété et/ou la gestion ;
- les dépenses d'entretien des locaux présentant un intérêt collectif propriété de l'Association syndicale hors locaux visés aux charges spéciales ;

Ces dépenses seront supportées par l'ensemble des propriétaires.

2° Répartition

Les charges générales seront réparties par tènement foncier, au prorata de la surface de terrain bâti ou non bâti.

2. Charges spéciales

1° Définition

Sont spéciales, les charges se rapportant à un ouvrage ou service spécifique qui concerne tout ou partie des membres et qui ne sont pas visées aux présentes comme constituant des charges générales.

Ces dépenses seront supportées par les seuls propriétaires pouvant bénéficier des services concernés.

Sont qualifiées de charges spéciales notamment les charges suivantes liées :

- à l'entretien et réparation des espaces verts ;
- à la sécurité / sureté du site
- à la sécurité incendie ;
- aux charges générées au titre des différentes servitudes ;
- à l'entretien, réparation et réfection de la voie ferrée.




2° Répartition

Les charges spéciales seront réparties selon les modalités suivantes :

- Entretien et réparation des espaces verts : au prorata de la surface des terrains bâtis ou non bâtis
- Sécurité du site : au prorata de la surface de plancher bâtie pour les bénéficiaires du service
- Charges générées au titre des différentes servitudes et des conventions :
 - o Concernant les servitudes existantes au jour de la constitution de la présente Association syndicale, conformément à la répartition prévue aux termes desdites servitudes ;
 - o Concernant les eaux pluviales, au prorata de la surface des terrains bâtis ou non bâtis concernés.
 - o Concernant les servitudes à constituer sur les voies et réseaux du périmètre de l'ASL : au prorata de la surface de plancher bâtie
 - o Concernant les eaux usées : au prorata de la surface de plancher bâtie pour les bénéficiaires du service,
- Charges générées au titre de la sécurité / sureté du site : au prorata de la surface bâtis concernés sauf application du « 3° Règles spécifiques » ci-après visé.
- Charges générées au titre de la sécurité incendie : au prorata de la surface de plancher bâtie pour les bénéficiaires du service,
- Charges générées pour l'entretien, la réparation, réfection de la voie ferrée : au prorata de la surface de plancher bâtie pour les Lots bénéficiaires de servitudes d'utilisation de la voie ferrée,

Etant précisé que pour toutes les charges réparties au prorata de la surface de plancher, la contribution sera due à compter de l'achèvement des travaux pour les immeubles bâtis à compter de ce jour.

3° Règles spécifiques

A titre dérogatoire, EIFFAGE AMENAGEMENT s'engage à supporter une contribution exceptionnelle forfaitaire de 20.000,00 euros par an pendant trois ans au titre des charges relative à la sécurité et de la sureté du site.

ARTICLE 27 - PAIEMENT DES CHARGES

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

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




TITRE VIII - BUDGET - PROVISIONS – MUTATION - MODIFICATION**ARTICLE 28 - BUDGET - PROVISIONS**

Le Syndicat doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 30 juin le projet de budget de l'année en cours.

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

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

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

En cas d'extrême urgence, le Président peut après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE 29 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires dans le cadre d'une indivision, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les propriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci, à l'égard de l'Association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les propriétaires, soit en poursuivant pour le tout un seul des propriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

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

ARTICLE 30 - MUTATION

Chaque membre de l'Association syndicale s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Il est tenu de faire connaître au Syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente ou de donation en pleine propriété, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

ARTICLE 31 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire à la requête d'un propriétaire.



ARTICLE 32 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées ci-dessus à l'Article 16.

La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

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

- a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;
- b) approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 33 - TRANSFORMATION

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance (majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

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

ARTICLE 34 - DISTRACTION (RETRAIT)

Une personne membre d'une association syndicale libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association).

La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

ARTICLE 35 – DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES

Au regard des règles de protection des données personnelles, l'Association est responsable de traitement des données personnelles collectées pour l'exercice de son objet.

A ce titre, elle désigne un délégué à la protection des données.

DEUXIEME PARTIE REGLEMENT DE JOUISSANCE - CAHIER DES CHARGES

Le Requérant convient d'établir le présent Règlement de Jouissance- Cahier des Charges relatif à l'Association syndicale.



CF

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent Règlement de Jouissance particulier et Cahier des Charges s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit un immeuble situé dans le périmètre de l'Association syndicale. Le champ d'application territorial du Cahier des Charges correspond au périmètre de l'Association syndicale.

Il est établi à l'effet :

- de définir et classer les ouvrages, immeubles et terrains non bâtis situés dans le périmètre de l'Association syndicale
- de définir les types et les principes de répartition des charges concernant les biens (mobiliers et immobiliers) équipements et services d'intérêt collectif dans le périmètre l'Association syndicale;
- de définir les droits, les obligations et responsabilités des propriétaires et occupants des Constructions et des terrains non bâtis ;
- de rappeler la création de l'Association syndicale en précisant sa fonction, ses droits et ses obligations ;
- de préciser les conditions dans lesquelles le présent Règlement de Jouissance-Cahier des Charges pourra être modifié, et de prévoir comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce Cahier des Charges présente un caractère réel et grève sans limite de temps chaque propriété comprise dans le périmètre de l'Association syndicale.

Une copie du présent Cahier des Charges sera délivrée à tous les propriétaires auxquels il s'impose, ainsi qu'à tous leurs successeurs dans leurs droits. Ledit propriétaire devra le communiquer à son locataire.

Le présent cahier des charges est opposable à tout propriétaire et/ou occupant à quelque titre que ce soit dans le périmètre de l'ASL.

Il doit être fait mention dudit Cahier des Charges dans tout acte translatif de propriété ou dans tout acte locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de ventes ou de locations successives.

CHAPITRE I

ENUMERATION DES OUVRAGES ,DES IMMEUBLES ET DES TERRAINS NON BÂTIS

ARTICLE 2 – IMMEUBLES, TERRAINS NON BÂTIS ET OUVRAGES PRESENTANT UN INTERET COLLECTIF

Sont réputés présenter un intérêt collectif les biens, installations, équipements ,ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif à tout ou partie des propriétaires de Lots compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, bassins de rétention, canalisations et réseaux, sécurité incendie, voie ferrée, contrôle accès, sécurisation du site constituant le périmètre de l'ASL et gardiennage, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, en ce compris les futurs voies, équipements et espaces communs du permis d'aménager qui sera sollicité par l'Aménageur tels qu'ils seront prévus dans le dossier de permis d'aménager ou prescrits par l'arrêté autorisant le lotissement, une fois

C

CF

lesdits voies, équipements et espaces communs achevés.

CHAPITRE II

SERVITUDES IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES DES DIFFERENTS BIENS DEPENDANT DU PERIMETRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Les propriétaires des différents Biens se devront toutes les servitudes nécessaires au bon fonctionnement des Biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers de l'Association syndicale ainsi que plus globalement au respect de l'objet de l'Association syndicale tel que défini ci-dessus, et ils devront notamment respecter les charges et servitudes ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des Bien sera considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition ou de la construction de ces immeubles, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

D'une manière générale, chaque propriétaire de Bien situé dans le périmètre de l'Association syndicale devra accepter de consentir les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents biens mobiliers et immobiliers, installations, équipements, et ouvrages.

Les différents biens mobiliers et immobiliers, installations, équipements, et ouvrages sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif des servitudes suivantes.

ARTICLE 3 - SERVITUDES

Les différents biens (mobiliers, immobiliers, terrains non bâtis) appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques :

- qui ont été créées temporairement et définitivement permettant le raccordement des biens le temps de la réalisation des travaux de déconnexion à;
- qui seront créées dans le cadre des travaux d'aménagement.

Chacun des propriétaires des Biens devra permettre le libre accès aux employés des services concessionnaires et autres intervenants, ainsi qu'à toute société, ses préposés et salariés qui se verrait confier l'exploitation des équipements de l'Association syndicale, l'une des missions figurant à l'Article 1 de la 1^{ère} partie des statuts

D'une façon générale, les Biens situés dans le Périmètre de l'Association syndicale sont grevés et bénéficient les uns par rapport aux autres de toutes les servitudes actives ou passives de quelque nature qu'elles soient nécessaires ou utiles, en conséquence de leur situation, pour le maintien et l'utilisation des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers de l'Association syndicale.

ARTICLE 4 – ENTRETIEN - REPARATIONS – RECONSTRUCTION

A

CF

4.1 - Obligation générale sur l'entretien, les réparations et la reconstruction

Chaque propriétaire assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien et les réparations de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent en rien l'utilisation normale des équipements communs par les autres immeubles dans le périmètre de l'Association syndicale.

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires concernés à leur reconstruction ou leur remplacement.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

4.2 - Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par l'Association syndicale.

4.3 - Travaux - modification

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien l'utilisation des équipements collectifs.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'utilisation des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers communs, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit du Président de l'Association syndicale, sans préjudice du respect des règlements spécifiques dont relèvent les constructions. Les modifications seront à la charge exclusive du propriétaire réalisant les travaux.

Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de tout expert dont l'Association syndicale jugera l'intervention nécessaire, dans le respect du présent document. Les honoraires de cet expert seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

ARTICLE 5 - ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'un Bien situé dans le Périmètre de l'Association syndicale, fait obligatoirement partie de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dénommée ASL POLE D'ACTIVITES NORD LA JANAIS Association régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004, par son décret d'application numéro 2006-504 du 3 mai 2006, et par ses statuts établis aux termes du présent acte.

CHAPITRE III CONDITIONS GENERALES DE FONCTIONNEMENT

Chaque propriétaire ou copropriétaire, par ailleurs usager des biens, installations, équipements ,ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif à tout ou partie des propriétaires de Lots compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, bassins de rétention, canalisations et réseaux, sécurité incendie, voie ferrée, contrôle accès, sécurisation du site constituant le

4

cf

périmètre de l'ASL et gardiennage, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux, en ce compris les futures voies, équipements et espaces communs du permis d'aménager qui sera sollicité par l'Aménageur tels qu'ils seront prévus dans le dossier de permis d'aménager ou prescrits par l'arrêté autorisant le lotissement, une fois lesdits voies, équipements et espaces communs achevés pourra se servir librement de ces ouvrages, équipements et meubles par nature suivant leur affectation et destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres usagers.

Les usagers sont tenus de respecter les dispositions du Règlement de Jouissance – Cahier des Charges.

Les usagers sont tenus d'observer la signalisation intérieure, les consignes portées à leur connaissance par voie de panneaux ou directement par les préposés, ainsi que les dispositions particulières prévues au présent Règlement de Jouissance – Cahier des Charges.

Chacun des usagers devra veiller à ne rien faire ou ne rien laisser faire, qui puisse nuire au bon fonctionnement des ouvrages, installations et équipements gérés par l'Association syndicale.

ARTICLE 6 – VISITES DE SURVEILLANCE – REPARATIONS

Les usagers devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif à tout ou partie des propriétaires de Lots compris dans le périmètre, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, autoriser l'accès à leurs locaux aux services de l'Association syndicale, architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, ou toute autre société qui assurerait cette mission ou toute mission nécessaire à la réalisation de l'objet de l'Association syndicale, ainsi qu'à leurs employés, préposés et salariés. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale de l'Association syndicale.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Association syndicale est responsable du traitement des données à caractère personnel nécessaire à la gestion des biens, installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers communs. A ce titre, elle prend toutes les mesures techniques et organisationnelles utiles pour garantir la sécurité de ces données et le respect des droits des personnes concernées.

Par ailleurs, elle désigne un délégué à la protection des données.

CHAPITRE IV

FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE JOUISSANCE MODIFICATION – LITIGES

ARTICLE 8 - CARACTERE DES REGLES OBJET DES PRESENTES




Les règles posées dans le présent Règlement de Jouissance – Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association syndicale.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre d'un propriétaire défaillant.

D'une manière générale les stipulations du présent Règlement de Jouissance – Cahier des Charges en tant qu'elles s'appliquent aux Biens situés ou non dans une organisation en copropriété :

- ne sauraient tenir en échec les stipulations du ou des règlements de copropriété/états descriptifs de division en copropriété.
- doivent par contre en cas de conflit avec les stipulations du ou des règlements de copropriété/états descriptifs de division en copropriété être primées par les stipulations de ces états descriptifs de division/règlements de copropriété dans le respect de la primauté de l'objet de l'Association syndicale et de chaque organisation en copropriété.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS

La modification du présent Règlement de Jouissance – Cahier des Charges est de la compétence de l'Association syndicale.

Tout projet de modification, soumis à l'ASL, sera examiné en Assemblée Générale et la décision sera prise selon les règles de majorité prévues dans les statuts de l'Association syndicale.

Toute modification ne sera opposable aux tiers qu'à dater de sa publication.

ARTICLE 10 - LITIGES

Les litiges seront dans un premier temps portés devant l'Association syndicale

Lorsque le différend ne pourra être réglé par voie amiable, il sera porté devant le Tribunal compétent du lieu de situation des immeubles concernés.

TROISIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

PUBLICATION – ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 1 - PUBLICATION

L'association sera déclarée en Préfecture et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel.

En outre, les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.



ARTICLE 2 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires font élection de domicile en leur demeure respective.
Ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal judiciaire du lieu de la situation des Biens.

Les membres de l'ASL devront notifier au Président l'adresse mail à laquelle sont adressées les notifications des courriers divers et l'informer sans délai de tous changements.

PIECES

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

DOMANIALITE PUBLIQUE

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

En conséquence :

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

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

Le projet de loi Convention Citoyenne pour le Climat prévoit d'insérer après le premier alinéa de l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, l'alinéa suivant :

« Les immeubles des personnes publiques membres d'une association syndicale de propriétaires ne sont pas compris dans le champ de cette hypothèque légale »

Dans l'hypothèse où cette disposition serait adoptée en l'état ou si la rédaction définitivement adoptée devait produire les mêmes effets, les cinq premiers alinéas du présent article ne seraient pas applicables.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont



sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 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 vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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



DONT ACTE sur trente-deux (32) pagesComprenant

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

Paraphes

CF
7

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

[Signature]
[Signature]

POUVOIR

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
aujourd'hui même.

Je soussigné, **Olivier GENIS**, agissant en qualité de Président de la société **EIFFAGE CONSTRUCTION** :

***EIFFAGE CONSTRUCTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 275.620.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 552 000 762 RCS Versailles.*

La société **EIFFAGE CONSTRUCTION** agissant elle-même en qualité de présidente de la société **EIFFAGE AMENAGEMENT** :

***EIFFAGE AMENAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à Vélizy-Villacoublay (78140) 11, place de l'Europe, identifiée sous le n° 732 004 411 RCS Versailles.*

Donne pouvoir à :

Monsieur Nicolas GRAVIT, Directeur d'**EIFFAGE AMENAGEMENT** ;

Monsieur Christian de FIRMAS, Directeur **AMENAGEMENT** ;

Madame Aline DETRY, Directrice opérationnelle.

Pouvant agir ensemble ou séparément à l'effet de, au nom et pour le compte de la société **EIFFAGE AMENAGEMENT** :

Etablir et faire publier les statuts d'une Association Syndicale Libre et le cahier des charges ayant principalement pour objet la gestion, et le cas échéant la propriété, de voies et équipements d'intérêt collectif aux propriétés situées dans son périmètre, ledit périmètre correspondant à un ensemble de parcelles sis à Chartres de Bretagne et Saint Jacques de la Lande, figurant au cadastre sous les références suivantes :

A Chartres de Bretagne (35131), parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes

Section	N°	Lieudit	Contenance
AB	55	La Janais	0ha04a33ca
AB	68	Domaine non cadastré	0ha12a34ca
AB	69	La Janais	9ha96a98ca
AB	70	La Janais	7ha45a31ca
Superficie totale			17ha58a92ca

A Saint Jacques de la Lande (35136), parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes

Section	N°	Lieudit	Contenance
AK	147	La calvenais	0ha20a00ca
AK	148	La calvenais	0ha86a23ca
AK	149	La calvenais	0ha76a00ca
AK	150	La haute calvenais	0ha13a45ca
AK	151	La haute calvenais	0ha19a75ca
AK	614	La calvenais	0ha43a96ca
AK	620	La calvenais	0ha03a31ca
AK	664	La calvenais	0ha07a14ca
AK	672	La calvenais	0ha00a89ca
AK	163	La haute calvenais	0ha06a45ca
AK	660	La calvenais	0ha04a31ca
AK	662	La haute calvenais	0ha08a04ca
AK	665	La calvenais	0ha06a43ca
AK	667	La haute calvenais	0ha04a50ca

Section	N°	Lieudit	Contenance
AK	669	La calvenais	1ha52a13ca
Superficie totale			4ha52a59ca

Le mandataire agira aux prix, charges et conditions qu'il avisera.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, faire procéder à toutes formalités notamment de publication, élire domicile et plus généralement faire le nécessaire.

Fait sur 2 pages, à Vélizy-Villacoublay, le 16 juin 2021

**Le Président
Olivier GENIS**

Olivier GENIS