

Département de Loire Atlantique
COMMUNE DE NANTES
Route de Saint Joseph
Rue des Marsauderies
Rue de la Bertinière

ASL Générale « MARSAUDERIES »

Statuts



Réf : 16.014

Fait à Nantes, le 2 juin 2017.

Contrat rédigé par **Vincent PICARD**, Société Amocité
139 boulevard Longchamp 13001 MARSEILLE
SASU inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 2016B400005

06 74 67 25 99
vpicard@amocite.fr
www.amocite.fr

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de Nantes

Route de Saint Joseph
Rue des Marsauderies
Rue de la Bertinière

*Cadastré sous la section RS
numéros 301, 303, 312, 316, 317, 319, 320 et 321*

MARSAUDERIES

Statuts

Association Syndicale Libre Générale

TITRE I – FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1^{er} Formation

Il est formé une association syndicale libre ci-après désignée « l'association » et régie par les dispositions :

- de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010, ainsi que par l'ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 et l'ordonnance n°2012-789 du 31 mai 2012, ainsi que la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ;
- du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 ;
- des présents statuts.

Cette association existera entre les copropriétaires des immeubles issus du programme immobilier dénommé Marsauderies sis à Nantes dont le périmètre est défini à l'article 2 des présentes.

Cette association sera constituée par les soins de la SNC MARSAUDERIES PORT BOYER en charge de l'aménagement général du site et ce concomitamment à la vente des deux premiers lots relevant du périmètre syndical. Ledit opérateur, ou son représentant dûment mandaté à cet effet, déclarera la constitution de la présente association à la préfecture du département où l'association a prévu d'avoir son siège, à savoir Nantes.

Le plan foncier représentant le périmètre syndical, ainsi que les présents statuts seront annexés en deux exemplaires à cette déclaration.

Article 2 Périmètre

Le périmètre de la présente association a pour assiette foncière les trois ilots ci-après désignés :

▪ ILOT A

Le **Volume DEUX** (2) constitué par état descriptif de division volumétrique codifiant les parcelles cadastrées sur la Commune de Nantes dans le département de la Loire-Atlantique sous la section **RS** :

- numéro **301** pour une contenance cadastrale de vingt-deux ares et quatre-vingt-quatorze centiares (*22a 94ca*),
- numéro **303** pour une contenance cadastrale de quatre-vingt-un centiares (*81ca*),
- numéro **309** pour une contenance cadastrale de douze ares et quarante-sept centiares (*12a 47ca*),
- numéro **312** pour une contenance cadastrale de quatre-vingt-sept ares et quatre-vingt-neuf centiares (*87a 89ca*),
- numéro **316** pour une contenance cadastrale de neuf ares et trente-quatre centiares (*9a 34ca*),
- numéro **317** pour une contenance cadastrale de quatorze centiares (*14ca*),
- numéro **319** pour une contenance cadastrale de sept centiares (*7ca*),
- numéro **320** pour une contenance cadastrale d'un are et soixante-douze centiares (*1a 72ca*),
- numéro **321** pour une contenance cadastrale de huit centiares (*8ca*),

soit une contenance cadastrale totale d'un hectare trente-cinq ares et quarante-six centiares (*1ha 35a 46ca*).

▪ ILOT B

Les parcelles cadastrées sur la Commune de Nantes dans le département de la Loire-Atlantique sous la section RS :

- numéro **304** pour une contenance cadastrale de un hectare trois ares et soixante-six centiares (*1ha 03a 66ca*),
- numéro **308** pour une contenance cadastrale de quatre ares et quarante centiares (*4a 40ca*),

soit une contenance cadastrale totale de un hectare quarante-quatre ares et six centiares (*1ha 44a 06ca*).

▪ ILOT C

La parcelle cadastrée sur la Commune de Nantes dans le département de la Loire-Atlantique sous la section **RS** numéro **245** pour une contenance cadastrale de vingt-huit ares et vingt-sept centiares (*28a 27ca*).

Toute parcelle, volume ou lot issu de la division ou de la réunion de l'un des biens immobiliers ci-avant énumérés au sein du périmètre syndical sera de droit intégré au périmètre de la présente association.

Article 3 Membres de l'association

3.1/ Adhésion à l'Association

Est membre de plein droit de l'association tout propriétaire ou copropriétaire, et, plus généralement, toute personne titulaire d'un droit de propriété, temporaire ou non, sur les biens immobiliers situés dans le périmètre de l'association tel que celui-ci est défini en supra.

Les droits et obligations qui dérivent des présents statuts sont attachés aux biens et droits immobiliers compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

L'adhésion et le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente association résulte :

- soit de la comparution au présent acte,
- soit de tous actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens dépendant du périmètre de l'association.

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

Pour permettre au Directeur de l'association de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires membres de l'association, toute mutation de propriété ou de transfert de droits d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association doit être notifiée à son Président par le notaire qui en fera le constat.

3.2/ Liste nominative des membres de l'association

Le Directeur sera tenu, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, de tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre défini en supra.

3.3/ Au jour de la constitution de la présente association, font partie de l'association les trois propriétaires ci-après énumérés :

- La **Société Marsauderies Port Boyer**, société en nom collectif au capital de 1 500 € inscrite au RCS de Nantes sous le numéro SIREN 817 913 585, ayant son siège social sis 2 rond-point des Antons 44700 Orvault, représentée par la Société Ataraxia Promotion, société par actions simplifiée au capital de 20 032 121 €, ayant son siège social sis 2 rond-point des Antons 44700 Orvault, agissant en sa qualité de Gérant, elle-même représentée par la société CM CIC IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 31 760 235 €, ayant son siège social sis 2 rond-point des Antons 44700 Orvault, agissant en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Grégory BOUCHART, dument habilité ;
- La **Société Atlantique Habitations**, société anonyme d'HLM au capital de 8 400 000 € inscrite au RCS de Nantes sous le numéro SIREN 867 801 334, ayant son siège social sis impasse Jean Raulo 44800 Saint Herblain, représentée par Jean-Marie BAGUET, dument habilité.

- La **Société Maison Familiale de Loire Atlantique**, société anonyme coopérative d'HLM inscrite au RCS de Nantes sous le numéro SIREN 869 800 359, ayant son siège social sis impasse Jean Raulo 44800 Saint Herblain, représentée par Mickaël HARDOUIN, dument habilité.

Article 4 Dénomination

L'association sera dénommée « **ASL GÉNÉRALE DES MARSAUDERIES** ».

Article 5 Objet

Cette association a pour objet :

5.1/ L'appropriation, la gestion, l'entretien et la conservation des locaux et espaces, ainsi que les ouvrages, mobiliers et équipements spécifiques inhérents à savoir :

- le local laverie de l'îlot **A** désigné en supra,
- le local laverie de l'îlot **B** désigné en supra,
- le local conciergerie de l'îlot **A** désigné en supra,
- le local coworking de l'îlot **A** désigné en supra,
- le local atelier vélos de l'îlot **B** désigné en supra,
- le local club-house de l'îlot **B** désigné en supra.

5.2/ La gestion, l'entretien et la conservation des biens immobiliers confiés par les membres à l'administration de l'association, ainsi que les ouvrages et équipements spécifiques inhérents, à savoir la totalité des espaces extérieurs relevant du périmètre défini à l'article 2 des présentes avec leurs mobiliers et plantations.

5.3/ L'association est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipements dont elle pourra ou non être propriétaire, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet ci-dessus défini.

5.4/ La conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.

5.5/ La fourniture via un prestataire spécialisé de services à la personne, d'assistance et de maintenance, ainsi que la mise à disposition d'infrastructures spécifiques.

5.6/ Le déploiement via un prestataire spécialisé d'une conciergerie automatisée.

5.7/ L'organisation via un prestataire spécialisé du lien social entre résidents et entre résidents et riverains sous forme d'animations.

5.8/ La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association ainsi que leur recouvrement, en ce compris l'exercice des formalités de publicité foncière.

5.9/ La souscription d'une police d'assurance commune à tous les membres pour garantir la responsabilité civile de l'association et son paiement.

5.10/ 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.

Article 6 *Siège*

Son siège est fixé à l'adresse de l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du Directeur approuvée par le Conseil d'administration qui seront ci-après institués.

Article 7 *Durée*

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées ci-après.

Article 8 *Organe d'administration provisoire*

8.1/ Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après, l'association sera valablement et provisoirement représentée par la SNC MARSAUDERIES PORT BOYER.

Celle-ci agira au nom de l'association raisonnablement jusqu'à la mise en place desdits organes administratifs. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur que ceux du conseil d'administration, tels que celui-ci est défini ci-après.

8.2/ La tenue de l'assemblée générale instaurant lesdits organes administratifs sera provoquée au plus tard six mois après la publication des présents statuts auprès des services de la Préfecture de Nantes afin de substituer l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, par l'organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, une procédure de médiation sera privilégiée. En cas de désaccord persistant, le Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes sera saisi.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article 9 *Composition*

9.1/ Principes généraux

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 3 des présents statuts.

En vertu de l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, la qualité de membre de l'association est attachée à la propriété.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire dans les conditions suivantes :

- le mandat conféré pour représenter un membre de l'association à l'assemblée générale se donne par écrit,
- le mandataire peut être choisi en dehors des membres de l'association,
- chaque mandataire ne pourra recevoir plus de quatre mandats.

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

9.2/ Cas particuliers

9.2.1/ Copropriété

Pour les unités de propriété soumises aux présents statuts faisant l'objet de copropriété régie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens de l'article 25 de ladite loi.

Dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux, un mandataire ad hoc ou le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des membres de l'association.

Lorsque dans le périmètre de l'association sont compris deux ou plusieurs syndicats de copropriété représentés par le même syndic, ou lorsque le syndic est nommé Directeur de la présente association, des mandataires ad hoc devront être désignés afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat de copropriété ou bien qu'un syndic ne puisse être le représentant d'un syndicat dès lors où il serait Directeur de l'association. A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

9.2.2/ Indivision - Démembrement de propriété

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété, indivisaires, nuspropriétaires ou usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

A défaut d'accord et selon les présents statuts ayant vertu contractuelle, le nupropriétaire est par convention ledit représentant. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'association et des décisions prises par elle.

En cas de désaccord, les représentants seront désignés par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens formant le périmètre de l'association à la requête de l'un d'entre eux, ou du Président de l'association, s'il le juge utile à son bon fonctionnement, le tout aux seuls frais des intéressés.

Article 10 Convocation

10.1/ L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Conseil d'administration de l'association le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Conseil d'administration par un tiers des membres.

10.2/ Les convocations sont adressées par le Directeur de l'association au moins vingt et un jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous plis recommandés, aux membres, ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé. Elles peuvent également être remises en main propre contre émargement.

10.3/ Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande d'un tiers des membres, ces derniers indiquent au Président du Conseil d'administration les questions à porter à l'ordre du jour et formule les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Conseil d'administration peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

Article 11 Quorum

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

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'assemblée générale qui devra élire le premier Conseil d'administration dans les conditions fixés par l'article 8 des présentes ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président du Conseil d'administration que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Article 12 Pouvoirs

12.1/ L'assemblée générale des membres statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévue est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association et notamment pour les questions suivantes :

- la nomination, la révocation et le maintien des administrateurs de l'association ;
- la désignation du Directeur de l'association ;
- le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses. A cet effet, l'assemblée générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ;
- la gestion du conseil d'administration qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours ;
- l'approbation des comptes de la gestion ;
- l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'association ;
- la modification du périmètre des biens gérés par l'association, que ce soit par distraction de tout ou partie de ces biens ou par l'augmentation de ce périmètre à d'autres biens ;
- tous travaux extraordinaires à exécuter ;
- la dissolution, anticipée ou non, de l'association ;
- les emprunts à contracter et dépenses à engager ;
- l'autorisation à donner au conseil d'administration afin d'engager toute dépense dépassant le cadre ou les limites du budget prévisionnel adopté en assemblée générale, la ratification des dépenses engagées au titre de travaux conservatoires.

12.2/ Elle peut modifier les statuts de l'association sous-réserve du respect des droits des membres.

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

Article 13 Voix

Pour toutes les décisions, chaque membre de l'association dispose d'autant de voix qu'il détient de logements ou de locaux d'activités relevant du périmètre de la présente association tel que celui-ci est défini à l'article 2 des présentes.

Le Directeur de l'association établit chaque année, au 1^{er} Janvier, le tableau portant définition du nombre de voix des membres, sauf, en cas de vente après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le Conseil d'administration a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre.

A l'égard de l'association, les votes émis par le représentant d'une unité de copropriété détenant au sein du syndicat qu'il représente la majorité des voix sont, en toutes hypothèses, considérés comme l'expression de la volonté du syndicat auquel il appartient sachant que, pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'association.

Article 14 *Vote particulier*

Les éléments d'équipement nouveaux ou les prestations nouvelles qui n'intéresseraient qu'une partie des membres feront l'objet de délibérations où ne voteront que les intéressés.

Dans cette hypothèse, les membres concernés disposent alors d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans le financement de cette dépense.

Article 15 *Majorités*

15.1/ Sauf l'exception ci-après énoncée, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

15.2/ En cas de modification des présents statuts ou d'actes de disposition engageant le patrimoine de l'association, les décisions de l'assemblée générale sont alors prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Article 16 *Tenue des Assemblées*

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations. Ce lieu doit se trouver dans la Commune de localisation des immeubles relevant du périmètre de l'association ou dans une Commune directement limitrophe.

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration de l'association ou, à défaut, par un membre dudit Conseil d'administration désigné par celui-ci. Le Président est assisté d'un scrutateur choisi par l'assemblée générale. Le Directeur remplit la fonction de secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des représentants présents, ainsi que le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est signée par tous les membres présents et par les mandataires des membres représentés. Elle est certifiée par le Président du Conseil d'administration, le scrutateur et le secrétaire de séance. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

Article 17 *Ordre du jour*

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi par le Conseil d'administration en lien avec le Directeur de l'association.

Cependant, tout membre peut, par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception postal reçue au plus tard un jour avant l'envoi des convocations, indiquer au Président du Conseil d'administration les questions complémentaires à porter à l'ordre du jour en formulant les projets de résolution correspondants.

Lors de l'assemblée générale, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Article 18 Délibérations

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à main levée.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Président du Conseil d'administration.

Une copie du procès-verbal certifiée par le Président du Conseil d'administration est remise par le Directeur de l'association sous pli simple aux membres présents à l'assemblée ou représentés et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Une copie du procès-verbal certifiée et adressée par le Directeur de l'association sous pli recommandé avec avis de réception aux membres n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre au moins l'une des résolutions proposées. Lesdits membres, considérés dès lors opposants ou défaillants, ont alors deux mois à compter du lendemain de la première présentation du courrier pour contester les décisions devant la juridiction compétente. Passé ce délai, les décisions non contestées sont réputées définitivement adoptées et leurs sont opposables.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Conseil d'administration de l'association.

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 19 *Principe*

En application de l'article 9 de l'ordonnance n°2004-632, l'association est administrée sous réserve des compétences de l'assemblée générale par un Conseil d'administration composé de membres élus parmi les membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-après.

Article 20 *Nomination – révocation – rémunération – démission*

Le Conseil d'administration est composé de trois membres élus parmi les membres de la présente association.

Ils sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, les voix étant décomptées conformément à l'article 13 des présents statuts.

Ils sont rééligibles.

Au sens du présent article, est considéré comme un « représentant » d'un membre pouvant être élu membre du Conseil d'administration, le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, le mandataire désigné par les membres à l'effet de les représenter, ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet, ou encore le mandataire commun d'une indivision.

Le mandat des membres du Conseil d'administration ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le Conseil d'administration n'est plus régulièrement constitué si le quorum de deux membres n'est pas atteint pour quelque cause que ce soit.

En ce cas, une nouvelle élection doit avoir lieu pour pourvoir le seul siège vacant, dans les deux mois suivants la dernière défection.

Article 21 *Délibérations du Conseil d'administration*

Le Conseil d'administration se réunit sur convocation du Président dudit conseil toutes les fois qu'il le juge nécessaire ou sur demande de l'un de ses membres ou encore sur la demande du Directeur de l'association.

Le Directeur de l'association participe sans prendre part aux votes aux réunions du Conseil d'administration.

Chaque membre du Conseil d'administration peut se faire représenter par un autre ; les mandats se donnent par écrit. Un membre du Conseil d'administration ne peut détenir plus d'un mandat.

Les délibérations du Conseil d'administration sont adoptées à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre détenant une voix ; en cas d'égalité, la voix du Président devenant prépondérante.

Article 22 Pouvoirs et attributions du Conseil d'administration

22.1/ Administration de l'association

Sous réserve des attributions de l'assemblée générale des membres, le Conseil d'administration administre et règle, par ses délibérations, les affaires de l'association. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- a. Veiller à la gestion, l'entretien, la surveillance, le remplacement s'il y a lieu, des équipements d'intérêt collectifs le tout compris dans l'objet de l'association ;
- b. Assurer l'administration courante de l'association et gérer au mieux les fonds qu'elle détient ;
- c. Décider de toutes les opérations intéressant l'administration, la gestion, la conservation, l'entretien des équipements et aménagements définis dans l'objet de l'association, à l'exception des opérations pour lesquelles il faut une décision particulière de l'assemblée générale ; à cet effet, il peut décider de la conclusion de tout marché ou tout contrat concernant la gestion courante dans le cadre et la limite du budget prévisionnel approuvé en assemblée générale ;
- d. Décider de tous travaux conservatoires et urgents au titre de la sécurité des biens et des personnes et convoquer une assemblée générale qui les ratifie ;
- e. Décider de la souscription de toutes polices d'assurances ;
- f. De faire effectuer tous travaux de création et d'amélioration d'équipements d'intérêt collectif sur décision de l'assemblée générale ;
- g. Décider de donner et de recevoir, au nom de l'association, à titre gratuit la propriété de tous biens communs, éléments d'équipements communs et équipements d'intérêt collectif approuvé en assemblée générale ;
- h. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;
- i. Représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions ;
- j. Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

22.2/ Contrôle des comptes et de la gestion de l'association

Le Conseil d'administration contrôle la gestion et les comptes de l'association. A ce titre, il :

- a. Examine à chaque réunion l'état de trésorerie de l'association, l'état de l'engagement des dépenses ;
- b. Examine tous les ans les comptes de l'exercice et les commente en vue de l'assemblée générale, la répartition des dépenses, et présenter les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les marchés et tous autres contrats ;

- c. Approuve le budget prévisionnel qui est soumis ensuite par le Président du Conseil d'administration à l'assemblée générale, suit son exécution ;
- d. Donne son avis à l'assemblée générale sur toutes les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même ;
- e. Peut prendre connaissance et copie de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion à l'administration de l'association. Il peut déléguer cette mission à un de ses membres.

22.3/ Préparation de l'assemblée, nomination et contrôle du Directeur

Le Conseil d'administration a également les pouvoirs spécifiques suivants :

- a. Le Conseil d'administration contrôle la gestion du Directeur, lequel doit rendre compte audit de l'accomplissement de son mandat si tout ou partie des pouvoirs du Conseil d'administration lui sont délégués ;
- b. Il vérifie la comptabilité de l'association, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les marchés et tous autres contrats ;
- c. Le Conseil d'administration présente chaque année à l'assemblée générale un rapport :
 - sur le fonctionnement de l'association,
 - sur les comptes de l'association de l'exercice écoulé,
 - sur le projet de budget annuel de l'association, les budgets travaux ;
- d. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées ;
- e. Il arrête l'ordre du jour de l'assemblée sur proposition de son Directeur.

22.4/ Délégation de pouvoirs

Le Conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion au Directeur l'association à la double condition que cette délégation de pouvoirs soit limitée quant à son objet et sa durée.

La délégation de pouvoirs consentie par le Conseil d'administration au Directeur de l'association résulte d'une délibération du Conseil d'administration prise à la majorité des voix de ses membres. Cette délégation ne peut excéder un an mais peut être renouvelée annuellement sans limitation.

La délégation ne peut porter sur les pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'assemblée incombant au Conseil d'administration ainsi qu'il est dit aux alinéas 22-2 et 22-3 ci-avant.

CHAPITRE IV – DIRECTEUR

Article 23 *Nomination – révocation – Rémunération*

Le Directeur de l'association est un administrateur de biens choisi en dehors des membres de l'association et mandaté par l'assemblée générale à la majorité simple.

Il est nommé et révoqué par délibération de l'assemblée générale des membres de l'association pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Lors de sa nomination, le Conseil d'administration fixe le montant de sa rémunération dans la limite du budget approuvé à cet effet en assemblée générale des membres.

Le Directeur a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les membres trois mois à l'avance.

En cas de vacance du Directeur, l'intérim est assuré par le Président du Conseil d'administration.

De façon provisoire, et jusqu'à la tenue l'assemblée générale instaurant le premier Conseil d'administration, le Cabinet LEFEUVRE, domicilié 7 rue de Rieux 44000 Nantes, est nommé Directeur.

Article 24 *Pouvoirs et Attributions du Directeur*

24.1/ Représentation de l'association

Le Directeur représente l'association, dont il est « l'agent officiel », vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

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

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

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

Dans le cas où un membre de l'association ne paierait pas sa quote-part dans les charges et les frais visés sous l'article 26 des présents statuts, le Directeur a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

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

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

24.2/ Exécution des décisions de l'association

Le Directeur assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'assemblée générale et du Conseil d'administration et la gestion courante de l'association, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il peut recevoir délégation des pouvoirs de gestion du Conseil d'administration.

Il prépare les réunions d'assemblée, convoque les membres et exécute les délibérations de l'assemblée générale et du Conseil d'administration. A ce titre, il prend toutes les mesures relatives à l'exécution des délibérations de l'assemblée générale et du Conseil d'administration.

Il assure le fonctionnement des services d'intérêt collectif, l'administration courante et l'entretien des équipements d'intérêt collectif, et passe tous actes juridiques relatifs à sa mission. Il fixe le montant des provisions à verser pour les frais et charges.

Il fait effectuer ou coordonne, conformément aux décisions du Conseil d'administration, tous travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation courants dans la limite des budgets votés ainsi que tous autres travaux nécessaires et urgents.

Il prend par ailleurs, sous sa responsabilité, tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le Conseil d'administration.

Il fait effectuer ou coordonne, conformément aux décisions du Conseil d'administration, tous travaux de création et d'aménagement d'installations, d'éléments d'équipement ou de services collectifs. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

Il prend toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine réunion du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

Il gère le recrutement, l'affectation, la rémunération ainsi que le congé du personnel nécessaire à la réalisation de l'objet de l'association, conformément aux décisions du Conseil d'administration.

Il ouvre tout compte en banque, place et retire les fonds, conformément aux décisions du Conseil d'administration. Il opère toute opération de crédit ou de débit nécessaires à l'exécution de sa mission. De même, il accomplit toute opération avec la Poste, reçoit tout pli recommandé, lettre chargée, donne toute décharge et signature au nom de l'association.

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'association, prépare le budget et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'assemblée.

Il fixe le montant annuel des provisions pour frais et charges, déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La régularisation interviendra à la fin de chaque année en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.

Il procède auprès des membres à l'appel et au recouvrement des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il procède au besoin par voie judiciaire.

Il élabore chaque année, conformément aux textes en vigueur, le rapport sur l'activité et la situation financière de l'association et analyse notamment le compte administratif. Tout membre de l'association qui en fait la demande peut

en avoir communication au siège de l'association, ainsi que, le cas échéant, lors d'une réunion de l'assemblée générale.

Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété des installations, éléments d'équipement et services collectifs, et oblige l'association à décharger le cédant, pour l'avenir, de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.

24.3/ Administration de l'association sur délégation du Conseil d'administration

Le Directeur peut se voir déléguer une partie des missions du Conseil d'administration dans la gestion et l'administration de l'association.

Les conditions de ce mandat doivent respecter les termes de l'article 22.4 des présents statuts, et ne doivent pas notamment porter sur les pouvoirs de contrôle ou de préparation de l'assemblée incombant au Conseil d'administration.

TITRE V – FRAIS ET CHARGES

Article 25 ***Définition et Répartition***

Les charges comprennent :

- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par l'association ;
- Les frais de gestion de l'association ;
- Tous les frais d'entretien, de réfection et de remplacement des espaces, ouvrages, équipements et services généraux appartenant à l'association ou confiés par les membres à l'administration de la présente association et répondant à l'objet de ladite association ;
- Les consommations d'électricité ;
- Les consommations d'eau,
- Tous les frais occasionnés par les services et prestations dispensés par ladite association ;
- Le prix du contrat de conciergerie contracté avec un prestataire spécialisé.

Ces charges seront réparties proportionnellement aux droits de votes détenus par chaque membre tel que prescrit à l'article 13 des présentes.

Toutefois les membres qui aggraveraient ces charges par leur fait, celui de leurs locataires ou gérant ou des gens de leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Article 26 ***Budget – Provision***

Le Directeur doit faire approuver par l'assemblée générale, autant que possible avant le 31 décembre, le budget de l'année suivante, et avant le 30 juin de chaque année, les comptes de l'année précédente.

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

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

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

En cas d'extrême urgence, le Directeur peut, après consultation du Conseil d'administration, prendre les mesures indispensables.

Un fond de roulement sera appelé lors de la première assemblée générale.

Article 27 Paiement des charges - Recouvrement - Garanties - Notification

27.1/ Paiement des charges

Les charges définies ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds adressés par le Directeur à chaque membre de l'association ou payées par lui au moyen de la provision reçue en début de chaque trimestre, le cas échéant.

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

Le Directeur présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes de l'association et de sa situation de trésorerie, ainsi que, dans le cadre de la délégation de pouvoirs consentie par le Conseil d'administration, un rapport sur sa gestion et l'administration de l'immeuble.

27.2/ Recouvrement

27.2.1/ Dispositions générales

Les sommes dues à l'association par ses membres au titre des cotisations appelées pour financer les frais et charges visées sous l'article 25 sont recouvrées pour l'association par son Directeur directement auprès de chacun de ses membres.

L'association jouit, pour le recouvrement des cotisations qu'elle appelle, des mêmes moyens et actions qui sont offerts par la loi à un Syndicat de copropriétaires, notamment eu égard aux dispositions de l'article 2374 du Code civil.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles compris dans le périmètre de l'association, statuant en référé, pour autoriser le Directeur si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Les cotisations appelées et restées impayées produisent, à compter de leur exigibilité, des intérêts au taux légal en matière civile, tout mois commencé étant compté entièrement.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre postée recommandée, avec demande d'avis de réception, le membre de l'association qui ne serait pas à jour du paiement de tout ou partie des charges et frais mis en recouvrement par le Directeur ne pourra plus prétendre jouir, au titre des biens immobiliers qui justifient son appartenance à l'association, des services dont celle-ci assure la gestion.

Tout membre est responsable tant du paiement des charges qui lui incombent que du paiement des charges incombant à ceux dont il tient son droit. Il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dues par ses auteurs.

27.2.2/ Dispositions particulières aux biens en copropriété

Lorsque l'appartenance à l'association est liée à la propriété de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, et par exception au principe ci-dessus, les cotisations sont appelées pour l'association par le Directeur auprès du syndic de la copropriété de l'immeuble concerné.

Le syndic est habilité à recevoir de l'association les appels de cotisations et à en assurer le paiement.

Pour leur recouvrement par le syndic, les cotisations appelées sont assimilées à des charges de copropriété. Le syndic jouit pour ce recouvrement des mêmes droits et est tenu des mêmes obligations que pour le recouvrement des charges générales de la copropriété.

Le défaut de paiement des cotisations ainsi appelées auprès du syndic d'un immeuble soumis au régime de la copropriété prive l'ensemble des copropriétaires, membres de l'association, des services rendus par celle-ci.

27.3/ Garanties - Hypothèque légale

L'association est habilitée à exercer les actions dont les syndicats de copropriétaires pourraient disposer contre leurs propres membres.

En application de l'article 2374 du Code civil, les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans de l'association, à l'encontre d'un membre, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par hypothèque légale sur les immeubles du membre compris dans le périmètre de l'association.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans le périmètre de l'association, notification de la mutation doit être donnée au Directeur de l'association qui pourra, au nom de l'association, faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965.

27.4/ Notification

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

Cette notification comporte la désignation des biens ou de la fraction de ces biens ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu par l'acquéreur ou du titulaire de droit. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau membre est tenu vis-à-vis de l'association du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à l'association.

Lors de la mutation à titre onéreux de biens immobiliers compris dans le périmètre de l'association, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Directeur ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard de l'association, avis de la mutation doit être donné au Directeur par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Directeur peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation des biens immobiliers concernés. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Directeur ayant fait opposition dans ledit délai. Lorsque le Directeur ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau membre n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28 *Carence de l'association syndicale*

En cas de carence de l'association pour l'un quelconque de ses objets, un mandataire judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un membre.

De même, en cas de carence du Directeur, un Directeur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête du Conseil d'administration. Ce Directeur provisoire reste en fonction jusqu'à la nomination régulière d'un nouveau Directeur par l'assemblée générale.

Article 29 *Modifications - Dissolution*

29.1/ Principe général

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 15 des présentes.

29.2/ Modification du Périmètre de l'Association

29.2.1/ - Règles générales

Les modifications des présents statuts consistant en une réduction ou une augmentation du périmètre de l'association devront respecter la procédure suivante :

Le Président, ou tout membre de l'association, devra soumettre à l'assemblée générale le projet de réduction ou d'augmentation du périmètre de l'association, tel que ce dernier est précisé sous l'article 2 des présentes.

L'assemblée générale, appelée à se prononcer sur ce projet, procédera au vote dans les conditions prévues pour une modification des statuts de l'association.

29.2.1/ - Règles spécifiques à la réduction du périmètre de l'association

L'assemblée générale ne pourra refuser la réduction d'assiette foncière demandée par l'un de ses membres ou le Président que si cette réduction entraîne une modification substantielle des grilles de répartition des frais et charges entre les membres de l'association.

Le Président de l'association ou le membre de celle-ci ayant demandé la réduction du périmètre de l'association pourra, en cas de refus de l'assemblée générale, saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles concernés par la demande de réduction du périmètre de l'association aux fins :

- d'autoriser la soustraction de la ou des volumes(s) ou, éventuellement, parcelle(s) concernées du périmètre de l'association,
- le cas échéant, d'autoriser le Directeur à procéder aux opérations de liquidation de l'association, du fait de l'extinction de l'objet de celle-ci par suite de la réduction de son périmètre.

Le Directeur de l'association, conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts sous l'article 24, représentera l'association dans le cadre de la régularisation des actes et le suivi de toute procédure résultant de l'application du présent article.

29.3/ Transformation de l'association en association autorisée

Conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'association pourra être transformée en association autorisée.

Cette transformation n'est possible qu'après un délai d'un an à compter de la publication de la création de l'association au Journal Officiel.

Cette demande de transformation doit être approuvée par délibération adoptée par l'assemblée générale regroupant l'ensemble des membres de l'association dans les conditions de majorité fixées par le second alinéa de l'article 15 des présentes, à savoir à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cette demande est transmise à l'autorité administrative compétente dans le département où l'association a établi son siège, soit à Nantes, laquelle autorité engagera l'enquête publique prévue pour la création d'une association foncière urbaine libre autorisée.

29.4/ Dissolution de l'association

La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité fixée par le second alinéa de l'article 15 des présentes, à savoir à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 5 des présentes,
- approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 30 Mutation

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à informer ses ayants-droit ou ayants-cause de leur appartenance de plein droit à l'association du seul fait de la mutation.

Pour permettre au Directeur de tenir à jour la liste nominative des membres de l'association, le notaire en charge de constater la vente de bien compris dans le périmètre de l'association est tenu de notifier cette mutation au Directeur de l'association.

A défaut d'avoir accompli cette formalité, le membre de l'association cédant tout ou partie des biens compris dans le périmètre de celle-ci restera personnellement engagé envers l'association.

Article 31 *Dispositions en matière d'assurance*

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

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

TITRE VII – REGLEMENT INTERIEUR

Article 32 *Engagements*

32.1/ L'association s'engage à :

- Contracter la gestion de la conciergerie avec un prestataire spécialisé ;
- Garantir l'entretien des biens confiés à son administration ;
- Assurer la sécurité du site.

32.2/ Les membres s'engagent à :

- Respecter le règlement intérieur élaboré par le prestataire de conciergerie et affiché par lui à l'entrée de la loge ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour traiter avec la plus grande diligence tous dysfonctionnements majeurs signalés par le prestataire.

Article 33 *Fonctionnement*

Les membres auront la faculté de solliciter, via une application informatique dédiée, des services et prestations auprès du prestataire de conciergerie retenu par l'association.

Cependant, en matière de services à la personne, l'association ne sera pas tenue à une obligation de résultats mais uniquement de moyens.

TITRE VIII – POUVOIRS POUR PUBLIER

Article 34 *Publication*

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour permettre à Monsieur le Préfet de conserver un extrait des présentes conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article 35 *Élection de Domicile*

Les membres demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Nantes pour lesquels la présente association est formée.

Fait à Nantes,
Le 2 juin 2017.

ANNEXES

Plan de Situation

Extrait du Plan Cadastral

Plan Masse

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE NANTES
Route de Saint Joseph

ASL
GÉNÉRALE DES MARSAUDERIES

PLAN DE SITUATION



Sans Échelle

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE NANTES
Route de Saint Joseph

ASL
GÉNÉRALE DES MARSAUDERIES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
Section RS

