

FORMATE ENICHE
BROCHES SUR STAT
ENREGISTREMENT
DISPENSE

1977

Constituée de

l'Association syndicale libre du quartier de l'Horloge

- entre { SEDAD
- SCI de Gennevilliers
- SCI de 286 rue Saint Martin
- SCI Héronnière
- SCI Hells, Pajards II

M. Jacques CHARDONNET et Dominique AIRAULT

NOTAIRES ASSOCIES A PARIS

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial

9 Rue des Pyramides

Maître Dominique AIRAULT, _____ Notaire
associé à PARIS, 9, rue des Pyramides, membre de la
Société Civile Professionnelle "Jacques CHARDONNET
et Dominique AIRAULT, Notaires associés à PARIS",

A reçu en la forme authentique le présent acte

A LA REQUETE DE :

Monsieur Jean François LEROUX, Gérant de la
Société ci-après, domicilié à PARIS, 12, rue Roquép
ne,

AGISSANT en sadite qualité et au nom et
pour le compte de :

La société à responsabilité limitée dé-
nommée "SOCIETE D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DES
ILOTS SAINT-MARTIN", au capital de 20.000
francs, ayant son siège social à PARIS (8ème)
rue Roquépine n° 12, immatriculée au Registre
du Commerce de Paris sous le Numéro 75 B 6863.

Constituée sous la forme de société civile
le particulière au capital de 1000 Francs, avec
mêmes siège et dénomination, suivant acte sous
seings privés en date à PARIS du 14 Novembre
1973, enregistré à PARIS - huitième (R.P. MADE
LEINE), le 15 Novembre suivant, ayant porté son
capital au montant actuel et ayant été transfo
mé en société à responsabilité limitée aux ter
mes d'une assemblée générale extraordinaire de
associés tenue le 28 Septembre 1975, enregist
trée à PARIS- huitième (R.P. Madeleine), le 20
Octobre suivant, bordereau 215, case 16.

Régulièrement publiée au moyen :

- du dépôt effectué au Greffe du Tribuna
de Commerce de Paris, le 5 Novembre 1975,

- et de l'insertion parue dans le journa
"Les Annonces de la Seine", du 31 Octobre 1975

N'ayant subi depuis sa constitution aucun
ne modification en ce qui concerne son siège,
sa dénomination et sa forme, autre que celle s
indiquée ;

Monsieur LEROUX nommé auxdites fonctions
de gérant aux termes de ladite Assemblée du 28

Septembre 1975, pour une durée illimitée,

Et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi, que de l'article 25 des statuts.

Ladite Société dénommée ci-après parfois "S.E.D.A.M."

Et Monsieur Gérard MOUSSET, Sous-Directeur, domicilié à PARIS, 12, rue Roquépine,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

1° - La société civile particulière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU GRENIER SAINT-LAZARE", au capital de quatre mille francs, ayant son siège social à PARIS, 12, rue Roquépine,

Constituée sous les mêmes forme, dénomination et siège, suivant acte sous signatures privées en date du 14 Novembre 1973, enregistré à PARIS - huitième - (R.P. MADELEINE) le 16 Novembre suivant, bordereau 243, case 28, dont un original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt, reçu par l'un des notaires associés de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en dernière date du 6 Avril 1974.

2° - La société civile particulière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 186 RUE SAINT-MARTIN", au capital de quatre mille francs, ayant son siège social à PARIS, 12, rue Roquépine,

Constituée sous les même forme, dénomination et siège suivant acte sous signatures privées en date du 14 Novembre 1973, enregistré à PARIS - huitième (R.P. MADELEINE), le 16 Novembre suivant, bordereau 243, case 29, dont un original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt, reçu par l'un des notaires associés de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en dernière date du 6 Avril 1974.

3° - La société civile particulière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BRANTOME", au capital de quatre mille francs, ayant son siège social à PARIS, 12, rue Roquépine,

Constituée sous les mêmes forme, dénomination et siège suivant acte sous signatures privées en date du 14 Novembre 1973, enregistré à PARIS - huitième - (R.P. MADELEINE), le 16 novembre suivant, bordereau 243, case 30, dont un original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt, reçu par l'un des notaires associés de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en dernière date du 6 Avril 1974.

4° - La société civile particulière dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HALLES TREFONDS II", au capital de quatre mille francs, ayant son siège social à PARIS, 12, rue Roquépine,

Constituée sous les mêmes forme et siège, mais sous la dénomination de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HALLES PARKINGS" suivant acte sous signatures privées en date du 14 Novembre

1973, enregistré à PARIS - huitième - (R.P. MADELEINE), le 16 Novembre suivant, bordereau 243, case 25, dont un original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt, reçu par l'un des notaires associés de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, le 6 Avril 1974,

Ayant modifié son objet et sa dénomination en celle actuelle aux termes d'une décision collective des associés en date du 19 Août 1975, enregistrée à PARIS - huitième - (R.P. MADELEINE), le 20 Août suivant, bordereau 171, case

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur MAUER, suivant acte aux minutes de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en date du 27 juin 1975,

Monsieur MAUER ayant agi audit acte en qualité de Vice-Président Directeur Général et au nom et pour le compte de la société anonyme dénommée "COMPAGNIE GENERALE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER COGEDIM", ayant son siège à PARIS, 12, rue Roquépine, en vertu des pouvoirs qu'il tient tant de la loi que d'une délibération du Conseil d'Administration l'ayant nommé Vice-Président et confirmé dans ses fonctions de Directeur Général, en date du 26 Juin 1974, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré annexé audit acte du 27 juin 1975,

La "COMPAGNIE GENERALE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER COGEDIM" agissant aux présentes en qualité de se le gérante statutaire des Sociétés Civiles sus-nommée et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

LESQUELS, ès-qualités, ont d'abord exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - Ont notamment été déposés aux minutes de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, suivant acte en date du 16 Mai 1977, publié au premier Bureau des Hypothèques de PARIS, le 16 Juin 1977, volume 2.227 N° 10 :

1° - Avec reconnaissance d'écritures et de signatures, un acte sous signatures privées en date du 16 Mai 1977 qui est le cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction et l'état descriptif de division de la Zone d'Aménagement Certifié de Rénovation des Halles - Secteur Est, Ilôts 8 et 9 (403) (deuxième et éventuellement troisième tranche de réalisation).

2° - Les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE.

Le cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction et l'état descriptif de division sus-énoncé a été rectifié suivant acte reçu par l'un des notaires associés de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, le 5 août 1977, et publié audit Bureau d'Hypothèques le 12 août 1977, volume 2307, n° 11.

Ledit cahier des règles d'usage et d'habitation a été modifié suivant acte reçu par l'un des notaires associés sus-nommés, le 23 août 1977, publié audit Bureau d'Hypothèques le 15 septembre 1977, volume 2342, n° 1.

II - Aux termes des statuts de l'Association Syndicale sus-énoncée, il a été stipulé ce qui suit, sous l'article 2 :

"Font obligatoirement partie de l'Association :

"a) tous les propriétaires divis de tout volume compris dans "l'ensemble immobilier visé en l'article 1"

"...

Sous l'article 27 :

"Article 27 - Constitution -

"La constitution de la présente association ne résulte pas "de l'établissement de ses statuts par la SEDAM, aménageur du "QUARTIER DE L'HORLOGE.

"Sa constitution résulte exclusivement de l'acte authentique établi sur la comparution de la SEDAM et de la première des "personnes désignées en l'article 2 comme étant obligatoirement "membres de l'association et acquérant un volume dans l'ensemble "immobilier. La SEDAM et cette personne attesteront qu'elles en- "tendent fonder l'association et lui donner les présents statuts

II - 1°/ Aux termes de quatre actes aux minutes de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en date du 16 Mai 1977,

S.E.D.A.M. a vendu les lots ci-après indiqués dudit cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction et état descriptif de division, savoir :

- à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU GRENILR SAINT-LAZARE,
Le lot numéro 5104.

Une expédition de cet acte a été publiée audit Bureau d'Hypothèques le 20 Juin 1977, volume 2232 N° 21.

- à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 186 RUE SAINT-MARTIN,
Le lot numéro 5109.

Une expédition de cet acte a été publiée audit Bureau d'Hypothèques le 20 Juin 1977, volume 2232 n° 24.

- à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BRANTOME,
Le lot numéro 5107.

Une expédition de cet acte a été publiée audit Bureau d'Hypothèques le 20 Juin 1977, volume 2232 n° 22.

- et à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE HALLES TREFONDS II,
Le lot Numéro 5108.

Une expédition de cet acte a été publiée audit Bureau d'Hypothèques le 20 Juin 1977, volume 2232 n° 23.

Observation étant faite que les autres lots dudit cahier de règles d'usage et d'habitation et des règles de construction et état descriptif de division dont s'agit (lots numéros 5105, 5106 et 5110), appartiennent à la S.E.D.A.M. comme étant issus, avec les lots vendus aux termes des actes sus-énoncés, de la division

du lot 5102 acquis par elle de la Société anonyme dénommée "SOCIÉTÉ ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT, DE RENOVATION ET DE RESTAURATION DU SECTEUR DES HALLES S.E.M.A.H.", suivant acte aux minutes de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes, en date du 28 Décembre 1976, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS, le 4 Février 1977, volume 2101 n° 12.

Etant précisé que le lot 5102 forme l'un des lots de l'état descriptif de division d'une propriété sise à PARIS (3ème arrondissement), figurant au Cadastre de PARIS de la façon suivante :

1ent - Une parcelle de terrain figurant au Cadastre section 0304 AU N° 85, sise rue Saint-Martin n° 188, et rue du Grenier Saint-Lazare n° 17, pour un are trois centiares ci 1 a 03 ca

2ent - Une parcelle de terrain figurant au Cadastre section 0304 AU N° 99, sise rue Beaubourg n° 31, pour quatre ares quarante-sept centiares, ci 4 a 47 ca

3ent - Un ensemble immobilier figurant au Cadastre section 0304 AU N° 100, sis rue du Grenier Saint-Lazare, N°s 11 à 15, rue Beaubourg n°s 21 à 29 et 33 et 37 Bis, rue Rambuteau N°s 36 à 52 et 56, et rue Saint-Martin N°s 154 à 186, pour un hectare cinquante-quatre ares quatre vingt-six centiares, ci 1 ha 54 a 86 ca

SUPERFICIE TOTALE : UN HECTARE
SOIXANTE ARES TRENTE SIX CENTIARES, ci. 1 ha 60 a 36 ca

Ladite propriété divisée, aux termes d'un état descriptif de division reçu par Me BONNEL, Notaire à PARIS, le 15 Décembre 1976, publié au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS, le 5 Janvier 1977, volume 2070 n° 11, modifié le 14 Mars suivant par acte du même notaire, publié le 21 Mars 1977, volume 2139 n° 17, en quatre lots numéros 5100, 5101, 5102 et 5103.

IV - Les requérants, ès-qualités, constatent que par suite des acquisitions relatées en l'exposé qui précède, effectuées le 16 Mai 1977, les sociétés civile immobilières sus-nommées, sont les premières personnes ayant acquis un volume dans l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, et que par suite, elles sont habilitées aux termes de l'article 27 des statuts de l'Association Syndicale dont il s'agit pour constituer cette Association.

CECI EXPOSE, il est passé à la constitution de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE.

Constitution de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Les requérants, ès-qualités, constituent, par ces présentes L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE, ayant son siège à PARIS, 12, rue Roquépine, qui sera régie par la loi du 21 juin 1865, les lois qui l'ont modifié et par ses statuts

déposés aux minutes de la Société Civile Professionnelle énoncée en tête des présentes le 16 Mai 1977.

Une copie signée par les requérants, ès-qualités, de ces statuts demeurera ci-annexée après mention.

PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'une expédition des présentes pour effectuer les formalités de publicité prévues par la loi.

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la SEDAM, ainsi que son représentant l'y oblige.

DONT ACTE établi sur six pages

FAIT et PASSE A PARIS, 12, rue Roquépine,

Et après lecture faite aux requérants par Monsieur Pierre SOUVILLE, _____ Clerc, domicilié en l'Office Notarial, régulièrement habilité et assermenté à cet effet par le Notaire Associé soussigné,

Les signatures desdits requérants sont recueillies le 1er décembre 1977,

Par le Clerc habilité qui a également signé à cette date (1er décembre 1977),

Et le Notaire associé a lui-même signé,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-SEPT,

Le premier décembre.

Ensuite il est signé.

En marge se trouve la mention :

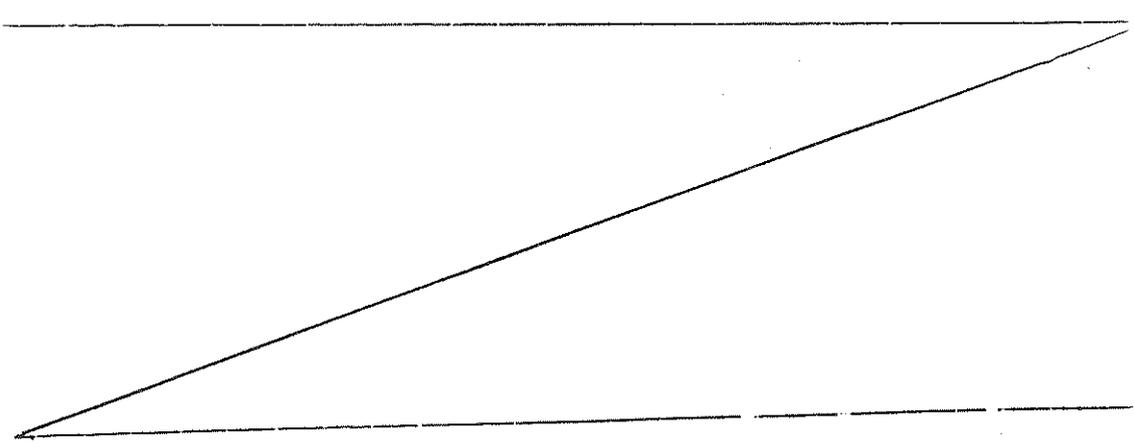
Enregistré à PARIS - premier arrondissement R.P.,

Le quinze décembre 1977, bordereau 1485/1,

Reçu : soixante quinze francs.

Ensuite il est signé.

SUIT LA TENEUR LITTERALE DE L'ANNEXE



Association Syndicale Libre
du
QUARTIER DE L'HORLOGE

(Ilots 8 et 9 (403) - ZAC des Halles Secteur Est)

S T A T U T S

S O M M A I R E

TITRE I - Formation - Objet - Dénomination - Siège - Durée -

- . Article 1er - Formation
- . Article 2 - Membres de l'association
- . Article 3 - Objet
- . Article 4 - Dénomination
- . Article 5 - Siège
- . Article 6 - Durée

Par le Conseil d'Administration
le 15 Janvier 1977



TITRE II - Assemblées Générales

- . Article 7 - Composition
- . Article 8 - Pouvoirs
- . Article 9 - Convocation
- . Article 10 - Voix

k 97

- 2 -

- . Article 11 - Majorité
- . Article 12 - Tenue des assemblées
- . Article 13 - Ordre du jour
- . Article 14 - Délibérations

TITRE III - Administration -

- . Article 15 - Principe
- . Article 16 - Désignation
- . Article 17 - Réunions du syndicat et délibérations
- . Article 18 - Pouvoirs et attributions du syndicat
- . Article 19 - Délégations

TITRE IV - Frais et charges -

- . Article 20 - Définition
- . Article 21 - Répartition des charges
- . Article 22 - Paiement des charges
- . Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- . Article 24 - Mutation
- . Article 25 - Carence de l'association syndicale
- . Article 26 - Dissolution

Ve 97

.../.

TITRE VI - Constitution - Pouvoir pour publier -

. Article 27 - Constitution

. Article 28 - Pouvoirs pour publier

KE 97

Association Syndicale Libre
du

Quartier de l'Horloge

(Ilots 8 et 9 (403) ZAC des Halles Secteur Est)

S T A T U T S

TITRE I

Formation - Objet - Dénomination - Siège - Durée

Article 1 - Formation -

- 1.1. - Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un Juin Mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des immeubles constituant l'ensemble immobilier, dénommé, QUARTIER DE L'HORLOGE, aménagé sur le terrain des ilots 8 et 9 (403) du secteur Est de la ZAC des Halles par la Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint-Martin, S.A.R.L. ayant son siège à Paris 8ème, 12 rue Roquépine, immatriculée au R.C. Paris, sous le n° 75 B 6863, laquelle sera ci-après désignée la SEDAM.
- 1.2. - Le dit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction déposé aux minutes de Maîtres Chardonnet et Airault, notaires associés à Paris et dûment publié au Bureau des Hypothèques de Paris, _____ et auquel il est fait référence quant à la désignation de l'assise foncière de l'ensemble immobilier.

Vc 97

../.

- 2.

1.3. - Il est fait observer que le dit ensemble immobilier étant divisé en volumes définis par leurs niveaux supérieurs et inférieurs et leurs limites latérales verticales, la notion de périmètre, au sens de la dite loi du 21 Juin 1865 ne saurait trouver application au cas particulier.

1.4. - Il est également fait observer que, dans le cas où la SEDAM exercerait la faculté qui lui est conférée par le dit cahier d'incorporer au dit ensemble immobilier de nouveaux immeubles procédant eux-mêmes de la division en volumes d'un ou de plusieurs immeubles contigus, le tout en une ou plusieurs fois, l'association existera non seulement entre les propriétaires visés en 11 et 12 ci-dessus, mais s'étendra également aux propriétaires des volumes ainsi incorporés, le tout sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.

Article 2 - Membres de l'association -

2.1. - Font obligatoirement partie de l'association :

a) tous les propriétaires divis de tout volume compris dans l'ensemble immobilier visé en l'article 1.

b) tous les propriétaires indivis de tels volumes.

c) tous les copropriétaires de fractions de volumes bâtis compris dans l'ensemble immobilier.

d) la Société d'études et d'aménagement de l'Ilôt St-Martin aussi longtemps qu'elle demeurera propriétaire de biens et droits immobiliers dans l'ensemble immobilier.

✓ 97

../.

.../.

- 3.

- 2.2. - Feront également partie de l'association, dans l'éventualité visée en l'article 1.4., les personnes ci-dessus visées propriétaires divis, indivis ou copropriétaires dans l'extension territoriale de la présente association, le tout sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.
- 2.3. - L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinea 2 de la loi du 21 Juin 1865 résultent :
- a) soit de la participation d'un ou de plusieurs propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association.
 - b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des droits immobiliers visés au 2.1 a/ et b/ ci-dessus.
 - c) soit de tout acte portant attribution par une société régie par le Titre II ou le Titre III de la loi 71-579. du 16 Juillet 1971, modifiée, de fractions des volumes compris dans l'ensemble immobilier:

Article 3 - Objet -

- 3.1. - L'association syndicale a pour objet :
- l'entretien des biens communs aux propriétaires de l'ensemble immobilier par leur propriété, par leur usage ou par stipulation du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction, sus-visé,
 - l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux.
 - la création de tous éléments d'équipements nouveaux.
 - le contrôle de l'application du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction de l'ensemble immobilier.

KE 97

.../.

../.

- 4.

- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le dit cahier.

- l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

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

- l'établissement de tout règlement intérieur d'utilisation des biens et équipements communs et des services collectifs et, le cas échéant, sa modification.

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

- et, d'une façon 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, la constitution de toutes provisions en particuliers pour grosses réparations.

3.2. - Dans l'éventualité visée en l'article 1.4., l'objet de l'association sera le même, mais s'appliquera à l'assiette foncière étendue, sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.

3.3 - D'autre part, l'association peut gérer et entretenir des biens et éléments d'équipement, qui, sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires.

Article 4 - Dénomination -

L'association sera dénommée :

"Association Syndicale libre du QUARTIER DE L'HORLOGE"

Article 5 - Siège -

Son siège est fixé provisoirement à Paris (8ème), 12, rue Roquépine dans les bureaux de la SEDAM.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville de Paris par simple décision du syndicat qui sera ci-après institué.

W 97

../.

Article 6 - Durée -

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE II

Assemblées Générales

Article 7 - Composition -

- 7.1. - L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2, sous réserve toutefois des dispositions suivantes.
- 7.2. - Lorsqu'un volume est placé sous le régime de la copropriété, définie par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont obligatoirement représentés à l'assemblée générale par le syndicat de copropriété, lui-même obligatoirement représenté par son syndic sans que le dit syndic ait à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat.
- 7.3. - Dans la même éventualité que ci-dessus en 7.2., et avant que le syndicat de copropriété ait pris naissance, par achèvement du bâtiment et pluri-appartenance de celui-ci, les propriétaires indivis du volume sont obligatoirement représentés par la personne désignée par le règlement de copropriété comme syndic provisoire, sans que celui-ci ait à justifier d'une autorisation spéciale des dits propriétaires.
- K 97

../.

../.

- 6.

- 7.4. - A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par les syndicats de copropriété dans les cas visés en 7.2 et 7.3. sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent. Leur vote est indivisible.
- 7.5. - Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.
- 7.6. - Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.
- 7.7. - Avant chaque assemblée générale, le syndicat dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 8 - Pouvoirs -

- 8.1. - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

Elle nomme les syndicats dont il sera parlé ci-après. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- 8.2. - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association et du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

↳ 97

../.

- 8.3. - 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 la réunion.

Elles obligent également tous les membres des syndicats de copropriété.

Article 9 - Convocation -

- 9.1. - L'assemblée générale est réunie par le syndicat dont il sera parlé ci-après, chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit sa constitution.

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

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

- 9.2. - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux personnes qui doivent composer l'assemblée générale suivant ce qui a été dit en l'article 7., au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

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

W 7

../.
Article 10 -- Voix -

- 10.1. - Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée, telle que ladite répartition résulte des dispositions du cahier sus-visé.
- 10.2. - Le syndicat établit périodiquement au 1er janvier chaque année, et, éventuellement, lors de l'incorporation de nouveaux immeubles par la SEDAM comme il est dit en 1.4 ci-dessus, le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'assemblée.

En cas de différend, le bureau élu par l'assemblée générale composée suivant le tableau dressé par le syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'assemblée.

S'il y a lieu, l'assemblée composée suivant le tableau rectifié désigne un nouveau bureau.

Article 11 - Majorité -

- 11.1. - Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.
- 11.2. - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, même absents.
- ↳ 97

../.
Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolution, dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant, ensemble, de la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 11.1 ci-dessus.

- 11.3. - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée - (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non).

Ces décisions ne peuvent en aucun cas être prises, en assemblée sur deuxième convocation, à majorité réduite. Aucune décision modificative du cahier susvisé ne peut être valablement prise sans que la SEDAM exprime un vote favorable lorsque la décision a pour objet direct ou indirect de porter atteinte à l'un des droits qui sont conférés à la SEDAM par le dit cahier.

Article 12 - Tenue des assemblées -

- 12.1. - L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat ou à son défaut par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle; elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

- 12.2. - Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'assemblée présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'association le requérant.
- v. 97

../.

Article 13 - Ordre du jour -

- 13.1. - Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'association au syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.
- 13.2. - Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14 - Délibérations -

- 14.1. - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.
- 14.2. - Une copie du procès-verbal certifiée par le directeur est adressée sous pli simple à tous les membres de l'assemblée, présents ou représentés ou absents et non représentés.
- 14.3. - Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat.

ke 97

../.

.../.

TITRE III

Administration

Article 15 - Principe -

- 15.1. - L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois membres au moins et de sept membres au plus, choisis par l'assemblée générale parmi les membres de l'association et ci-après désignés par l'expression : les syndics.
- 15.2. Ils désignent en dehors du Syndicat sus indiqué un Président qui pourra être un copropriétaire ou un propriétaire membre de l'Association.
- 15.3. Les fonctions de syndic et de Président sont assurées à titre gratuit.

Article 16 - Désignation -

- 16.1. - Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.
- Ils sont rééligibles.
- 16.2. - A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui désignera les syndics, l'administration de l'association sera assumée par
- Cet administrateur provisoire portera le titre de directeur et disposera seul des pouvoirs dévolus par les présents statuts au syndicat et à son président.
- 16.3. - Dans l'éventualité visée en l'article 1.4., les pouvoirs des syndics cesseront lors de la tenue de la première assemblée générale suivant la notification faite par la SEDAM de la réalisation de l'extension territoriale de l'association. Cette assemblée, à laquelle participeront les propriétaires dont les volumes sont situés dans l'extension, désignera de nouveaux

W T7

syndics, les précédents étant rééligibles.

Article 17 - Réunions du syndicat et délibérations -

- 17.1. Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le président, toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire.
- 17.2. - Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que deux syndics seulement seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.
- Toutefois les délibérations autorisant dérogation au "descriptif sommaire de l'aspect extérieur des bâtiments" annexé au Cahier des règles d'usage et d'habitation, que l'association syndicale a compétence pour accorder en application de l'article 24.2 dudit cahier sont prises à la majorité des deux tiers des membres de l'Association Syndicale.
- 17.3. - Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre, et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre, communication du registre des délibérations.

Article 18 - Pouvoirs et attributions du syndicat -

- 18.1. - Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.
- 18.2. - Il a, notamment, sans que cette énumération soit limitative les pouvoirs suivants :
- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipement
 - dont la propriété est transférée à l'association ou dont elle doit assumer l'entretien avant que le transfert ait été opéré,
 - ou qu'elle crée.

W 97

.../.

../.

- 13.

- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

- pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes.

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires .

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création.

- il constate, contrairement avec la SEDAM, l'achèvement des biens et équipements dont la propriété sera transférée au syndicat. Il fait état de toute réserve.

- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement. Il oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Il oblige l'association à renoncer à toute action contre la SEDAM pour cause de vices cachés ou apparents moyennant la subrogation de l'association dans les droits de la SEDAM à l'encontre de ses locataires d'ouvrage. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, soucrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

- il ouvre tous comptes en Banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

W 97

../.

../.

- 14.

- il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- il prend acte, le cas échéant, de l'extension territoriale visée en l'article 1er.4 .

.. - il établit seul et sans avoir à en référer préalablement à l'assemblée générale le budget des dépenses de l'association.

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds.

- il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts.

- il représente l'association en justice tant en demandant qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Article 19 - Délégations -

19.1. - Le syndicat peut consentir une délégation au président ou à tout syndic pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Un syndic chargé de cette délégation peut être rémunéré.

19.2. - Le syndicat peut consentir toute délégation permanente à toute personne morale ou physique membre ou non de l'association, sauf au Président, et fixer le montant de sa rémunération.

W 97

../.

../.

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

- 19.3. - Le syndicat peut enfin engager les services de tous tiers et notamment d'un directeur.

TITRE IV

Frais et charges

Article 20 - Définition -

- 20.1. - Sont supportés par l'ensemble des membres de l'association dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'association, en ce compris les frais généraux.
- 20.2. - Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 21 - Répartition des charges -

Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu par le cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

W 97

../.

../. .

- 16.

Article 22 - Paiement des charges -

- 22.1. - Les charges définies en l'article 20, ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le syndicat à chaque membre.
- 22.2. Lorsqu'un immeuble dépendant de l'ensemble est placé sous le régime de la copropriété, l'appel est adressé au syndic du syndicat de copropriété, ou, le cas échéant, au syndic provisoire, à charge pour l'un et l'autre de sous répartir le montant de l'appel entre les copropriétaires, ou, le cas échéant, entre les propriétaires indivis de l'immeuble considéré ainsi qu'il est prévu dans le règlement de copropriété et, ce, nonobstant que le syndicat puisse n'avoir pas encore pris naissance.
- 22.3. 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.

Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses -

- 23.1. - Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.
- Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.
- 23.2. - Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent par mois, d'office et sans mise en demeure préalable.

12 97

../. .

../.

- 17.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

23.3. - Au cas où le membre débiteur est un syndicat de copropriété il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, à l'égard de l'association syndicale.

23.4. - Tout membre 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 dûs par ses auteurs.

Article 24 - Mutation -

24.1. - Chaque membre s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association.

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

24.2. - La disposition du 24.1. ci-dessus n'est pas applicable aux mutations portant sur des fractions de copropriété, que le syndicat ait ou non pris naissance.

K 97

../.

../.

Article 25 - Carence de l'association syndicale -

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 26 - Dissolution -

La dissolution de l'association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas, ci-après :

- 1°) - disparition totale de l'objet défini à l'article 3 .
- 2°) - approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 11.3. ci-dessus pour la modification des statuts.

TITRE VI

Constitution - Pouvoir pour publier

Article 27 - Constitution -

La constitution de la présente association ne résulte pas de l'établissement de ses statuts par la SEDAM, aménageur du QUARTIER DE L'HORLOGE.

Sa constitution résulte exclusivement de l'acte authentique établi sur la comparution de la SEDAM et de la première des personnes désignées en l'article 2 comme étant obligatoirement membres de l'association et acquérant un volume dans l'ensemble immobilier. La SEDAM et cette personne attesteront qu'elles entendent fonder l'association et lui donner les présents statuts.

W 97

../.

../.

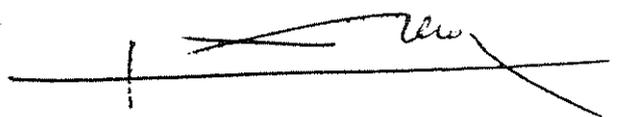
Article 28 - Pouvoirs pour publier -

Pour faire publier les présentes après la constitution de l'association, dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'ensemble immobilier, en annexe au cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

le


Maurice

~~Annexé à un acte reçu
par le notaire associé soussigné
le 1er décembre 1977~~