STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

En application des dispositions des articles R 315-6 et R 315-8 du Code de l'Urbanisme et concernant les biens ci-après désignés, il est formé une Association Foncière Urbaine Libre, association syndicale de propriétaires régie par :

- la loi du 21 juin 1865 et des textes législatifs ou réglementaires qui l'ont complétée ou modifiée.

- les articles L 322-1, L 322-2, L 322-4, L 322-9, L 322-9-1, L 322-10 et R 322-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- et les présents statuts.

ARTICLE 1 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

Est membre de plein droit tout propriétaire d'un bien ou d'un lot de copropriété situé dans la **ZAC DE LOVERCHY** à l'exception de la **Commune de SEYNOD** et des propriétaires des terrains figurant sous teintes jaune et orange au plan demeuré ci-annexé après mention.

Aux propriétaires ou copropriétaires seront assimilés les titulaires d'un droit d'usufruit ou d'un droit similaire et d'un droit de nue propriété (qui devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès de la présente Association Foncière Urbaine).

Les biens immobiliers objets des présents statuts sont les suivants:

Sur le Territoire de la Commune de **SEYNOD**, les parcelles de terrain figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante:

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AV	163	"Les Sales"	10a 30ca

AV	143	"Les Sales"	2a 12ca
AV	140	"Les Sales"	10a 52ca
AV	125	"Les Sales"	1a 49ca
AV	139	"Les Sales"	15a 49ca
AV	128	"Les Sales"	06ca
AV	129	"Les Sales"	06ca
AV	119	"Les Sales"	89ca
AV	116	"Les Sales"	18a 98ca
AV	132	"Les Sales"	82ca
AV	155	"Les Sales"	5a 86ca
AV	157	"Route des Logis Fleuris"	16a 67ca
AV	159	Les Sales	22a 35ca
AV	162	Les Sales	11ca
AV	165	Les Sales	46ca
AV	158	Les Sales	23a 59ca
AV	126	Les Sales	1a 22ca
AV	137	Les Sales	9a 49ca
AV	144	Les Sales	8a 28ca
AV	145	Les Sales	15a 11ca
AV	127	Les Sales	1a 71ca
AV	138	Les Sales	6a 06ca
AV	146	Les Sales	10a 46ca

ARTICLE 2 : OBJET

L'Association Foncière Urbaine, dès sa constitution par la signature des présents statuts, aura pour objet:

I - De recevoir la propriété à titre gratuit des équipement tels qu'ils figurent sans teinte à l'intérieur du périmètre de la ZAC DE LOVERCHY et sous teinte violette, sur le plan susvisé, demeuré annexé aux présentes.

II - L'entretien et la gestion des équipement tels qu'ils figurent sans teinte à l'intérieur du périmètre de la ZAC DE LOVERCHY sur le plan susvisé, demeuré annexé aux présentes. sur le plan susvisé, demeuré annexé aux présentes.

- L'entretien des espaces verts des domaines privés des membres de l'Association Foncière Urbaine, objet des présentes.

Les frais relatifs à cet entretien seront répartis entre les membres de l'Association concernés, au prorata des surfaces privatives entretenues par l'Association.

III - D'assurer, le cas échéant, le respect des dispositions de tous règlements, cahiers des charges et servitudes applicables à tout ou partie de ses membres. D'établir et modifier tout règlement de jouissance des éléments d'usage ou intérêt collectif dont elle a la charge.

IV - L'Association Foncière Urbaine pourra, en outre, se charger de missions particulières, de travaux, de prestations d'entretien ou de gestion, pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs de ses membres.

A l'effet de ce qui précède, l'Association Foncière Urbaine pourra conclure de son chef tous contrats, effectuer toutes opérations mobilières, immobilières ou financières, dans les limites de son objet et dans les conditions des dispositions ci-après des présents statuts.

V - L'Association Foncière Urbaine contractera à son nom toutes assurances pour couvrir les responsabilités pouvant lui incomber au titre notamment des ouvrages et des équipements dont elle assume la gestion. Elle pourra également contracter toutes assurances pour le compte de ses membres.

VI - L'Association Foncière Urbaine pourra également être propriétaire des biens nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet par dation, abandon, apport, acquisition ou toute autre manière d'acquérir.

VII - L'Association Foncière Urbaine pourra agir de la manière la plus étendue et notamment en justice (tant en défense qu'en demande) pour l'exécution de son objet et la satisfaction des intérêts communs de ses membres.

VIII - L'Association Foncière Urbaine assumera toutes les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence de ce qui précède.

Etant précisé que l'Association Foncière Urbaine réalisera son objet ci-dessus défini qu'elle ait ou non la propriété des biens dont elle a la charge.

A l'égard de l'ensemble des dispositions ci-dessus l'Association Foncière Urbaine procédera aux appels de fonds et recouvrement des charges.

ARTICLE 3 – SERVITUDES

Le terrain propriété de l'**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU DOMAINE DE GRAND BOIS** sera grevé d'une servitude publique, dont l'assiette figure sous teinte violette au plan demeuré ci-annexé, et dans les termes ci-après littéralement rapportés.

Les comparants aux présentes, és-qualités donnent par les présentes pouvoir exprès au Directeur du Conseil de l'**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU DOMAINE DE GRAND BOIS**, à l'effet de régulariser les servitudes ci-après relatées :

Le présent mandat est donné dans l'intérêt commun des parties et est, en conséquence, irrévocable.

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

Il est constitué gratuitement, dès maintenant au profit de la ville de SEYNOD une servitude de passage public grevant les terrains propriétés de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU DOMAINE DE GRAND BOIS situés dans le périmètre de la ZAC DE LOVERCHY.

L'assiette de ladite servitude est matérialisée sous teinte violette au plan demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

En conséquence, est à l'instant intervenu aux présentes :

[REDACTED], agissant en qualité de Maire de la ville de SEYNOD, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal, en date du [REDACTED], dont un extrait conforme est demeuré annexé après mention à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le [REDACTED].

Lequel, [REDACTED] es-qualités, accepte la constitution de la servitude au profit de la ville de SEYNOD, dans les conditions suivantes :

ARTICLE 1 :

Seuls les piétons pourront circuler et stationner sur les parties ci-dessus désignées. Toute circulation ou stationnement des véhicules, à l'exception des véhicules de sécurité ou de service public le cas échéant, y sont interdits.

Ces parties grevées de servitudes publiques seront soumises à toutes les règles issues du Code des Communes.

ARTICLE 2 :

La ville de SEYNOD devra assurer l'entretien et la garde de la manière suivante :

. entretien de l'éclairage public.

. nettoyage de la surface extérieure de revêtement offerte à la circulation des piétons, réparation et renouvellement de la surface extérieure du revêtement, ce qui exclut notamment toute responsabilité découlant d'une étanchéité défectueuse.

ARTICLE 3 :

La Ville de SEYNOD assurera la garde juridique de l'ensemble des parties qu'elle doit entretenir et sera seule responsable des accidents dûs, soit à leur existence, soit à leur dégradation. Elle pourra donc de ce fait, modifier à sa convenance, les installations extérieures pour assurer une meilleure protection du public, sans toutefois porter atteinte à leur structure, à leur aspect et aux constructions édifiées sur le terrain cédé aux présentes.

ARTICLE 4 :

La présente servitude de passage public est consentie à titre définitif.

De convention expresse entre les parties la présente convention de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre."

ARTICLE 4 : DENOMINATION

L'ASSOCIATION est dénommée :

"ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU DOMAINE DE GRAND BOIS"

ARTICLE 5 : SIEGE

Le siège de l'Association Foncière Urbaine est à SEYNOD (Haute-Savoie) Zac de Loverchy, Avenue Montaigne.

ARTICLE 6 : DUREE

La durée de la présente Association Foncière Urbaine est illimitée.
Elle prendra fin seulement dans les conditions ci-après fixées à l'article 14.

ARTICLE 7 : ORGANES DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

L'Association Foncière Urbaine a pour organes l'assemblée générale et le Directeur, avec le cas échéant le Conseil Syndical.

ARTICLE 8 : ASSEMBLEE DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

8 - 1 COMPOSITION - VOTE

Les décisions collectives sont prises en assemblées composées des membres de l'Association Foncière Urbaine tels que définis à l'article 1 ci-dessus.

Au sens de l'article 20 de la Loi du 21 juin 1865, le propriétaire d'un ou plusieurs lots d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 est considéré ne pas détenir le minimum d'intérêts qui lui donnerait droit de faire partie de assemblée générale de l'Association Foncière Urbaine.

Il en résulte que les membres dépendant d'une même copropriété sont de droit représentés à assemblée par leur syndic dûment mandaté en tant que de besoin.

A l'égard de l'Association Foncière Urbaine, les votes émis par un syndic de copropriété sont considérés comme étant l'expression de la volonté de l'ensemble des copropriétaires.

Etant ici rappelé que conformément à l'article L322-9-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque, dans le périmètre de l'association sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat.

A défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine appartiendra à une personne morale, celle-ci sera représentée soit par ses organes de gestion, soit par un représentant de son choix dûment mandaté par lesdits organes de gestion.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine appartiendra à une collectivité publique, celle-ci sera représentée soit par ses représentants légaux, soit par un représentant de son choix dûment mandaté.

Observation étant ici faite que conformément à l'article 1 des présents statuts la Commune de SEYNOD et les propriétaires des terrains figurant sous teinte orange au plan demeuré ci-annexé après mention, bien que propriétaire d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC DE LOVERCHY, ne sont pas membres de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE objet des présentes.

La représentation aux assemblées est libre de sorte que les représentants pourront être pris librement parmi les membres de l'Association Foncière Urbaine ou en dehors d'eux (Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra valablement être désigné comme représentant).

Vis-à-vis de l'Association Foncière Urbaine, le mandataire, par lequel une personne appelée à participer à l'assemblée se sera fait représenter, sera valablement habilité par simple lettre ou pouvoir sous seing privé, sans que l'Association Foncière Urbaine ait à vérifier la validité de cette habilitation ou de ce pouvoir.

8 - 2 VOIX

I - Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire ou collectivité des copropriétaires membres de l'Association Foncière Urbaine est réparti **au prorata de la SHON** de chaque ensemble immobilier dépendant de la ZAC DE LOVERCHY

II - Ainsi qu'il a été dit à l'article 8-1 ci-dessus, la collectivité des copropriétaires d'un immeuble ou soumis au statut de la loi du 10 Juillet 1965 est représentée par son syndic qui dispose de toutes les voix y afférentes.

A l'égard de l'Association Foncière Urbaine, les votes émis par le syndic sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté collective des copropriétaires représentés par lui, nonobstant toutes clauses limitatives du règlement de copropriété, et s'imposent en conséquence à chacun des copropriétaires membres de cette collectivité.

Il en est de même à l'égard des associés, des votes émis par les organes de gestion d'une société propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine (ou par son représentant), nonobstant toutes clauses limitatives des statuts.

8 - 3 REUNION - CONVOCATION - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée de l'Association Foncière Urbaine sera réunie au moins une fois par an sur convocation de son Directeur.

Celui-ci pourra, en outre, convoquer l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine sera par ailleurs tenu de convoquer l'assemblée si la demande lui en est faite par des membres de l'Association Foncière Urbaine représentant au moins le tiers des voix de celle-ci ou encore sur la demande du Conseil de l'Association Foncière Urbaine s'il existe.

En cas de vacance du poste de Directeur de l'Association Foncière Urbaine, l'assemblée pourra être convoquée par le Directeur du Conseil de l'Association Foncière Urbaine ou à défaut par l'un quelconque des membres de celle-ci.

Les convocations seront adressées aux personnes appelées à participer à l'assemblée quarante cinq (45) jours au moins avant la réunion, sauf urgence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement dans le même délai. Cependant au cas où toutes les personnes appelées à participer à l'assemblée seraient présentes ou représentées, la convocation pourra être faite verbalement et l'assemblée tenue sans délai.

Les convocations devront contenir l'indication de l'objet de l'assemblée. Devront être portées à l'ordre du jour les questions dont l'inscription est demandée par un ou plusieurs membres représentant au moins le tiers des voix ou par le Conseil de l'Association Foncière Urbaine s'il existe.

Les réunions se tiendront à l'endroit et à l'heure fixés par la personne qui convoque l'assemblée.

Présidence et tenue de l'assemblée

L'assemblée est présidée par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine. Elle pourra nommer un secrétaire de séance pris parmi les membres de l'Association Foncière Urbaine ou en dehors d'eux.

En cas d'empêchement du Directeur de l'Association Foncière Urbaine, l'assemblée nommera un Président de séance pris parmi ses membres ou en dehors d'eux.

Il est tenu une feuille de présence des personnes appelées à participer à l'assemblée, présentes ou représentées, indiquant le nombre des voix auxquelles chacune d'elles a droit. Cette feuille est émargée par chacune d'elles appelées à participer à l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président et s'il y a lieu par le secrétaire de séance.

Les délibérations de l'assemblée ne pourront porter que sur les questions mentionnées à l'ordre du jour sur la convocation, sous réserve des questions diverses qui, à conditions de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'assemblée.

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, et s'il y a lieu, par le Secrétaire de séance et par les personnes ayant participé à l'assemblée.

Les procès-verbaux sont inscrits ou conservés dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont certifiés par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine.

8 - 4 ASSEMBLEES ORDINAIRES

I - L'assemblée générale ordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix des présents ou représentés est au moins égal à la moitié (1/2) de la totalité des voix de l'Association Foncière Urbaine telles que déterminées à l'article 8-2 ci-dessus.

Lorsque la condition de quorum ci-dessus n'est pas remplie, une seconde convocation est faite dans un délai de huit (8) jours à compter de l'assemblée.

La tenue de ladite assemblée devant se tenir dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de la convocation.

L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre des voix des présentes ou représentés, mais seulement sur l'ordre du jour de la première assemblée.

II - Les délibérations de l'assemblée ordinaire sont valablement prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, ayant voix délibérative en vertu des présentes statuts.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à la nomination du Directeur de l'Association Foncière Urbaine, la majorité des seuls votants est suffisante au deuxième tour du scrutin.

III - L'assemblée ordinaire :

- a) nomme et révoque le Directeur de l'Association Foncière Urbaine,
- b) délibère chaque année sur la gestion du Directeur de l'Association Foncière Urbaine et sur les comptes de l'exercice écoulé, approuve le budget prévisionnel de l'exercice en cours ou à venir présenté par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine.
- c) assiste le Directeur de l'Association Foncière Urbaine et, en tant que de besoin, le confirme dans ses pouvoirs pour effectuer tel ou tel acte particulier ; lui confère les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant ses pouvoirs ; fixe le montant des emprunts qui pourront éventuellement être contractés par lui.
- d) approuve la conclusion de tous contrats et l'exécution de tous travaux dépassant le cadre exceptionnel tenant à leur nature ou à leur coût
- e) et d'une façon générale, délibère sur toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Foncière Urbaine, sur lesquels elle est consultée, ne relevant pas de la compétence de l'assemblée extraordinaire.

L'assemblée statuant par voie de décision prise ainsi qu'il est dit ci-dessus pourra donner au Conseil de l'Association Foncière Urbaine une ou plusieurs missions particulières ou délégations de pouvoir dans les limites et conditions qu'elle déterminera.

8 - 5 ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

I - L'assemblée générale extraordinaire délibère sur les propositions de modifications des statuts de la présente Association Foncière Urbaine ou des éléments dont elle a la propriété ou la gestion ainsi que sur toute proposition d'acquisition d'ouvrages ou éléments d'intérêt collectif.

II - Les délibérations ci-dessus, pour être valablement prises, devront recueillir les trois quarts (3/4) de la totalité des voix de l'Association Foncière Urbaine telles que déterminées ci-dessus.

Mais l'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, porter atteinte aux droits de propriété appartenant aux membres de l'Association Foncière Urbaine, ni aux servitudes leur profitant, ni aux modalités d'usage de leurs fonds. Elle ne peut non plus augmenter les bases de répartition des charges ci ce n'est avec l'accord des intéressés.

8 - 6 CARACTERE OBLIGATOIRE DES DECISIONS

Les décisions prises dans les conditions ci-dessus stipulées obligent tous les propriétaires ou les collectivités de copropriétaires membres de l'Association Foncière Urbaine, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Elles s'imposent à chacun des copropriétaires pris individuellement ainsi qu'il est stipulé ci-dessus à l'article 8-2.

ARTICLE 9 : DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

9 - 1 NOMINATION - VOCATION

I - L'assemblée générale ordinaire élit parmi ses membres ou en dehors d'eux le Directeur de l'Association Foncière Urbaine qui pourra être une personne physique ou morale.

Il n'existe aucune incompatibilité entre les fonctions de Directeur de l'Association Foncière Urbaine et de syndic d'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier quel qu'en soit le nombre.

II - Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il peut être révoqué à tout moment pour faute. Il peut se démettre de ses fonctions à condition d'en avertir le Conseil de l'Association Foncière Urbaine ou à défaut les membres de l'Association Foncière Urbaine réunis en assemblée au moins trois mois à l'avance. Le Directeur est toujours rééligible.

L'assemblée statuera sur les conditions de rémunération du Directeur et de remboursement de ses frais dans le respect de la réglementation éventuellement en vigueur.

9 - 2 POUVOIRS

I - Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine assume la direction générale et la représentation de l'Association Foncière Urbaine.

Il représente l'Association Foncière Urbaine en Justice, auprès des Administrations et des Autorités Publiques et vis-à-vis des tiers, dans tous les cas intéressant la personnalité civile de celle-ci.

Il convoque les assemblées et en fixe l'ordre du Jour.

Il fait exécuter les décisions des assemblées et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association Foncière Urbaine.

Il prépare le budget prévisionnel annuel, présente à l'assemblée les compte des opérations de l'Association Foncière Urbaine et assure le paiement de ses dépenses ; il poursuit le recouvrement des charges incombant à chaque membre de l'Association Foncière Urbaine et en donne quittance.

II - Dans la limite du budget voté par l'assemblée (lequel sera de plein droit reconduit jusqu'au vote d'un nouveau budget), le Directeur de l'Association Foncière Urbaine :

- Pourvoit à la conservation, l'entretien et le fonctionnement des éléments d'équipement dont l'Association Foncière Urbaine assume la gestion et, s'il y a lieu, à la mise en oeuvre des services collectifs qui entrent dans son objet.

- Fait établir les projets des travaux en conséquence, les discute et statue sur le mode à suivre pour leur exécution ; procède à la réception desdits travaux ;

- Passe tous contrats engageant l'Association Foncière Urbaine, en particulier avec les architectes, les entrepreneurs et autres techniciens et prestataires de service, avec les fournisseurs, avec les collectivités publiques et veille à leur exécution ;

- Contracte toutes assurances dans l'intérêt de l'Association Foncière Urbaine et de ses membres.

- Conclut toutes conventions ayant pour but la satisfaction de l'intérêt général des biens immobiliers qui dépendent de l'Association Foncière Urbaine ;

- Nomme, dirige et révoque le personnel de l'Association Foncière Urbaine et fixe leur traitement ;

- Fait ouvrir au nom de l'Association Foncière Urbaine tous Comptes en Banque ou Chèques Postaux ; émet, endosse ou acquitte tous chèques ou effets de commerce ;

- Reçoit tous plis recommandés, mandats, objets, etc... adressés à l'Association Foncière Urbaine ;

- Poursuit contre tous membres de l'Association Foncière Urbaine et par toutes les voies de droit le recouvrement des sommes qui pourraient être dues à celle-ci ;

- A qualité pour prendre toutes garanties pour le recouvrement des sommes dues à l'Association Foncière Urbaine, y compris pour faire inscrire l'hypothèque légale prévue à l'article L.322-9 du code de l'Urbanisme au profit de l'Association Foncière Urbaine, en consentir mainlevée en requérant la radiation en cas d'extinction de la dette correspondante.

III - Avec l'autorisation de l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine, le Directeur de l'Association Foncière Urbaine :

- Intente toutes actions devant les tribunaux judiciaires ou administratifs, étant toutefois précisé que cette autorisation de l'assemblée n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit d'une action pour le recouvrement des charges dues à l'Association Foncière Urbaine, même par voie d'exécution forcée, ou en cas d'urgence, notamment d'une procédure de référé ;

- Traite, transige, compromet au nom de l'Association Foncière Urbaine ;

- Contracte tous emprunts pour le compte de l'Association Foncière Urbaine ;

- Conclut les contrats ou commande les travaux dépassant le cadre d'une administration normale en raison de leur caractère exceptionnel, tenant à leur nature ou à leur coût.

IV - Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer à l'assemblée dans les plus brefs délais pour les questions qui seraient réservées à celle-ci.

En outre, le Directeur de l'Association Foncière Urbaine est chargé de toutes les attributions qui lui sont confiées par l'assemblée.

Mais les pouvoirs du Directeur sont limités à la mise en oeuvre de l'objet de l'Association Foncière Urbaine, sans qu'il puisse s'immiscer dans l'administration des ensemble immobilier qui en dépendent qui reste assurée par leurs syndics respectifs ou leurs propriétaires pour tout ce qui ne relève pas de l'objet de l'Association Foncière Urbaine.

9 - 3 DISPOSITIONS DIVERSES

I - Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra se faire assister dans l'accomplissement de ses fonctions de toute personne ou Conseil de son choix, dans les limites du budget prévisionnel en cours.

II - Sous sa responsabilité personnelle, le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra constituer mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés rentrant dans ses pouvoirs ou déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à une personne étrangère ou non à l'Association Foncière Urbaine. La rémunération éventuelle de ce ou de ces mandataires sera assurée personnellement par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine avec l'approbation de l'assemblée.

III - Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine ne contracte, ès-qualité en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Association Foncière Urbaine et n'est pas responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

IV - Le Directeur tient à jour la liste nominative des membres de l'Association Foncière Urbaine. Avis des mutations à titre onéreux doit lui être donné à cet effet par le syndic de l'immeuble collectif concerné.

ARTICLE 10 : CONSEIL DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

10 - 1 MISE EN PLACE - COMPOSITION - FONCTIONNEMENT

Dans le but d'assurer une liaison permanente entre les membres de l'Association Foncière Urbaine et son Directeur, et en vue d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il pourra être mis en place un Conseil de l'Association Foncière Urbaine dans les conditions ci-après précisées.

Toutefois, la mise en place de ce Conseil restera purement facultative à l'initiative de l'Assemblée Générale extraordinaire de l'Association Foncière Urbaine, les pouvoirs du Directeur de l'Association Foncière Urbaine ne seront en rien restreints par l'existence ou la non existence du Conseil de l'Association Foncière Urbaine.

La composition de ce conseil et le mode de répartition des voix sera déterminée par ladite assemblée générale.

Les nominations, cessations de fonction et révocations des membres du Conseil de l'Association Foncière Urbaine seront notifiées au Directeur de l'Association Foncière Urbaine selon le cas par le syndic de chacun des syndicats de copropriétaires, ou directement par chaque propriétaire, par lettres recommandées avec avis de réception. Cette formalité pourra être remplacée par l'établissement d'un récépissé dont un exemplaire sera conservé par le Directeur.

A l'égard de l'Association Foncière Urbaine, la qualité de membre de son Conseil résultera suffisamment de cette notification et aura effet jusqu'à notification contraire effectuée dans les formes prévues à l'alinéa précédent.

Le Conseil de l'Association Foncière Urbaine n'est plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Président du Conseil de l'Association Foncière Urbaine

Le Conseil de l'Association Foncière Urbaine, à la majorité de ses membres élira un Président, pour la durée qu'il fixera, (en cas d'égalité il sera procédé à un tirage au sort).

Le Conseil se réunira sur convocation de son Président chaque fois que celui-ci le jugera utile et au moins une fois par an. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande du quart de ses membres ou du Directeur de l'Association Foncière Urbaine.

Les convocations seront adressées par lettres missives ordinaires ou par émargement d'un état (sauf pour les membres du Conseil qui demanderaient à être convoqués à leur frais par lettres recommandées). Elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée. Copie en sera adressée au Directeur de l'Association Foncière Urbaine qui pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

En cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit, chaque membre du Conseil pourra donner mandat de le représenter à un autre membre du Conseil sans que le nombre de mandats détenus par un même membre puisse être supérieur à deux.

Les décisions du Conseil de l'Association Foncière Urbaine seront prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président du Conseil de l'Association Foncière Urbaine sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil seront constatées par des procès-verbaux conservés dans un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

Copie de chaque procès-verbal devra être transmise au Directeur de l'Association Foncière Urbaine.

Absence de rémunérations - débours - frais

Les fonctions de membres du Conseil de l'Association Foncière Urbaine ne donnent pas lieu à la rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil, dans l'exercice de leurs fonctions, leurs seront sur justification remboursés par l'Association Foncière Urbaine.

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil de l'Association Foncière Urbaine ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration, payées par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine, dans la limite du budget prévisionnel voté par l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine.

10 - 2 ATTRIBUTIONS

I - Le Conseil de l'Association Foncière Urbaine sera un organe purement consultatif sur toutes les questions relevant de l'objet de l'Association Foncière Urbaine.

Indépendamment de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires, par un syndic ou encore par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine.

Les tiers ne pourront exiger qu'une question soit soumise au Conseil ni que leur soit justifié de son avis.

II - Le Conseil contrôlera la gestion du Directeur de l'Association Foncière Urbaine, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, l'exécution du budget et les conditions dans lesquelles sont passées et exécutés les marchés et tous autres contrats.

III - Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie au siège de l'Association Foncière Urbaine, après en avoir donné avis au Directeur de l'Association Foncière Urbaine, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion de celui-ci et, d'une manière générale, à l'administration de l'Association Foncière Urbaine.

Le Conseil de l'Association Foncière Urbaine pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tous techniciens de son choix, dans les conditions indiquées ci-dessus ;

IV - Le Conseil pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine.

Rapport - compte rendu

Le Conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Directeur de l'Association Foncière Urbaine et sur les comptes de celle-ci au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le Directeur de l'Association Foncière Urbaine devra fournir les éléments nécessaires et suffisants un mois avant ladite assemblée.

Le Conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine aurait pu lui confier.

ARTICLE 11 : FRAIS ET CHARGES - REPARTITION

Toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association Foncière Urbaine et ses dépenses de fonctionnement sont réparties entre ses membres dans les mêmes proportions que celles indiquées ci-dessus au paragraphe "8-2 VOIX".

ARTICLE 12 : BUDGET

I - Sur la base du budget prévisionnel, voté par l'assemblée ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 8-4 (ou établi ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 9-1 ci-dessus) le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra mettre en recouvrement les cotisations suivantes :

a) Au début de chaque exercice, une provision le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

b) En cours d'exercice trimestriellement, soit une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ; en cas d'appels de provisions, à la fin de l'exercice, il sera procédé à l'apurement des comptes dans un délai de deux mois suivant la fin de l'exercice considéré ;

c) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de travaux particuliers décidés par l'assemblée de l'Association Foncière Urbaine.

Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra exiger, en outre, une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée.

Jusqu'au vote du budget prévisionnel du nouvel exercice, le Directeur pourra effectuer des appels de fonds, comme il est dit ci-dessus, sur la base du budget prévisionnel de l'exercice écoulé majoré de 10 %.

Les provisions seront, s'il y a lieu, constituées compte tenu de la spécialisation des charges.

ARTICLE 14 : RECOUVREMENT DES CHARGES - INTERETS - SANCTIONS - GARANTIES

Copropriétés

Les dépenses de l'Association Foncière Urbaine seront, pour les copropriétaires de chaque syndicat, considérées comme des charges de copropriété au sens de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, observation faite que celles-ci seront réparties entre eux en fonction des tantièmes généraux

Intérêts de retard

Les cotisations dues au titre précédent porteront intérêt au taux de 1 % par mois de retard, à compter de la mise en demeure adressée par le Directeur de l'Association Foncière Urbaine par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sanctions et poursuites

Les services gérés par l'Association Foncière Urbaine pourront être suspendus envers les défaillants.

Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine pourra poursuivre, contre les membres défaillants, le recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

Garanties

En application des dispositions de l'article L 322-9 du code de l'urbanisme les créances de toutes natures de l'Association Foncière Urbaine à l'encontre de ses membres, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, seront garanties par une hypothèque légale sur les immeubles compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le Directeur de l'Association Foncière Urbaine reçoit, en tant que de besoin, à l'effet de ce qui précède tous pouvoirs en vertu des présents statuts.

Observation étant ici faite qu'en cas de mutation d'un bien ou d'un lot de copropriété compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine, l'acquéreur et le vendeur resteront solidaires de toutes les obligations dérivant de la constitution de l'Association, compte tenu du caractère réel desdites obligations, ainsi qu'il résulte de l'article 2 du décret du 18 décembre 1927, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits:

"Les obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre et les suivent, en quelque mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association".

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

Absence de responsabilité

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

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

Travaux

Les propriétaires, copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier, ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Directeur de l'Association Foncière Urbaine dans la limite de ses pouvoirs, soit sur décision de l'assemblée.

Carence

En cas de carence grave et répétée de l'Association Foncière Urbaine pour l'un quelconque de ses objets ou à défaut de nomination d'un Directeur de l'Association Foncière Urbaine, un administrateur provisoire pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier à la requête d'un ou plusieurs membres de l'Association Foncière Urbaine représentant au moins la moitié des voix de ladite Association Foncière Urbaine.

ARTICLE 15 : DISSOLUTION

L'Association Foncière Urbaine ne pourra être dissoute que lorsqu'elle aura payé toutes ses dettes et lorsque l'assemblée générale l'aura décidé à l'unanimité.

POUVOIRS

Les parties dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires avec faculté d'agir ensemble ou séparément à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et d'en assurer la publication.

FRAIS

Les frais des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE.

PUBLICITE FONCIERE

Les présents statuts seront publiés au Bureau des Hypothèques d'ANNECY.

PUBLICITE ADMINISTRATIVE

Un extrait des présents statuts sera publié dans un Journal d'Annonces Légales dans le mois de la signature des présentes. Un même extrait sera transmis à la Préfecture aux fins de publication au recueil des actes administratifs du Département, accompagné d'une expédition sur papier non timbré des présents statuts et des plans du périmètre concerné.

ELECTION DE DOMICILE

Les membres de l'Association Foncière Urbaine demeureront soumis pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège de l'Association Foncière Urbaine.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION : NOMINATION DU DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Les comparants aux présentes nomment en qualité de Directeur du Conseil l'Association Foncière Urbaine Libre: le CABINET MOREAU SYNDIC ET GESTION pour une durée se terminant le 31 décembre 2003 et approuvent le contrat de gestion.

Une copie du contrat de gestion est demeurée annexée aux présentes après mention (annexe n°10).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION : MANDAT DONNE AU DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Les comparants aux présentes donnent expressément au Directeur de l'Association Foncière Urbaine Libre, tous pouvoirs à l'effet de:

- régulariser l'acte de cession par la Société Foncière de Seynod au profit de l'Association Foncière Urbaine de l'ensemble des espaces et équipement communs, destinés à devenir la propriété de l'Association Foncière Urbaine Libre sous réserve de la validation par la Commune de SEYNOD (autorité concédante) de la conformité des travaux d'aménagements avec les stipulations contenues dans le programme des travaux de la Zac de Loverchy.

- signer toute convention avec la Commune de SEYNOD pour l'entretien des espaces gérés par l'Association Foncière Urbaine,

- constituer les servitudes de passage public au profit de la Commune de SEYNOD dans les termes figurant dans les présents statuts,

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties au présent acte font élection de domicile à ANNECY, 43, Rue Vaugelas, au siège de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.