

102859407

JML/HA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE SIX DÉCEMBRE**

**A NANTES (Loire-Atlantique), 1 Mail du Front Populaire, au siège de l'Office Notarial de Nantes, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Marie LEROY, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Estuaire Notaires », titulaire d'un office notarial à la résidence de NANTES, 1 mail du Front Populaire,**

**Avec la participation en visioconférence à distance, en son Office Notarial, de Maître Christelle COSSADE, notaire à LA BAULE ESCOUBLAC (44500) 20 avenue Jean de Neyman, assistant le REQUERANT,**

**Ici présente**

**A RECU le présent acte contenant STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DENOMMÉE « MAISON NEUVE - ILOT A » AVEC CONSTITUTION DE SERVITUDE ET CHARGE REELLE ET PERPETUELLE A LA REQUETE DES PARTIES CI-APRES IDENTIFIEES :**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **REQUERANT**

La Société dénommée **LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA**, Société anonyme d'Economie Mixte au capital de 13535337.33,00 €, dont le siège est à NANTES (44200), 2 BOULEVARD DE L'ESTUAIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 860800077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES CEDEX 2.

Représentée par Madame Christelle MARCHAND, Collaboratrice, élisant domicile à LA BAULE ESCOUBLAC (44500) 20 avenue Jean de Neyman, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Olivier BESSIN, Directeur Général de la société dénommée LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à NANTES (44) du 5 décembre 2022. (**Annexe n°1**)

Monsieur Olivier BESSIN, Directeur Général de la société dénommée LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 23 mai 2016 et renouvelé en qualité de Directeur Général aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 13 juillet 2021, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°2**)

*Madame Christelle MARCHAND est présente à distance et comparaît en visioconférence en l'Office Notarial de Maître Christelle COSSADE, Notaire susdénommée, laquelle a recueilli sa signature sur sa tablette numérique à distance.*

**Ci-après dénommé « Le Requérent »**

### **INTERVENANTS**

1°) La Société dénommée **COGEDIM ATLANTIQUE**, Société en nom collectif au capital de 100000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 11 RUE ARTHUR III IMMEUBLE INSULA, identifiée au SIREN sous le numéro 501734669 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES CEDEX 2.

Représentée à l'acte par Madame Marie GUILBAUD, domiciliée professionnellement à NANTES (44) 11 rue Arthur III, Immeuble Insula, aux termes des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Antoine MOSNIER en date à PARIS (75) du 6 décembre 2022, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°3**)

Monsieur Antoine MOSNIER, domicilié professionnellement à NANTES (44200), 11 rue Arthur III, Immeuble Insula, agissant en qualité de gérant non associé de la société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE, nommé à cette fonction aux termes d'une décision unanime des associés en date du 19 avril 2022, pour une durée non limitée, non révoqué depuis à cette fonction ainsi déclarée par l'Intervenant, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de subdéléguer, en vertu des pouvoirs attachés à sa dite qualité, tant en vertu de la loi que des articles 2 et 15 des statuts.

Une copie des pouvoirs de la société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE est demeurée annexée aux présentes. (**Annexe n°4**)

2°) **L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SILENE**, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à SAINT-NAZAIRE (44600), 17 rue Pierre Mendès France BP 63, identifiée au SIREN sous le numéro 442128369 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Représentée à l'acte par Monsieur Yves-Marie LECOINTRE, Directeur de l'Offre Nouvelle, domicilié professionnellement à SAINT-NAZAIRE (44600) 17 rue Pierre Mendès France, agissant par délégation de Madame Sandrine WILLIAMSON, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 4 juin 2021 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°5**)

Madame Sandrine WILLIAMSON, agissant elle-même en qualité de Directrice Générale de l'Office Public de l'Habitat SILENE, fonction à laquelle elle a été nommée par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 octobre 2017, et ayant tous pouvoirs pour déléguer sa signature en vertu du Conseil d'Administration en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, et tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mai 2022, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°6**)

*Monsieur Yves-Marie LECOINTRE est présent à distance et comparaît en visioconférence en l'Office Notarial de Maître Christelle COSSADE, Notaire susdénommés, laquelle a recueilli sa signature sur sa tablette numérique à distance.*

**Ci-après dénommés « L'Intervenant » ou « Les Intervenants »**

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les représentants ès qualités des Parties déclarent et garantissent, que rien ne peut limiter la capacité des Parties pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes ainsi que l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

Que les qualités ou caractéristiques des sociétés indiquées en tête des présentes telles que capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination... sont exactes et à jour,

Que les sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement,

Que les sociétés n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions notamment des articles L.610-1 et suivants et R.600-1 et suivants du Code de commerce, et plus généralement de toute procédure liée aux

difficultés des entreprises telles que redressement judiciaire, liquidation judiciaire, sauvegarde, nomination d'un mandataire *ad'hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur ou autres.....,

Que les sociétés n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

Que les sociétés sont de droit français, sont dûment constituées et existent valablement,

Que les sociétés ont leur siège social en France, aux adresses indiquées en tête des présentes,

Que les sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée,

Que les sociétés et leurs représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées de l'Acte,

Que la signature et l'exécution de l'Acte par elles ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leurs sont opposables et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

#### **Documents relatifs à la capacité des PARTIES**

Notamment les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du Notaire Soussigné à l'appui des déclarations des Parties sur leur capacité :

#### **En ce qui concerne le Requéranant :**

##### **La société dénommée Loire-Atlantique Développement SELA :**

- \* Extrait K bis,
- \* Avis SIRENE,
- \* Le certificat en matière de procédures collectives,
- \* Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **En ce qui concerne les Intervenants :**

##### **1°) La société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE :**

- \* Extrait K bis,
- \* Le certificat en matière de procédures collectives,
- \* Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

##### **2°) L'Office Public de l'Habitat SILENE :**

- \* Extrait K bis,
- \* Le certificat en matière de procédures collectives,
- \* Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des présentes.

### **EXPOSE**

#### **ZAC MAISON NEUVE**

La SOCIÉTÉ LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT-SELA est propriétaire de divers terrains à Guérande qu'elle est chargée d'aménager, d'équiper, puis de revendre, dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue avec la ville de Guérande créée le 12 février 2008 et signée le 6 janvier 2012.

La ZAC MAISON NEUVE située à GUERANDE a pour objet d'accueillir des logements, des services et des équipements publics.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 12 février 2008. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés le 3 février 2014.

Aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Catherine GUIHARD, Notaire à HERBIGNAC, le 23 décembre 2016, les pièces ci-dessous listées ont été déposées au rang des minutes dudit notaire.

Il résulte dudit acte ce qui suit ci-dessous.

## **I- Création de la Zone d'Aménagement Concerté de MAISON NEUVE**

### **A. Délibérations du Conseil municipal :**

- Aux termes d'une délibération en date du 26 juin 2007 le conseil municipal de GUERANDE a approuvé le lancement des études préalables à la création de la ZAC MAISON NEUVE, ainsi que les modalités d'ouverture de la concertation.

- Aux termes d'une délibération en date du 12 février 2008 le conseil municipal de GUERANDE a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC DE MAISON NEUVE ;

**B. Le dossier de création de ladite zone d'aménagement concerté dont il s'agit comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, savoir :**

- **Un Rapport de présentation,**
- **Plan de situation** matérialisant l'emprise de la ZAC de MAISON NEUVE ;
- **Plan de Délimitation du périmètre** composant la zone ;
- **L'étude d'impact** établi par le Cabinet SAGE ENVIRONNEMENT sis à BEAUCOUZE (49070) 4 Rue de la Caillardièrè,

Le dossier précise également qu'en application des articles R 311-2 du Code de l'Urbanisme et 1585 du Code Général des Impôts, la Taxe locale d'Équipement ne sera pas exigible dans la zone.

## **II. Concession**

### **A. Délibérations du Conseil municipal :**

- Aux termes d'une délibération en date du 03 Octobre 2011 le conseil municipal de GUERANDE a désigné la société dénommée LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA en tant que titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC MAISON NEUVE ;

- Suivant délibération en date du 14 Novembre 2011 le conseil municipal de GUERANDE a approuvé le traité de concession ;

- Aux termes d'une délibération en date du 14 octobre 2013 le conseil municipal de GUERANDE a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession ;

-Aux termes d'une délibération en date du 21 mars 2016, le conseil municipal de GUERANDE a approuvé l'avenant N°2 à la concession d'aménagement.

### **B. Traité**

- Le Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC est intervenu entre la commune de GUERANDE et la SELA le 06 janvier 2012. Etant ici précisé que ledit traité a fait l'objet de trois avenants :

- L'avenant n° 1 entre la Commune de GUERANDE et la SELA.
- L'avenant n° 2 entre la Commune de GUERANDE et la SELA.
- L'avenant n° 3 entre la Commune de GUERANDE et la SELA.

## **III - Réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté MAISON NEUVE**

**A. Délibérations du Conseil municipal :**

- Aux termes d'une délibération du conseil municipal de GUERANDE en date du 03 février 2014 il a été approuvé le programme des équipements publics.

- Aux termes d'une délibération du conseil municipal de GUERANDE en date du 03 février 2014 il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC MAISON NEUVE.

**B. Le dossier de réalisation de ladite zone d'aménagement concerté dont il s'agit a été établi par le Cabinet TEKHNE ARCHTECTES et comprend :**

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps

L'ensemble des pièces concernant la réalisation de la ZAC MAISON NEUVE a été déposé au rang des minutes de Maître GUIHARD, Notaire à HERBIGNAC, le 23 décembre 2016.

Le REQUERANT déclare et garantit que l'ensemble des délibérations, ci-dessus visées, ont été régulièrement affichées, ont fait l'objet des publicités légales et n'ont fait l'objet d'aucun recours, de sorte qu'elles sont aujourd'hui exécutoires et définitives.

**STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**
**PARTIE 1.****CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION****ARTICLE 1. FORMATION****REGLES APPLICABLES A L'ASSOCIATION**

Il est formé une Association Syndicale Libre régie par les présents statuts ainsi que par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et les décrets fixant les modalités d'application modifiés

Et par les présentes, les Parties entendent expressément écarter l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**Etant ici précisé qu'à défaut de stipulation dans les présents statuts (et par suite dans tout acte modificatif, rectificatif ou complémentaire), dans l'ordonnance et dans le décret susvisés (et par suite dans tout texte subséquent), l'assemblée des propriétaires a tout pouvoir édicter les règles non prévues.**

**NATURE DE L'ASSOCIATION**

Conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 modifiée, l'Association est une personne morale de droit privé.

L'association sera déclarée en Préfecture de Loire-Atlantique et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel. Le plan foncier représentant le périmètre syndical, ainsi que les présents statuts seront annexés à cette déclaration.

Cette association existera entre les propriétaires des lots dépendant de l'opération "**MAISON NEUVE – Ilot A1**", sise à **GUERANDE**.

## **ARTICLE 2. MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

Tout propriétaire d'une parcelle constructible, d'un parking, d'un logement ou plus généralement d'un bien immobilier dépendant de l'opération, qu'il soit détenu en pleine propriété ou d'un droit réel, fera obligatoirement partie de cette association syndicale.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit, d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, par toute personne physique ou morale.

Il en sera de même si l'acquisition porte seulement sur un droit de nue-propriété, une servitude de passage ou de tréfonds grevant les biens propriété de l'association.

Dans le cas d'indivision de l'une desdites parcelles ou de l'un desdits lots, chacun des indivisaires sera également membre de l'Association.

En cas de bail réel solidaire, seul le ou les preneur(s) à bail sera(ont) membre(s) de l'Association, à charge pour celui-ci ou ceux-ci d'informer l'office foncier solidaire de l'existence de l'Association et des décisions prises.

## **ARTICLE 3. PERIMETRE SYNDICAL**

Les présentes statuts de l'Association Syndicale Libre concernant les biens sis en Loire-Atlantique (44) à GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve - ZAC DE LA MAISON NEUVE Ilot A1, tel que figuré au plan périmétral ci-après annexé et dans le tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	195	METAIRIE DE LECHET	00 ha 23 a 91 ca
ZK	196	METAIRIE DE LECHET	00 ha 40 a 57 ca
ZK	197	METAIRIE DE LECHET	00 ha 10 a 09 ca

Une copie de l'extrait du plan cadastral est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°7**)

La parcelle cadastrée section ZK numéro 197 (correspondant au lot 3) constitue une voie de circulation et les espaces communs de l'ASL.

Une copie d'un plan matérialisant le périmètre de l'Association est demeurée annexée aux présentes. (**Annexe n°8**)

## **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020 , publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

## ORIGINE DE PROPRIETE

### ***Du chef de Loire-Atlantique Développement - SELA :***

La société dénommée Loire-Atlantique Développement-SELA est propriétaire des parcelles susvisées pour les avoir acquises dans une plus grand contenance, de :

L'Agence Foncière de Loire-Atlantique, établissement public foncier à caractère industriel ou commercial régie par les articles L.324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dont le siège est à NANTES (44000) 3 quai Ceineray BP 94109, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de NANTES.

Suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD, Notaire à HERBIGNAC, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE, le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

### ***Du chef de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique :***

Ledit bien immobilier appartenait à l'Agence Foncière de Loire-Atlantique pour l'avoir acquis aux termes d'une acte reçu par Maître Catherine GUIHARD, Notaire à HERBIGNAC en date du 26 décembre 2016, de :

La Société dénommée LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA, Société anonyme d'Economie Mixte au capital de 13535337.33,00 €, dont le siège est à NANTES (44200), 2 BOULEVARD DE L'ESTUAIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 860800077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES CEDEX 2.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 9 janvier 2017, volume 2017P, numéro 87.

### ***Du chef de Loire-Atlantique Développement - SELA :***

Ledit bien immobilier appartenait à la société dénommée Loire-Atlantique Développement-SELA suivant acte reçu par Maître Jacques GUILLET, Notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, le 28 août 2013, de :

1/ Monsieur Hervé Louis Marie LORIEUX et Madame Gwenaëlle Suzanne Anne Marie BLANDIN,

Nés savoir :

Monsieur est né à LA BAULE ESCOUBLAC le 17 février 1945.

Madame est née à CAMBRAI le 5 juillet 1949.

2/ Monsieur Marc Jacques Bonaventure LORIEUX, né à ANGERS le 15 février 1973.

3/ Madame Véronique Annick Marie LORIEUX, épouse de Monsieur Luc René Eugène CHOIGNOT, née à SAINT-MALO, le 3 juin 1975.

4/ Monsieur Thomas Bonaventure Michel LORIEUX, né à ANGERS, le 25 mai 1979.

Moyennant un prix payé selon les règles de la comptabilité publique.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 13 septembre 2013, volume 2013P, numéro 2995.

### ***Du chef des Consorts LORIEUX :***

Ledit bien appartenait à Monsieur Hervé LORIEUX pour lui avoir été attribué aux termes d'un procès-verbal de remembrement en date du 29 janvier 1988, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 29 janvier 1988, volume 88R1, numéro 1264.

Etant ici précisé que le remembrement purge le droit de propriété des vices qui pouvaient l'affecter, à l'exception des éventuelles servitudes encore susceptible de s'exercer matériellement.

### ***Acte d'apport à la communauté par Monsieur Hervé LORIEUX :***

Aux termes de la convention de mariage en date du 8 décembre 2008, Monsieur Hervé LORIEUX a déclaré mettre en communauté divers biens lui appartenant en propre dont les parcelles cadastrées section ZK numéros 138 et 139 (issues de la parcelle cadastrée section ZK numéro 122).

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLET, Notaire à LA BAULE, en date du 18 juin 2009, il a été constaté la non-opposition à la modification du changement de régime matrimonial à la requête de Monsieur et Madame LORIEUX.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2, le 6 août 2009, volume 2009P, numéro 2163.

### **RAPPEL DE DIVISIONS CADASTRALES**

Il est ici précisé que les parcelles des présents statuts d'une superficie d'environ 7.457 m<sup>2</sup> sont issues de la division de la parcelle cadastrée section ZK numéro 192 en trois (3) parcelles cadastrées section ZK numéros 195, 196 et 197, ainsi qu'il résulte d'un document modificatif du parcellaire cadastral n°6368R n° 6368R établi par le Cabinet A.G.E., Atlantique Géomètres Experts en date du 2 décembre 2022, en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE.

La parcelle cadastrée section ZK numéro 192 est issue de la division de la parcelle cadastrée section ZK numéro 190 en trois (3) parcelles cadastrées section ZK numéros 192, 193 et 194, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

La parcelle cadastrée section ZK numéro 190 est issue de la division de la parcelle cadastrée section ZK numéro 138 en trois (3) parcelles cadastrées section ZK numéros 189, 190 et 191, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 13 janvier 2022, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 20 janvier 2022, volume 2022P, numéro 1356.

La parcelle cadastrée section ZK numéro 138 est issue de la division de la parcelle cadastrée section ZK numéro 122 en quatre (4) parcelles cadastrées section ZK numéros 138, 139, 140 et 141, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 22 février 2016, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 25 février 2016, volume 2016P, numéro 780.

La parcelle cadastrée section ZK numéro 122 est issue de la division de la parcelle cadastrée section ZK numéro 19 en quatre (4) parcelles cadastrées section ZK numéro 122, 123, 124 et 125, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre publié aux termes d'une vente reçue par Maître Jacques GUILLET, Notaire à LA BAULE ESCOUBLAC, le 28 août 2013, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 13 septembre 2013.

### **ARTICLE 4. OBJET**

Cette association syndicale a pour objet :

- L'acquisition à l'euro symbolique des équipements communs de l'opération et des terrains qui leur servent d'assiette à savoir la parcelle section ZK numéro 197 (correspondant au LOT 3) et particulièrement des voies créées, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux sans que cette liste soit limitative, , l'éclairage, le jardin partagé, le local-vélos, l'abri de jardin, , ainsi que, le cas échéant, leur cession pour un euro symbolique, à première demande, à une personne morale de droit public,
- La gestion de ces choses et éventuellement leur transfert à la commune, la collectivité ou à toute personne,
- La gestion et l'entretien des noues paysagères, canalisations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des noues,
- La gestion et l'entretien de la voie située entre les bâtiments D et E,
- La mise en valeur des biens lui appartenant,
- La gestion des servitudes générales et particulières existantes et celles qui seraient éventuellement créées,

- L'entretien, la réfection et la souscription d'une assurance pour la partie du terrain en servitude tout usage au profit des membres de l'ASL,
- La création de tous éléments d'équipements nouveaux,
- La capacité d'agir en justice,
- La répartition des dépenses et charges entre les membres de l'association et leur recouvrement,
- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges s'il en existe, ainsi que des présents statuts,
- L'établissement et la modification de tout règlement de jouissance des éléments d'usage ou d'intérêt collectif dont elle a la charge,
- L'exercice de toutes actions afférentes à l'application de ces documents (règlement, cahier des charges, statuts, ...) ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- L'organisation des relations entre les propriétaires relevant du périmètre syndical de l'Association.
- La surveillance générale du périmètre,
- La police desdits ouvrages et équipements communs nécessaire à la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service,
- La souscription d'une police d'assurance commune à tous les membres pour garantir la responsabilité civile de l'association et son paiement,
- La conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant au présent objet.

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 tout emprunt, de toute hypothèque sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article IV-1 des présents statuts.

#### **ARTICLE 5. DENOMINATION**

L'association syndicale sera dénommée :

**« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE MAISON NEUVE – Ilot A »**

#### **ARTICLE 6. SIEGE**

Le siège de l'association est fixé au domicile du Président provisoire. Il sera automatiquement transféré au domicile des présidents successifs par le simple fait de leur élection.

#### **ARTICLE 7. DUREE**

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois elle pourra faire l'objet de modification et de dissolution selon les conditions citées ci-après.

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de cette même ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il est alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

#### **ARTICLE 8. CESSION A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

Le transfert de propriété du lot numéro 3, des ouvrages et équipements communes au profit de l'Association Syndicale Libre pourra intervenir à la demande de l'Office Public de l'Habitat SILENE, co-titulaire ou de la société COGEDIM

ATLANTIQUE de l'autorisation d'urbanisme après que la formalité de déclaration en Préfecture de l'Association Syndicale Libre aura été effectuée.

L'Association Syndicale a l'obligation d'accepter la vente à son profit et ce pour un euro symbolique de la ou les parcelles en question.

Les membres de l'Association Syndicale Libre s'engagent à prendre possession des parcelles cadastrales destinées à l'Association Syndicale Libre à compter de l'achèvement et de la livraison des travaux. A cet effet, tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés au président ainsi qu'à l'administrateur provisoire, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de signer tout acte au nom de l'Association en vue d'acquiescer la ou les parcelles en question.

## **PARTIE 2.**

### **FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION**

---

#### **ARTICLE 1. LES ASSEMBLEES GENERALES**

##### **COMPOSITION ET REPRESENTATION**

###### **COMPOSITION :**

L'assemblée générale se compose de tous les titulaires de l'un des Biens ou Droits Immobiliers situés dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre ou d'un des lots divis, pour ceux des bâtiments qui seront en copropriété.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire représente de plein droit le propriétaire sauf convention contraire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui peut être membre de l'association ou non. Le nombre des mandats dont peut disposer un mandataire n'est pas limité.

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.

###### **REPRESENTATION :**

En cas de copropriété sur l'une des parcelles :

Conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, tous les copropriétaires sont membres de l'Association Syndicale.

En vertu de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les membres dépendant d'une même copropriété seront représentés par le président du conseil syndical, dûment mandaté à cet effet, sur justification de sa qualité et de son pouvoir donné par le syndicat des copropriétaires. Ce mandat est délivré pour lui permettre de passer tous types d'actes dits de « gestion courante ».

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le représentant de la copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux représentés. Le vote est donc indivisible.

Toutefois, pour les actes portant sur des travaux importants, une cession, acquisition, emprunts, hypothèques ou autres, le mandataire en la personne du syndic de copropriété devra avoir recueilli l'accord des copropriétaires en assemblée générale à la majorité légale.

###### **En cas d'attributaires multiples sur un même lot :**

Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier peut représenter le nu-propriétaire qui a par principe seul la qualité de membre de l'Association.

## **POUVOIRS**

L'assemblée générale des propriétaires 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 syndicale.

L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association parmi les membres de l'Association Syndicale et nomme un Président qui peut être un gestionnaire professionnel.

Elle approuve le projet de budget.

Elle délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année et sur les travaux à exécuter. Elle fixe la somme nécessaires à l'entretien et à la gestion des terrains, des ouvrages et équipements communs pour l'année en cours.

Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association sous réserve du respect du droit des membres, ainsi que des documents de l'opération, notamment en vue de l'application du Code de l'Urbanisme.

Elle peut élaborer et modifier un cahier des charges de l'opération.

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

## **CONVOCATION**

1) L'assemblée générale pourra être réunie chaque année à titre ordinaire.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au président par un membre.

Enfin, elle peut être ordonnée par le président du tribunal judiciaire compétent à la demande de tout attributaire de lot si le cédant n'a pas respecté l'engagement prévu ci-dessus.

2) Les convocations sont adressées au moins quinze (15) jours avant la réunion par les soins du Président. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître en France :

- soit sous pli recommandé ;

- soit par courrier électronique avec avis de réception pour les personnes ayant fournis leur courriel

Elles peuvent également être remises en mains propres contre émargement.

Les conditions sont adressées aux membres de l'Association Syndicale Libre (à leur domicile ou siège social) et le cas échéant aux syndics de copropriété dont ils dépendent.

3) Lorsque les décisions à prendre portent sur des services ou équipements spécifiques, seuls les propriétaires concernés peuvent être convoqués.

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

5) Si un membre de l'ASL est aussi copropriétaire dans une copropriété comprise dans le périmètre de l'ASL et que le Président de l'ASL est syndic de cette copropriété mais n'a pas mandat pour représenter la copropriété, il est alors permis à ce dernier de convoquer par un même document l'assemblée générale de l'ASL ainsi que l'assemblée générale de la copropriété.

Cette disposition est prise dans l'intérêt financier des copropriétaires et des membres de l'association ainsi que dans un souci de simplification des procédures.

### **VOIX**

La propriété d'un bien immobilier confère un nombre de voix lié à son affectation :

Logement / local commercial : 10 voix

Stationnement : 2 voix

Stationnement double : 3 voix

Local privatif divers (cave, cellier, local vélos etc...) : 1 voix

**En cas de division ou de réunion de lot, la répartition des voix sera modifiée en conséquence. Par conséquent, il conviendra de procéder à la modification des présents statuts. La modification prendra effet le jour de l'assemblée générale selon l'état de fait au jour de celle-ci.**

Les membres de l'assemblée - en ce compris le cédant - qui sont propriétaires de plusieurs biens immobiliers disposent d'autant de voix qu'en possèdent leurs biens.

<b>Lot</b>	<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Lot de Copropriété</b>	<b>Désignation</b>	<b>Voix</b>
1	ZK 195	101	Local d'activité n°1	10
		102	Local d'activité n°2	10
		103	Local d'activité n°3	10
		104	Appartement F101	10
		105	Appartement F102	10
		106	Appartement F103	10
		107	Appartement F104	10
		108	Appartement F105	10
		109	Appartement F201	10
		110	Appartement F202	10
		111	Appartement F203	10
		112	Appartement F204	10
		113	Appartement F205	10
		114	Appartement F301	10
		115	Appartement duplex F302	10
		116	Appartement duplex F303	10
		117	Appartement duplex F304	10
		118	Appartement duplex F305	10
		119	Appartement duplex F306	10

		120	Appartement duplex F307	10
		121	Stationnement couvert n°1	2
		122	Stationnement couvert n°2	2
		123	Stationnement couvert n°3	2
		124	Stationnement couvert n°4	2
		125	Stationnement couvert n°5	2
		126	Stationnement couvert n°6	2
		201	Appartement G101	10
		202	Appartement G102	10
		203	Appartement G103	10
		204	Appartement G104	10
		205	Appartement G201	10
		206	Appartement G202	10
		207	Appartement G203	10
		208	Appartement G204	10
		209	Appartement G301	10
		210	Appartement duplex G302	10
		211	Appartement duplex G303	10
		212	Appartement G401	10
		213	Stationnement n°26 partiellement couvert	2
		214	Stationnement couvert n°27	2
		215	Stationnement couvert n°28	2
		216	Stationnement couvert n°29	2
		217	Stationnement couvert n°30	2
		218	Stationnement couvert n°31	2
		219	Stationnement couvert n°32	2
		220	Stationnement couvert n°33	2
		221	Stationnement couvert n°34	2
		222	Stationnement	2

			couvert n°50	
		223	Stationnement couvert n°49	2
		224	Stationnement couvert n°48	2
		225	Stationnement couvert n°47	2
		226	Stationnement n°46 partiellement couvert	2
		227	Stationnement aérien n°45	2
		228	Stationnement aérien n°44	2
		229	Stationnement aérien n°24	2
		230	Stationnement aérien n°25	2
		301	Appartement H101	10
		302	Appartement H102	10
		303	Appartement H103	10
		304	Appartement H104	10
		305	Appartement duplex H201	10
		306	Appartement H202	10
		307	Appartement duplex H203	10
		308	Appartement H204	10
		309	Stationnement n°37 partiellement couvert	2
		310	Stationnement couvert n°38	2
		311	Stationnement couvert n°39	2
		312	Stationnement couvert n°40	2
		313	Stationnement couvert n°41	2
		314	Stationnement couvert n°42	2
		315	Stationnement couvert n°43	2
		316	Stationnement couvert n°55	2
		317	Stationnement couvert n°54	2
		318	Stationnement n°53 partiellement couvert	2

		319	Stationnement aérien n°52	2
		320	Stationnement aérien n°51	2
		321	Stationnement aérien n°35	2
		322	Stationnement aérien n°36	2
		401	Stationnement extérieur n°7 partiellement couvert	2
		402	Stationnement extérieur n°8 partiellement couvert	2
		403	Stationnement extérieur n°9 partiellement couvert	2
		404	Stationnement extérieur n°10 partiellement couvert	2
		405	Stationnement extérieur n°11	2
		406	Stationnement extérieur n°12	2
		407	Stationnement extérieur n°13	2
		408	Stationnement extérieur n°14	2
		409	Stationnement extérieur n°15	2
		410	Stationnement extérieur n°16	2
		411	Stationnement extérieur n°17	2
		412	Stationnement extérieur double n°18/19	3
		413	Stationnement extérieur double n°20/21	3
		414	Stationnement extérieur double n°22/23	3
		101	Macro lot A	154
		201	Appartement B 101	10
		202	Appartement B 102	10
		203	Appartement B 103	10
		204	Appartement B 104	10
		205	Appartement B 201	10
		206	Appartement B	10
2	ZK 196			

		202	
		207	Appartement B 203
			10
		208	Appartement B 204
			10
		209	Appartement B 301
			10
		210	Appartement B 302
			10
		211	Appartement B 303
			10
		212	Appartement B 304
			10
		213	Appartement B 401
			10
		214	Stationnement aérien 1
			2
		215	Stationnement aérien 2
			2
		216	Stationnement couvert 3
			2
		217	Stationnement couvert 4
			2
		218	Stationnement couvert 5
			2
		219	Stationnement couvert 6
			2
		220	Stationnement couvert 7
			2
		221	Stationnement couvert 8
			2
		222	Stationnement couvert 9
			2
		223	Stationnement couvert 10
			2
		224	Stationnement couvert 11
			2
		225	Stationnement couvert 12
			2
		226	Stationnement aérien 13
			2
		227	Stationnement aérien 14
			2
		228	Stationnement aérien 15
			2
		229	Stationnement aérien 16
			2
		301	Macro lot C2
			60
		302	Appartement C 01
			10
		303	Appartement C 101
			10
		304	Appartement C 102
			10
		305	Appartement C 201
			10
		306	Appartement C 202
			10
		307	Cave n°1
			1

		308	Cave n°2	1
		309	Cave n°3	1
		401	Appartement D01	10
		402	Appartement D02	10
		403	Appartement D03	10
		404	Appartement D101	10
		405	Appartement D102	10
		406	Appartement D103	10
		407	Appartement D104	10
		408	Appartement D105	10
		501	Appartement E01	10
		502	Appartement E02	10
		503	Appartement E03	10
		504	Appartement E101	10
		505	Appartement E102	10
		601	Stationnement extérieur 18	2
		602	Stationnement extérieur 19	2
		603	Stationnement extérieur 20	2
		604	Stationnement extérieur 21	2
		605	Stationnement extérieur 22	2
		606	Stationnement extérieur 23	2
		607	Stationnement extérieur 24	2
		608	Stationnement extérieur 25	2
		609	Stationnement extérieur 26	2
		610	Stationnement extérieur 27	2
		611	Stationnement extérieur 28	2
		612	Stationnement extérieur 29	2
		613	Stationnement extérieur 30	2
		614	Stationnement extérieur 31	2
		615	Stationnement extérieur 32	2
		616	Stationnement	2

			extérieur 33	
		617	Stationnement extérieur 34	2
		618	Stationnement extérieur 35	2
		619	Stationnement extérieur 36	2
		620	Stationnement extérieur 37	2
		621	Stationnement extérieur 38	2
		622	Stationnement extérieur 39	2
		623	Stationnement extérieur 40	2
		624	Stationnement extérieur 41	2
		625	Stationnement extérieur 42	2
		626	Stationnement extérieur 43	2
		627	Stationnement extérieur 44	2
		628	Stationnement extérieur 45	2
		629	Stationnement extérieur 46	2
		630	Stationnement extérieur 47	2
		631	Stationnement extérieur 48	2
<b>TOTAL</b>				<b>1128</b>

Les nombres de voix des macro-lots se décomposent ainsi :

	Nb appartement	Total de voix	Nb de Locaux privés	Total de voix	Nb de Stationnement	Total de voix	Nb Maison Individuelles	Total de voix	<b>TOTAL DE VOIX</b>
Macro-lot A	13	130	0	0	12	24		0	154
Macro-lot C	6	60	0	0	0	0		0	60

Il est établi et tenu à jour la liste des membres de l'Association Syndicale avec le nombre de voix dont ils disposent.

L'ASL ne détient pas de voix en Assemblée au titre des biens dont elle est propriétaire.

Le Président établit au premier janvier de chaque année le tableau portant définition et répartition du nombre des voix et le soumet à la ratification de la prochaine Assemblée.

Si une personne est propriétaire de plusieurs Biens dans le périmètre de l'Association alors elle dispose d'autant de voix que de Biens. Toutefois, si une personne vient à posséder un nombre de voix supérieur à la moitié, le nombre de voix

dont elle disposera sera réduit à la somme des autres voix dans le cadre des votes lors des assemblées des propriétaires.

### Majorité

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

#### 1) Extension du périmètre de l'ASL :

Dans le cas où une extension du projet serait réalisée, à l'initiative du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de l'opération ou par toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le périmètre de l'Association Syndicale pourra être élargi pour intégrer l'extension et les présents statuts de l'ASL seront modifiés afin d'intégrer les nouveaux lots concernés sans nécessiter l'accord des membres de l'Association Syndicale actuelle. Les propriétaires des nouveaux lots seront aussitôt intégrés en tant que nouveau membre de l'Association Syndicale.

Dans le cas d'une extension demandée par toute autre personne autre que le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de l'opération ou toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le projet devra être voté à la majorité des voix exprimées par les membres présentes ou représentés.

2) Réalisation de travaux d'amélioration : Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur la réalisation de travaux d'amélioration portant sur les terrains ou les équipements appartenant à l'association syndicale ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires (présents ou non).

3) Modification des statuts, vente et création d'équipements nouveaux : Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, du cahier des charges/règlement intérieur s'il en existe, sur la vente de tout ou partie des biens de l'opération ou encore sur la création d'équipement nouveau ces décisions sont valablement prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix de l'Association.

Par exception à la précédente disposition, la mise à jour des statuts pour les mettre en concordance avec les textes de lois, décret et autres en vigueur sera valablement prise à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

4) Les décisions portant atteinte à l'exercice des droits de propriété de l'un des membres de l'Association ou modifiant les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote devront être prises à l'unanimité.

5) Dissolution : La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise :

- soit les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie
- soit les 3/4 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie

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

Disparition totale de l'objet de l'association et l'apurement complet des comptes.

L'approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué

Détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire

Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et de répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits de vote.

6) Distraction : L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'Association Syndicale peut en être distrait. La demande de distraction émane du Syndicat ou du propriétaire de l'immeuble.

La distraction d'une partie de l'emprise de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité absolue de tous les membres de l'Association Syndicale.

En outre, une telle décision de distraction ne peut être prise et s'opérer que si le membre de l'Association devra par ailleurs être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, lors du vote de la résolution, d'aucune dette de quelque sorte que ce soit vis-à-vis de l'Association.

Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'Association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes rattachées à l'emprise de l'ASL tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'Association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.

Les frais liés à la procédure de distraction seront à la charge du demandeur.

### **TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale se tient aux lieu, date et heure indiqués dans les convocations.

L'Assemblée des propriétaires est présidée par le président ou, à défaut, par un membre du syndicat assisté d'un scrutateur désigné par les membres.

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

L'assemblée générale pourra être tenue par visioconférence ou audioconférence. Dans ce cas, l'Assemblée des propriétaires détermine toutes les modalités et conditions de celle-ci.

Le vote par correspondance pourra aussi être proposé.

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que la majorité des voix exprimées en fait la demande. A défaut, le vote se fait à mains levées.

### **ORDRE DU JOUR**

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres au président de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

### **DELIBERATIONS**

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux certifiés par le Président, inscrits sur par ordre de date au sein des registres spéciaux, ouverts à cet effet, qui seront conservé par le secrétaire et qui seront signés par les Membres du Syndicat.

Les décisions sont notifiées dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée :

sous pli simple ou par mail (avec accord exprès du membre) aux membres ayant participé eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Le délai de contestation d'une décision sera de 45 jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier et ne sera possible que pour les membres ayant votés contre une résolution ou n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée générale.

#### Première assemblée générale :

La convocation de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale pourra être effectuée :

- au plus tôt à la requête des membres de l'Association ou du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme le mois suivant l'attribution du premier lot inclus de son périmètre,

- dès lors que les membres ou le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme en émettent la volonté ou à partir du moment où les ouvrages et équipements communs sont totalement achevés, livrés sans réserve.

Le but premier de la première Assemblée Générale sera notamment de désigner les membres du Syndicat et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du trésorier.

Au cas où le Représentant provisoire ou le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme n'auraient pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu, tout acquéreur d'un bien, pour ceux des bâtiments qui seront en copropriété de l'opération peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal Judiciaire.

## **ARTICLE 2. ORGANES DE L'ASSOCIATION**

### **PRINCIPE**

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat composé de cinq membres élus minimum et comportant un président ainsi qu'éventuellement un vice-président, un secrétaire, un conseil syndical et autres.

Le premier Syndicat est élu lors de la première Assemblée Générale parmi les membres de l'Association.

En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

Outre les cas prévus ci-dessus, le Syndicat est réélu ou choisi lors d'Assemblée Générale parmi les membres de l'Association.

Le Syndicat sur autorisation de l'Assemblée Générale peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un Directeur professionnel non-membre de l'Association. Ce directeur, sa rémunération, ses pouvoirs seront votés par l'Assemblée Générale.

**Président :** Le Président est élu parmi les membres qui composent le Syndicat.

**Directeur :** Le Directeur peut être un professionnel de la gestion immobilière. Il est élu par l'assemblée générale des propriétaires.

### **NOMINATION**

**Durée du mandat :** Les membres du syndicat dont le syndicat sont élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale et sont rééligibles.

### **OBJET**

**Réunion du syndicat :** Le syndicat se réunit sous la présidence du président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire, au moins une fois par an, et à chaque demande d'un de ces membres.

Le syndicat délibère valablement quand au moins trois membres sont présents.

Délibération : Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. Dans le cas où il n'y aurait que 3 membres présents, alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres du bureau présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication du Registre des délibérations du Syndicat.

Pouvoirs et attribution du syndicat : Sous réserve des pouvoirs de l'assemblée générale et du Président, le Syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association ;

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs, ouvrages et éléments d'équipements généraux, compris dans le périmètre de l'Association et faisant partie de son objet ;

- il arrête l'ordre du jour des assemblées des propriétaires ;

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

- il autorise le Président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense ;

- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;

- il peut consentir au Président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Pouvoirs du Président : Le Président représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice. Il fait exécuter tous les travaux d'entretien qu'il juge nécessaire dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale et dans la limite du budget validé.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini, sous réserve de l'accord préalable pour les décisions ne relevant pas des actes de gestions courantes et sous réserve des pouvoirs relevant du syndicat.

Ainsi, le Président (sans que cette énumération soit limitative) :

préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers. Il exécute les décisions prises par le Syndicat et l'assemblée des propriétaires,

- ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;

- reçoit tous pli recommandé et donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association ;

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

- recouvre les fonds ;

- veille à la conservation des registres de l'Association.

La réalisation de tous travaux d'entretien courants ou nécessaires et urgents.

L'exécution sur décision de l'assemblée générale, de tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

La réception, au nom de l'association, à titre gratuit, de la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir, le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation des dits biens et équipements.

La signature de tous actes et la souscription de toutes déclarations et engagement suite à une décision d'assemblée générale

L'ouverture de compte en banque.

La réception de tous plus recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,

L'établissement chaque année du tableau des voix, et obligations des propriétaires.

L'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ainsi que les éventuelles mises en demeures et action en recouvrement.

La représentation de l'association en justice tant en demande qu'en défense.

Il signe tout acte, souscrit toutes déclarations et engagement et requiert toute publicité.

Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement, et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Il arrête définitivement les comptes pour les présenter à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Il rend compte de sa gestion à l'occasion de cette Assemblée.

Il prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

- ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat,

- tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire ;

- reçoit, au nom de l'Association, à l'euro symbolique, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Eventuellement, il conclut toute remise à l'euro symbolique à toute personne morale de droit public des voies et espaces communs transmissibles. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

Dans le cadre de l'objet de l'Association Syndicale, le président peut, en cas d'urgence engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'Assemblée Générale, à charge pour lui de convoquer dans les meilleurs délais une Assemblée Générale Extraordinaire.

Le syndicat et/ou le président peuvent se faire assister par un directeur dans les conditions indiquées ci-après.

A titre de règle interne à l'Association, il est convenu que l'assistance entraînant la délégation de certains des pouvoirs du syndicat et/ou président doit au préalable être autorisée par l'assemblée des propriétaires si le directeur est rémunéré.

En aucun cas le syndicat ne peut déléguer ses prérogatives de contrôle du président et le cas échéant du directeur.

Le président peut déléguer temporairement ou occasionnellement, tout ou partie de ses pouvoirs ou sa signature à une personne composant le syndicat.

#### **Vice-président, trésorier, secrétaire(s) et directeur**

L'assemblée des propriétaires et à défaut le syndicat détermine le cas échéant les pouvoirs et missions de tout vice-président, trésorier, secrétaire(s) et directeur ainsi que toute règle se rapportant à ces fonctions.

L'assemblée des propriétaires détermine le cas échéant la rémunération du directeur.

Tout vice-président, trésorier et secrétaire(s) est nommé par le syndicat.

Pouvoirs du directeur : Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

Situations particulières : En cas de démission, de décès ou d'incapacité du Président, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres du Syndicat restants, puis un nouveau Président sera élu à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

Le président peut déléguer temporairement ou occasionnellement, tout ou partie de ses pouvoirs ou sa signature à un membre du syndicat.

### **PRESIDENT PROVISOIRE**

Jusqu'à la tenue, incluse, de la première assemblée générale, la fonction de président provisoire sera assumée par le **Cabinet Thierry, domicilié 41, rue des halles - 44600 SAINT NAZAIRE**. Il sera notamment chargé d'organiser la première Assemblée Générale.

Le président provisoire aura alors pouvoir de prendre possession au nom et pour le compte de l'association, des divers biens qui sont destinés lui appartenir, et à cet effet, de signer tout procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserves et tout acte notarié de transfert de propriété.

### **ARTICLE 2. CARENCE DE L'ASSOCIATION**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un président peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire, à la requête de tout membre de l'association.

## **PARTIE 3.**

### **FRAIS, CHARGES ET OBLIGATIONS**

#### **1. CHARGES GENERALES**

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée ci-après,

- Les frais et charges relatifs à l'entretien, la conservation, le fonctionnement et aux réparations des éléments d'équipements de l'opération et leurs accessoires, notamment :

- du cheminement piétons ainsi que ses accessoires (mobilier, signalisation...) situés sur la parcelle appartenant à l'ASL ainsi que sur l'emprise de la servitude tout usage au profit de l'ASL,

- des espaces verts situés sur la parcelle appartenant à l'ASL ainsi que sur l'emprise de la servitude située entre les bâtiments D et E au profit de l'ASL ainsi qu'il sera indiqué ci-après,

- du local vélos et de l'abri de jardin (structure, murs périphériques et toiture) compris le mur en terre qui borde les stationnements doubles sur la copropriété riveraine,

- le réseau d'éclairage et les candélabres situés sur la parcelle appartenant à l'ASL ainsi que sur l'emprise de la servitude située entre les bâtiments D et E au profit de l'ASL ainsi qu'il sera indiqué ci-après. *Il est ici précisé que le candélabre situé devant la coursive du bâtiment E est également raccordé audit réseau. Le candélabre situé devant la coursive du bâtiment E sera la propriété du lot 2 mais sauf existence d'un compteur indépendant, les frais d'alimentations électriques (réseaux et consommation) de ce dernier seront assumés par le lot 3 à savoir par l'ASL en charges générales. (Etant ici précisé qu'une ligne basse tension sera installée entre le hall A (lot 2) et le local-vélos/abri de jardin (lot 3) permettant l'installation d'un compteur distinct).*

- le réseau d'eaux pluviales (canalisations, regards, noues, grilles, caniveaux grilles, rétention enterrées et autres) situé sur chacune des parcelles du périmètre de l'ASL, jusqu'au branchement aux réseaux des bâtiments lesquels débutent à l'aplomb des murs de ces derniers ou sur les regards situés en limite de bâti, - Les frais de fonctionnement de l'Association,

- La rémunération de l'administrateur de bien professionnel s'il en a été désigné

un,

- Les dépenses afférentes aux éléments d'équipements nouveaux ou services dont la création pourrait être décidée par l'Association Syndicale,
- Les autres charges telles que les assurances, impôts, contrats d'abonnements...

Et d'une manière générale sans que cette liste ne soit limitative toutes les charges liées à l'objet de l'association syndicale.

*Chacune des deux copropriétés dispose de réseaux souples et eaux usées et eaux pluviales indépendants.*

Les charges générales sont réparties entre les membres de l'association, en proportion du nombre de voix détenues par chaque membre.

**Etant ici précisé, en ce qui concerne les lots soumis au régime du Bail Réel Solidaire, chacun des accédants BRS sera tenu au respect de la présente organisation juridique et au paiement des charges y afférente.**

**Compte tenu de ce qui précède, l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, lors de son acquisition demeurera membre de la présente Association Syndicale Libre mais sera totalement déchargé du paiement des charges qui sont ou seraient dues auprès de l'Association Syndicale Libre, une fois les lots éligibles au dispositif du BRS, commercialisés.**

## **2. CAS PARTICULIERS & AGGRAVATION**

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières de réseaux et canalisations desservant chaque bâtiment et situés sur leur propriété restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Tout propriétaire ou copropriétaire ou toute personne légalement responsable de l'un des Biens compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre qui, par son fait ou sa faute, aggrave les charges, est tenu d'assumer personnellement ou par son syndicat les dépenses correspondantes, en sus de sa contribution normale.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association ou des personnes agissant pour son compte dans le cadre de la construction à édifier sur son lot, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est également responsable.

## **3. TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES**

<b>Lot</b>	<b>Parcelle cadastrale</b>	<b>Lot de Copropriété</b>	<b>Désignation</b>	<b>Voix</b>
1	ZK 195	101	Local d'activité n°1	10
		102	Local d'activité n°2	10
		103	Local d'activité n°3	10
		104	Appartement F101	10
		105	Appartement F102	10
		106	Appartement F103	10
		107	Appartement F104	10
		108	Appartement F105	10
		109	Appartement F201	10
		110	Appartement	10

		F202	
	111	Appartement F203	10
	112	Appartement F204	10
	113	Appartement F205	10
	114	Appartement F301	10
	115	Appartement duplex F302	10
	116	Appartement duplex F303	10
	117	Appartement duplex F304	10
	118	Appartement duplex F305	10
	119	Appartement duplex F306	10
	120	Appartement duplex F307	10
	121	Stationnement couvert n°1	2
	122	Stationnement couvert n°2	2
	123	Stationnement couvert n°3	2
	124	Stationnement couvert n°4	2
	125	Stationnement couvert n°5	2
	126	Stationnement couvert n°6	2
	201	Appartement G101	10
	202	Appartement G102	10
	203	Appartement G103	10
	204	Appartement G104	10
	205	Appartement G201	10
	206	Appartement G202	10
	207	Appartement G203	10
	208	Appartement G204	10
	209	Appartement G301	10
	210	Appartement duplex G302	10
	211	Appartement duplex G303	10
	212	Appartement G401	10
	213	Stationnement n°26	2

			partiellement couvert	
		214	Stationnement couvert n°27	2
		215	Stationnement couvert n°28	2
		216	Stationnement couvert n°29	2
		217	Stationnement couvert n°30	2
		218	Stationnement couvert n°31	2
		219	Stationnement couvert n°32	2
		220	Stationnement couvert n°33	2
		221	Stationnement couvert n°34	2
		222	Stationnement couvert n°50	2
		223	Stationnement couvert n°49	2
		224	Stationnement couvert n°48	2
		225	Stationnement couvert n°47	2
		226	Stationnement n°46 partiellement couvert	2
		227	Stationnement aérien n°45	2
		228	Stationnement aérien n°44	2
		229	Stationnement aérien n°24	2
		230	Stationnement aérien n°25	2
		301	Appartement H101	10
		302	Appartement H102	10
		303	Appartement H103	10
		304	Appartement H104	10
		305	Appartement duplex H201	10
		306	Appartement H202	10
		307	Appartement duplex H203	10
		308	Appartement H204	10
		309	Stationnement n°37 partiellement couvert	2
		310	Stationnement	2

			couvert n°38	
		311	Stationnement couvert n°39	2
		312	Stationnement couvert n°40	2
		313	Stationnement couvert n°41	2
		314	Stationnement couvert n°42	2
		315	Stationnement couvert n°43	2
		316	Stationnement couvert n°55	2
		317	Stationnement couvert n°54	2
		318	Stationnement n°53 partiellement couvert	2
		319	Stationnement aérien n°52	2
		320	Stationnement aérien n°51	2
		321	Stationnement aérien n°35	2
		322	Stationnement aérien n°36	2
		401	Stationnement extérieur n°7 partiellement couvert	2
		402	Stationnement extérieur n°8 partiellement couvert	2
		403	Stationnement extérieur n°9 partiellement couvert	2
		404	Stationnement extérieur n°10 partiellement couvert	2
		405	Stationnement extérieur n°11	2
		406	Stationnement extérieur n°12	2
		407	Stationnement extérieur n°13	2
		408	Stationnement extérieur n°14	2
		409	Stationnement extérieur n°15	2
		410	Stationnement extérieur n°16	2
		411	Stationnement extérieur n°17	2
		412	Stationnement extérieur double	3

			n°18/19	
		413	Stationnement extérieur double n°20/21	3
		414	Stationnement extérieur double n°22/23	3
2	ZK 196	101	Macro lot A	154
		201	Appartement B 101	10
		202	Appartement B 102	10
		203	Appartement B 103	10
		204	Appartement B 104	10
		205	Appartement B 201	10
		206	Appartement B 202	10
		207	Appartement B 203	10
		208	Appartement B 204	10
		209	Appartement B 301	10
		210	Appartement B 302	10
		211	Appartement B 303	10
		212	Appartement B 304	10
		213	Appartement B 401	10
		214	Stationnement aérien 1	2
		215	Stationnement aérien 2	2
		216	Stationnement couvert 3	2
		217	Stationnement couvert 4	2
		218	Stationnement couvert 5	2
		219	Stationnement couvert 6	2
		220	Stationnement couvert 7	2
		221	Stationnement couvert 8	2
		222	Stationnement couvert 9	2
		223	Stationnement couvert 10	2
		224	Stationnement couvert 11	2
		225	Stationnement couvert 12	2
226	Stationnement	2		

		aérien 13	
227	Stationnement aérien 14	2	
228	Stationnement aérien 15	2	
229	Stationnement aérien 16	2	
301	Macro lot C2	60	
302	Appartement C 01	10	
303	Appartement C 101	10	
304	Appartement C 102	10	
305	Appartement C 201	10	
306	Appartement C 202	10	
307	Cave n°1	1	
308	Cave n°2	1	
309	Cave n°3	1	
401	Appartement D01	10	
402	Appartement D02	10	
403	Appartement D03	10	
404	Appartement D101	10	
405	Appartement D102	10	
406	Appartement D103	10	
407	Appartement D104	10	
408	Appartement D105	10	
501	Appartement E01	10	
502	Appartement E02	10	
503	Appartement E03	10	
504	Appartement E101	10	
505	Appartement E102	10	
601	Stationnement extérieur 18	2	
602	Stationnement extérieur 19	2	
603	Stationnement extérieur 20	2	
604	Stationnement extérieur 21	2	
605	Stationnement extérieur 22	2	
606	Stationnement extérieur 23	2	

		607	Stationnement extérieur 24	2
		608	Stationnement extérieur 25	2
		609	Stationnement extérieur 26	2
		610	Stationnement extérieur 27	2
		611	Stationnement extérieur 28	2
		612	Stationnement extérieur 29	2
		613	Stationnement extérieur 30	2
		614	Stationnement extérieur 31	2
		615	Stationnement extérieur 32	2
		616	Stationnement extérieur 33	2
		617	Stationnement extérieur 34	2
		618	Stationnement extérieur 35	2
		619	Stationnement extérieur 36	2
		620	Stationnement extérieur 37	2
		621	Stationnement extérieur 38	2
		622	Stationnement extérieur 39	2
		623	Stationnement extérieur 40	2
		624	Stationnement extérieur 41	2
		625	Stationnement extérieur 42	2
		626	Stationnement extérieur 43	2
		627	Stationnement extérieur 44	2
		628	Stationnement extérieur 45	2
		629	Stationnement extérieur 46	2
		630	Stationnement extérieur 47	2
		631	Stationnement extérieur 48	2
	<b>TOTAL</b>			<b>1128</b>

## **ARTICLE 1. EXIGIBILITE ET PAIEMENT DES CHARGES**

### **1. PAIEMENT DES CHARGES**

Le mode de paiement et le paiement des charges de chaque membre, seront fixés par le président.

A défaut de décision de celui-ci, les charges feront l'objet d'appels de fonds adressés par le président à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le président, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire. Le règlement sera fait par chèque établi à l'ordre de l'Association au compte bancaire ouvert à son nom ou tout autre moyen légal. Le règlement des sommes dues devra s'effectuer dans les 30 jours de la réception de l'avis de paiement.

Les charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée ci-après, laquelle constitue le fond de roulement de l'association.

## **2. BUDGET-PREVISION**

Le président doit faire approuver par l'assemblée générale en réunion ordinaire le projet de budget de l'année en cours.

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

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

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

En cas d'extrême urgence il peut, après consultation du bureau du syndicat, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans un délai de quinze jours.

## **3. PAIEMENT ET RECOUVREMENT**

Le président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses en procédant au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Dans le mois de la décision de l'Assemblée Générale, un avis de paiement des sommes dues à l'Association Syndicale est adressé à ses membres.

Le règlement des sommes dues devra s'effectuer dans les 30 jours de la réception de l'avis de paiement.

A défaut de règlement d'un avis de paiement à sa date d'exigibilité, il sera procédé à une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception. A compter de trente jours suivant le lendemain de la présentation au domicile de son destinataire, le propriétaire qui n'est pas à jours dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale.

Le Président pourra alors saisir le Président du Tribunal Judiciaire pour obtenir une ordonnance assortie de l'exécution provisoire condamnant le débiteur au versement des fonds appelés jusqu'à extinction de la créance de l'association syndicale.

Les frais nécessaires exposés à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un membre de l'Association Syndicale, sont imputables à ce seul membre.

Les intérêts de retard au taux de 1% par mois seront décomptés à compter des trente jours suivants la mise en demeure, tout mois commencé étant compté en entier.

Compétence est donnée à Monsieur le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

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

Dans le cas où un bien vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il n'y aura pas solidarité et indivisibilité au regard des créances dues à l'association. Le syndicat ne pourra donc pas poursuivre le recouvrement de sa créance en saisissant simultanément contre un seul ou plusieurs ou tous les copropriétaires non concernés.

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

Cotisation : La cotisation de chaque membre et le mode de paiement, seront fixés par le Syndicat, l'encaissement sera fait par virement ou par chèque établi à l'ordre de l'Association au compte bancaire ouvert à son nom. Ces appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées soit en fonction du budget prévisionnel effectué par le Syndicat.

Il assure le paiement des dépenses.

## **ARTICLE 2. GARANTIES POUR LE RECOUVREMENT DES CREANCES & MUTATION**

Mutation : Le président tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Les créances de toute nature de l'Association Syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le lot ou le logement de ce membre compris dans le périmètre de l'Association Syndicale. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout propriétaire membre de l'association syndicale doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

## **ARTICLE 3. OBLIGATION D'ASSURANCE**

Dès que la propriété de terrain ou bien communs lui aura été transférée, l'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et des ouvrages et plantations qui y sont réalisés.

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

## **PARTIE 4.**

### **CONVENTIONS DIVERSES - SERVITUDES**

#### **ARTICLE 1. SERVITUDES GENERALES**

Chacun des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'ASL (LOTS 1, 2 et 3) devront supporter le passage des canalisations, câbles, conduits, rétention d'eaux pluviales et réseaux divers ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, surplomb etc... nécessaires au fonctionnement de chaque bâtiment dépendant du périmètre de l'association. Etant ici précisé qu'il s'agit de servitudes réciproques bénéficiant et grevant chacun des lots (1, 2 et 3) dépendant du périmètre de l'association.

Les propriétaires concernés devront si nécessaire laisser gracieusement le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour l'entretien, la réparation ou la réfection de ces équipements.

Etant ici précisé, notamment :

- Concernant le débord de toiture : La toiture du local vélos et de l'abri de jardin de l'ASL (LOT3) est en débord sur le LOT 1 (voir hachures violettes sur le plan du périmètre de l'ASL ci-dessus mentionné).

En outre, la couverture des parkings doubles dépendants du LOT 1 est en débord sur le LOT 3. (voir hachures violettes sur le plan du périmètre de l'ASL ci-dessus mentionné).

Concernant l'implantation de réseaux souples et eaux usées : Une partie des réseaux privatifs à la copropriété sur le LOT 2 est implantée dans le tréfonds du LOT 3 appartenant à l'ASL (voir tracé vert sur le plan du périmètre de l'ASL ci-dessus mentionné).

Concernant le raccordement et passage réseau basse tension : le réseau d'éclairage de l'Association Syndicale Libre sera raccordé en basse tension depuis le hall du bâtiment A (SILENE) . Il est toutefois précisé que le réseau ASL dispose d'un compteur distinct ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus au paragraphe CHARGES GENERALES.

Concernant l'implantation d'un candélabre : tout ou partie des candélabres notés 1 sur le plan ci-dessus mentionné, raccordés au réseau du lot 1, est implanté sur le LOT 3 de l'ASL.

## **ARTICLE 2. SERVITUDES PARTICULIERES AINSI QUE CHARGE REELLE ET PERPETUELLE**

A°) Servitude de passage sur la voie située entre les bâtiments D et E

### **- I - FONDS DOMINANT**

#### **Désignation**

A GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve

Les parcelles cadastrées figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	197	METAIRIE DE LECHET	00ha 10a 09ca
ZK	195	METAIRIE DE LECHET	00ha 23a 91ca

#### **Rappel de l'effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

Etant ici précisé que le rappel de l'origine cadastrale, des servitudes et droits réels de jouissance ainsi que l'origine de propriété sont indiqués ci-dessus.

### **- II - FONDS SERVANT**

#### **Désignation**

A GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve

Une partie de la parcelle cadastrée figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	196	METAIRIE DE LECHET	00ha 40a 57ca

Rappel de l'effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

Etant ici précisé que le rappel de l'origine cadastrale, des servitudes et droits réels de jouissance ainsi que l'origine de propriété sont indiqués ci-dessus.

Charges et conditions

La présente constitution de servitudes a lieu sous les charges et conditions indiquées aux présentes et à défaut aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, sur le fonds servant, un droit de passage qui s'exercera aux conditions suivantes :

- Le passage se fera sur partie de la parcelle constituant le fonds servant dont l'assiette est matérialisée sur le plan en hachuré orange ;
- Le passage ne pourra être ni obstrué ni fermé ;
- Le passage s'exercera en tout temps et heure ;
- Le passage pourra être utilisé uniquement par des piétons.

Cette servitude profitera au propriétaire actuel du fonds dominant et à ses propriétaires successifs, ainsi qu'à leurs ayants droit ou ayants cause, et préposés, pour leurs besoins personnels et de leurs activités.

La gestion, l'entretien et la réparation du passage sera à la charge du lot 3 (correspond à la parcelle cadastrée section ZK numéro 197).

Le propriétaire du fonds dominant déclare et reconnaît avoir pris connaissance dès avant ce jour du plan ci-dessus visé et en conséquence des dimensions de l'assiette du passage. En conséquence, le propriétaire du fonds dominant en fera son affaire personnelle sans recours contre quiconque (notamment le propriétaire du fonds servant).

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Tout aménagement ou modification de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant.

Cette constitution de servitude prendra effet dès lors qu'il y aura une pluralité de propriétaires pour les lots 1, 2 et 3.

Situation hypothécaire

Les fonds sont libres de toute inscription.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitudes est consentie sans aucune indemnité.

Evaluation

Pour la publicité foncière et la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

B°) Servitude d'installation et d'usage de réseaux, gaines et canalisations entre les bâtiments D et E

## **- I - FONDS DOMINANT**

### **Désignation**

A GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve

Les parcelles cadastrées figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	197	METAIRIE DE LECHET	00ha 10a 09ca
ZK	195	METAIRIE DE LECHET	00ha 23a 91ca

### **Rappel de l'effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

Etant ici précisé que le rappel de l'origine cadastrale, des servitudes et droits réels de jouissance ainsi que l'origine de propriété sont indiqués ci-dessus.

## **- II - FONDS SERVANT**

### **Désignation**

A GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve

Une partie de la parcelle cadastrée figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	196	METAIRIE DE LECHET	00ha 40a 57ca

### **Rappel de l'effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

Etant ici précisé que le rappel de l'origine cadastrale, des servitudes et droits réels de jouissance ainsi que l'origine de propriété sont indiqués ci-dessus.

### **Charges et conditions**

La présente constitution de servitudes a lieu sous les charges et conditions indiquées aux présentes et à défaut aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

### **Servitude d'installation et d'usage de réseaux, gaines et canalisations**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par le propriétaire du fonds dominant, sur le fonds servant, une servitude d'installation et d'usage de réseaux, gaines et canalisations (notamment pour l'alimentation en éclairage public...), au profit des parcelles constituant ledit fonds dominant.

Cette servitude profitera au propriétaire actuel du fonds dominant et à ses propriétaires successifs, ainsi qu'à leurs ayants droit ou ayants cause, et préposés, pour leurs besoins personnels et de leurs activités.

L'assiette de cette servitude est constituée de la partie de la parcelle constituant le fonds servant matérialisée en hachuré orange sur le plan du périmètre de l'ASL visé et annexé aux présentes.

Le propriétaire du fonds dominant aura la charge exclusive des vérifications, de l'entretien, de la réparation, de la mise aux normes, du remplacement, de la rénovation et de la reconstruction... des réseaux, gaines et canalisations liés à cette servitude, et selon les normes en vigueur au moment de la réalisation des travaux.

Toutefois, en cas d'interventions ou de travaux nécessités par l'un des propriétaires ou liés à un réseau, gaine ou canalisation servant exclusivement à l'un des propriétaires, le propriétaire en question aura la charge exclusive du coût desdits travaux ou interventions.

Toutefois également, en cas de détérioration apportée à un réseau, une gaine ou à une canalisation du fait de seulement l'un des propriétaires de lots constituant le fonds dominant ou de l'un de ses ayant droit ou ayant cause ou encore de l'un de ses préposés, le propriétaire de ce lot en question devra faire effectuer à ses seuls frais tout travaux sans délai.

Lesdits réseaux, gaines et canalisations devront être maintenus en bon état aux frais du propriétaire du fonds dominant, sous réserve que lesdits frais ne soient pas à la charge d'un concessionnaire ou d'une autre personne morale (réseaux publics) et sous réserve que les dits frais ne concernent pas un réseau, gaine ou canalisation servant exclusivement à l'un des propriétaires (dans ce dernier cas, seul ce propriétaire supportera les frais)

Avant toute intervention sur les réseaux, gaines et canalisations, les propriétaires ou syndicat des copropriétaires d'un lot ainsi que l'association (1, 2 et 3) devra en être informé, par tout moyen, au moins HUIT (8) jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

La personne exécutant devra remettre ou faire remettre le fonds servant dans l'état où il le trouvera avant toute intervention et/ou travaux et ce de manière à n'apporter au propriétaire dudit fonds servant que le minimum de nuisances.

D'une manière générale :

- l'utilisation de cette servitude ainsi que les travaux et interventions ne devront apporter que le minimum de nuisance et de moins-values au fonds servant.
- le propriétaire du fonds dominant s'interdit de porter atteinte auxdits réseaux, gaines et canalisations.

Par suite, à titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude, le propriétaire du fonds servant constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, sur le fonds servant, un droit de passage uniquement afin d'effectuer ou de faire effectuer toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation, de mise aux normes, de remplacement, de rénovation ou de reconstruction de tout ou partie des réseaux, gaines et canalisations. Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire, sous réserve du respect des caractéristiques physiques et techniques du passage (largeur, charge...).

Enfin, cette servitude d'installation et d'usage en tréfonds de réseaux, gaines et canalisations s'accompagne également du droit pour la mise en place de compteurs, regards, équipements ou autres en surface ou enterrés dont mats d'éclairage, liés à ces réseaux, gaines et canalisations.

Tout aménagement ou modification de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant.

Cette constitution de servitude prendra effet dès lors qu'il y aura une pluralité de propriétaires pour les lots 1, 2 et 3.

#### **Situation hypothécaire**

Les fonds sont libres de toute inscription.

#### **Absence d'indemnité**

Cette constitution de servitudes est consentie sans aucune indemnité.

#### **Evaluation**

Pour la publicité foncière et la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

### **C°) Charge réelle et perpétuelle**

A titre liminaire, il est précisé que le fonds ci-après désigné appartenant à la société dénommée **LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA**, est détenu en toute propriété.

### **Désignation**

A GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve

Une partie des parcelles cadastrées dont les références sont indiquées ci-après indiquées figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	195	METAIRIE DE LECHET	00ha 23a 91ca
ZK	197	METAIRIE DE LECHET	00ha 10a 09ca

Etant ici précisé que seulement partie de ces parcelles constitue le fonds « servant » à savoir la venelle figurant sur le plan du périmètre de l'Association ci-dessus annexé.

### **Rappel de l'effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine GUIHARD notaire à HERBIGNAC le 29 avril 2020 , publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 5 mai 2020, volume 2020P, numéro 1899.

Etant ici précisé que le rappel de l'origine cadastrale, des servitudes et droits réels de jouissance ainsi que l'origine de propriété sont indiqués ci-dessus.

### **Charges et conditions**

La SELA, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, est chargée de structurer l'urbanisation du Quartier Métairie.

Les prescriptions urbaines ainsi que le projet des opérateurs immobiliers sélectionnés pour la réalisation de l'ilot A1 dont le projet a été approuvé par la SELA en sa qualité d'aménageur de la ZAC prévoient sur lesdites parcelles la création d'une venelle.

A titre de charge réelle et perpétuelle, la SELA constitue au profit du Domaine Public, un droit de passage public, en journée, sur la venelle à réaliser sur le fonds « servant » indiqué ci-dessus.

Etant ici précisé que seulement partie des parcelles cadastrées ci-dessus indiquées constitue le fonds supportant cette charge réelle et perpétuelle à savoir la venelle telle que figurée (flèches bleues) sur le plan dénommé du périmètre de l'Association Syndicale Libre annexé aux présentes.

Des portillons pourront être positionnés aux entrée et sortie de la venelle, ceux-ci devant rester en position ouverte en journée. Ils pourront être maintenus la nuit en position fermée.

Ladite venelle sera utilisée uniquement par les piétons. Par suite, tous les véhicules seront interdits.

L'Association Syndicale Libre :

\* prendra à sa charge exclusive les frais de réfection, d'entretien, de maintenance et, le cas échéant au service de gardiennage/contrôle d'accès de ladite venelle de manière à ce qu'elle soit normalement praticable ;

\* devra entretenir continuellement en bon état l'assiette de ladite venelle ;

\* sera responsable de tous dommages pouvant survenir en raison du mauvais état ou du mauvais entretien de ladite venelle.

Par exception, l'auteur de toute dégradation assumera la charge de remise en état de ladite venelle.

La présente constitution de charge réelle et perpétuelle est consentie à titre purement gratuit.

### **Absence d'indemnité**

Cette constitution de servitudes est consentie sans aucune indemnité.

### **Evaluation**

Pour la publicité foncière et la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

## **ARTICLE 2. REGLEMENT INTERIEUR**

Chacun des membres de l'ASL pourra user librement des biens communs suivant leur destination propre et à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Chacun des propriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes ainsi que le fonctionnement des services collectifs et les éléments d'équipement commun.

### **1. ENCOMBREMENT DES ESPACES COLLECTIFS**

Nul ne pourra, même temporairement encombrer les espaces collectifs ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, sauf cas de nécessité. Les trottoirs devront être laissés libres en tout temps.

En cas d'encombrement d'une partie collective en contravention avec les présentes stipulations, le Président est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant.

### **2. EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS**

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un propriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Les propriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties collectives et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

### **3. JARDINS ET PELLOUSES COLLECTIFS**

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du seul ressort du syndicat.

Les plantations communes doivent être respectées. Il est interdit à chaque membre d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

L'usage des barbecues est strictement interdit dans les jardins et espaces collectifs.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins et les allées piétonnes.

Toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

D'une manière générale, les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les aires de circulation piétonnes et automobile devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

## **PARTIE 5.**

### **FORMALITES**

---

#### **DECLARATION ET PUBLICATION**

Art. 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004

La constitution de l'association syndicale est soumise à déclaration en préfecture ou sous-préfecture.

Les statuts sont soumis à publication au journal officiel.

Toute modification des statuts fait l'objet des mêmes formalités.

#### **POUVOIRS POUR PUBLIER**

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

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à M. le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

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

En outre, pouvoir est donné à ce porteur ou au notaire soussigné pour publier les présentes au Service de la Publicité Foncière du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

#### **FRAIS**

Les frais du présent acte sont supportés par l'Office Public de l'Habitat SILENE et par la société dénommée COGEDIM (la répartition se faisant à la surface de plancher) ainsi que leur représentant le reconnaît.

#### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les originaux des documents et pièces remis par les Parties au Notaire Soussigné leurs ont d'ores et déjà été restitués, ce qu'elles reconnaissent.

Les Parties autorisent l'office notarial dénommé en tête des présentes à détruire tous autres documents et pièces, considérant que le présent Acte contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les Parties élisent domicile, savoir :

- En leur siège social respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites ;

- En l'office notarial du Notaire Soussigné pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### **CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux Parties s'effectueront en leur siège social respectif indiqués en tête des présentes.

Les Parties s'obligent à communiquer au Notaire Soussigné tout changement de siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **TITRES**

Il ne sera remis aux Parties aucun titre de propriété concernant les parcelles objet des présentes ; chacune d'entre elles pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin notamment au service de la publicité foncière compétent.

### **MENTION**

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

### **MEDIATION - REGLEMENT DES LITIGES - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont ils trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

Pour toutes contestations pouvant opposer les Parties qui ne seraient pas réglées à l'amiable entre elles ou grâce à ce médiateur, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des parcelles dépendant du périmètre de l'Association.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les Parties requièrent le Notaire Soussigné de publier le présent Acte au service de la publicité foncière compétent.

Par suite, une copie authentique du présent Acte sera publiée au service de la publicité foncière du lieu de situation des parcelles objet des présentes.

### **POUVOIRS**

Les Parties, agissant dans un intérêt commun, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou salarié de l'office notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs pour :

\* l'accomplissement des formalités de publicité foncière et plus généralement afin de permettre la publication du présent Acte au Service de la Publicité Foncière compétent et notamment en vue de mettre le présent Acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ;

\* réparer notamment toute erreur ou omission matérielle (d'annexe notamment).

### **AUTRES FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS**

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties, ce qu'elles reconnaissent, les dispositions relatives aux formalités de publicité de l'Association.

Par suite, tout pouvoir est conféré en vertu des présentes, à tout membre de l'Association porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes et à tout salarié du notaire soussigné, pour procéder à toutes formalités liées à la constitution de l'Association (sans que cette liste soit limitative : préfecture, Journal Officiel, journal d'annonces légales,...) dès avant la réunion de la première assemblée générale.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

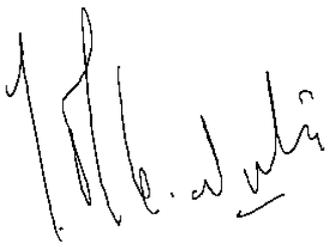
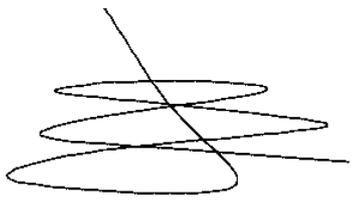
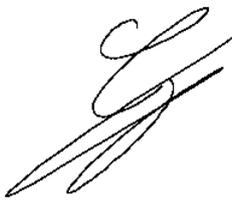
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

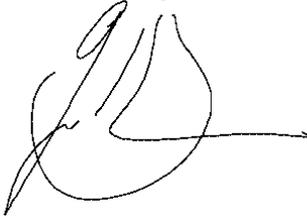
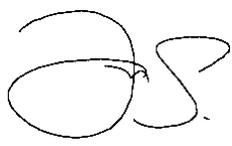
Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signature de Me COSSADE CHRISTELLE

<p><b>M. LECOINTRE</b> <b>Yves-Marie</b> <b>représentant de</b> <b>OFFICE PUBLIC DE</b> <b>L'HABITAT SILENE a</b> <b>signé</b></p> <p>à LA BAULE ESCOUBLAC le 06 décembre 2022</p>	
<p><b>Mme MARCHAND</b> <b>Christelle</b> <b>représentant de</b> <b>LOIRE-ATLANTIQUE</b> <b>DEVELOPPEMENT -</b> <b>SELA a signé</b></p> <p>à LA BAULE ESCOUBLAC le 06 décembre 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>COSSADE CHRISTELLE</b> <b>a signé</b></p> <p>à LA BAULE ESCOUBLAC L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE SIX DÉCEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me LEROY JEAN-MARIE

<p><b>Mme GUILBAUD Marie</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>COGEDIM</b> <b>ATLANTIQUE a signé</b></p> <p>à NANTES CEDEX 2 le 06 décembre 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>LEROY JEAN-MARIE a</b> <b>signé</b></p> <p>à NANTES CEDEX 2 L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE SIX DÉCEMBRE</p>	

**PROCURATION – STATUTS DE L'ASL**  
**ILOT A1 de la ZAC MAISON NEUVE**

**LA SOUSSIGNEE :**

La Société dénommée **LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT-SELA**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 13357864,71 €, dont le siège est à NANTES (44200), 2 Boulevard de l'Estuaire, identifiée au SIREN sous le numéro 860 800 077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ladite Société régulièrement constituée pour soixante années à compter du 24 octobre 1959, ainsi qu'il résulte :

1°- De ses statuts, établis suivant acte sous signatures privées, en date à PARIS du 06 août 1959, dont l'un des originaux est demeuré joint et annexé à la déclaration de souscription et de versement ci-après visée.

2°- De la déclaration de souscription et de versement du capital social en numéraires, faite par les fondateurs, suivant acte reçu par Maître Jacques LACOURTE, notaire à PARIS, le 02 octobre 1959

3°- D'une assemblée générale constitutive, tenue le 24 octobre 1959, constatée par un procès-verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes du même notaire, suivant acte reçu par lui le 10 décembre 1959

4°- Et d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 24 juin 1998, constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire-Atlantique, le 26 juin 1998 et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTES, le 12 octobre 1998.

5°- et d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 29 juin 2001, constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire-Atlantique, le 13 juillet 2001 et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTES, le 27 août 2001.

6°- Et d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 7 Novembre 2002, constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire Atlantique le 25 Novembre 2002, et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes le 26 Juin 2003.

7°- Et d'une délibération générale extraordinaire tenue le 28 juin 2012 constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire Atlantique, et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes.

8°- Et d'une assemblée générale mixte tenue le 27 juin 2013 constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire Atlantique, et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes.

9°- Et d'une assemblée générale mixte tenue le 21 juin 2019 constatée par un procès-verbal dont une copie a été communiquée au Préfet de la Loire Atlantique, et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes.

Représentée par Monsieur **Olivier BESSIN**, agissant en qualité de Directeur Général de la société LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT-SELA, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 23 mai 2016 et renouvelé en qualité de Directeur Général en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2021 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 22-4 des statuts de la SELA.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".



Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :  
*Madame Chioé LE GALLIC, collaboratrice, élisant domicile professionnellement à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 20 avenue Jean de Neyman,*

*Ou tout collaborateur de la société Notaires Presqu'île Associés, société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LA BAULE ESCOUBLAC (44500), 20 avenue Jean de Neyman*

*Ou tout collaborateur de Maître Jean-Marie LEROY, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Estuaire Notaires », titulaire d'un office notarial à la résidence de NANTES, 1 mail du Front Populaire,  
 Avec faculté d'agir ensemble ou séparément*

**A qui il donne pouvoir à l'effet de :**

**Régulariser par acte authentique, les statuts de l'Association Syndicale Libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE MAISON NEUVE ILOT A ».**

Constituée en vue de l'entretien, de la gestion, de la réalisation de travaux et d'actions d'intérêt commun relativement aux Ensembles Immobiliers dénommés « KAER LODGE » pour la société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE et « TY NEVEZ » pour l'Office Public de l'Habitat SILENE.

Ces immeubles immobiliers sont situés à GUERANDE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44350 Rue de la Maisonneuve - **ZAC DE LA MAISON NEUVE Ilot A1,**

Ces ensembles tel que figuré au plan périmétral ci-après annexé et dans le tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK n°	Lot 1	METAIRIE DE LECHET	23 a 91 ca
ZK n°	Lot 2	METAIRIE DE LECHET	40 a 57 ca
ZK n°	Lot 3	METAIRIE DE LECHET	10 a 09 ca
TOTAL			00ha 74a 57ca

Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle ZK 192 d'une surface de 74 a 57 ca

**Le LOT 1 va être l'assiette de la copropriété « KAER LODGE » à édifier par la société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE**

**Le LOT 2 va être l'assiette de la copropriété « TY NEVEZ » à édifier par l'Office Public de l'Habitat SILENE.**

**Le LOT 3 constitue une voie de circulation et les espaces communs de l'ASL.**

**ETANT ICI PRECISE que cet acte doit être régularisé préalablement à la vente des droits issus du terrain de l'ilot A1 de la ZAC de la MAISON NEUVE**

**A :**

**1°) L'Office Public de l'Habitat SILENE**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à Saint Nazaire (44600) 17 rue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro de SIREN 442 128 369 RCS

**Acquéreur devant réaliser 19 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) pour une surface de 1259 m2, dans la copropriété située sur le lot 2 de l'ASL**

**Et acquéreur du lot 3 de l'ASL**

**2°) La Société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE**, Société en nom collectif au capital de 100000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 11 RUE ARTHUR III IMMEUBLE INSULA, identifiée au SIREN sous le numéro 501734669 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES CEDEX 2.

08

## Acquéreur du lot 2 de l'ASL

### **Le constituant déclare avoir reçu le projet des statuts de l'Association syndicale**

Il est extrait de la promesse de vente sous seing privés conclue entre le REQUERANT et la société OPH SILENE et COGEDIM ATLANTIQUE, littéralement ce qui suit :

*« il est précisé qu'en cas d'agrément de l'opération par l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE, celui-ci sera substitué à l'Office Public de l'Habitat SILENE et réalisera l'acquisition des lots soumis au régime du Bail Réel Solidaire (Lot principal et lot accessoire). Dans ce cadre et ainsi qu'il est ci-dessous rappelé, qu'un Etat Descriptif de Division primaire devra être établi du chef du Vendeur pour identifier les lots cédés à l'OFS ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE de ceux cédés à l'Office Public de l'Habitat SILENE.*

*Afin de permettre la réalisation du projet et d'identifier dans un premier temps les droits à construire cédés d'une part à l'Office Public de l'Habitat SILENE et à l'OFS et d'autre part à la société COGEDIM ATLANTIQUE, ainsi que l'espace commun de cœur d'îlot entre les deux ensembles immobiliers, le VENDEUR établira une division foncière conforme au projet de division des acquéreurs telle qu'elle résulte de leur dossier de demande de permis de construire valant division. A noter que cette emprise de terrain située entre les deux ensembles immobiliers sera aménagée sous maîtrise d'ouvrage de l'Office Public de l'Habitat SILENE puis cédée à l'Association Syndicale Libre de l'îlot.*

*Les statuts d'Association Syndicale Libre seront établis du chef du vendeur sous la responsabilité juridique et aux frais de l'Office Public de l'Habitat SILENE et de la société COGEDIM ATLANTIQUE avant les cessions. »*

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par le constituant au notaire lui seront restitués, s'il en fait la demande expresse dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente.

A défaut, le constituant autorise l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion de l'acte de vente, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles les parties ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **PLURI REPRESENTATION**

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

### **DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

08

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.**

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

Fait à Nantes  
Le 05/12/2022

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Paraphe(s)

OB

Signature(s)

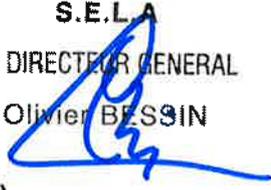
LOIRE - ATLANTIQUE

DEVELOPPEMENT

S.E.L.A

LE DIRECTEUR GENERAL

Olivier BESSIN



**Certification de la (ou des) signature(s)**

Le soussigné certifie véritable(s) la(es) signature(s) ci-dessus apposée(s)  
Identité et signature du certifiant :

**Loire Atlantique Développement-SELA**

Société anonyme d'économie mixte  
au capital de 13.357.864,71 euros  
Siège social : 2 bd de l'Estuaire – 44200 NANTES  
860 800 077 RCS NANTES

## **EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

en date du 23 mai 2016

Le 23 mai 2016, à 14h30 le Conseil d'Administration de la Société de Loire-Atlantique Développement - SELA s'est réuni à l'Hôtel du Département, 3, Quai Ceineray à Nantes, sur convocation du Président.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

**Etaient présents :**

Monsieur Philippe GROsvALET  
Monsieur Bernard GAGNET  
Monsieur Bernard LEBEAU  
Monsieur Pascal PRAS  
Monsieur Alain ROBERT  
Madame Michèle LEMAITRE  
Madame Jocelyne VIDARD  
Monsieur Denis TRASSARD  
Monsieur Tony LESAFFRE  
Monsieur Alain RAGUIDEAU  
Madame Morgane LOUVET

Conseiller général, représentant le Département de Loire Atlantique  
Conseiller Général, représentant le Département de Loire Atlantique  
Conseiller Général, représentant le Département de Loire Atlantique,  
Vice-Président de Nantes Métropole, représentant Nantes Métropole  
Adjoint au Maire, représentant la ville de Nantes  
Maire de Montoir de Bretagne, représentant la CARENE  
Conseillère municipale, représentant la ville de Saint-Herblain  
Directeur régional, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations  
représentant EXPO NANTES, pouvoir à Monsieur Philippe GROsvALET  
représentant la CCI de Nantes Saint-Nazaire,  
représentant la Caisse d'Epargne et Prévoyance des Pays de la Loire

**Avaient donné pouvoir :**

Monsieur Laurent TURQUOIS,  
Monsieur Gilles BONNY

Conseiller Général, représentant le Département de Loire Atlantique,  
pouvoir à Monsieur Denis Trassard

**Sont excusés :**

Monsieur Michel MENARD  
Monsieur Noël RACINE  
Monsieur Jean-Michel BRARD

représentant le Département de Loire-Atlantique développement  
Maire d'Herbignac, censeur  
Maire de Pornic, censeur

**Assistent également à la séance :**

Monsieur Bernard DOUAUD

Département de Loire Atlantique, censeur

Madame Anne BLANCHE  
Monsieur Christian ROBION  
Monsieur Alain SAUVOUREL  
Monsieur Jean-Luc TIJOU  
Monsieur Damien VIGNEAU  
Madame Nathalie KRAUSE  
Monsieur Sébastien FRANCHI  
Madame Emmanuelle BOMMÉ  
Madame Christelle MARY  
Monsieur Hugues DELPLANQUE  
Monsieur Alain CORBINEAU

Cabinet Deloitte et Associés – représentant le Commissaire aux Comptes  
Crédit Agricole Atlantique Vendée  
Directeur général, Loire Atlantique Développement-SELA  
Secrétaire général Loire Atlantique Développement-GIE  
Directeur, Loire Atlantique Développement-SELA  
Responsable Vie sociale, Loire Atlantique Développement-GIE  
CIFRALEX  
Représentante du Comité d'Entreprise UES Loire-Atlantique développement  
Représentante du Comité d'Entreprise UES Loire-Atlantique développement  
Représentant du Comité d'Entreprise UES Loire-Atlantique développement  
Département de Loire-Atlantique

Le Conseil, réunissant le quorum requis, peut valablement délibérer.

Monsieur Philippe GROsvALET préside la séance et invite les administrateurs à se prononcer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

---

### **3 – GOUVERNANCE DE LA SOCIETE**

#### **3.1 - Révocation du directeur général**

Il paraît souhaitable au Président de donner une nouvelle impulsion à la Société ; c'est pourquoi le Président propose de révoquer le mandat social de Directeur général de Monsieur Alain Sauvourel avec effet au 1er septembre 2016.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité de révoquer Monsieur Alain SAUVOUREL de ses fonctions de directeur général, conformément à la délibération prise lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 1er juillet 2013.

#### **3.2 - Nomination d'un nouveau directeur général. Pouvoirs. Rémunération**

Le Président expose qu'eu égard à la révocation ci-avant décidée du directeur général, il convient de nommer immédiatement un nouveau directeur général et dans cette perspective, propose de confier la direction générale à Monsieur Olivier BESSIN.

Après en avoir délibéré, le Conseil, en application de l'article 19 des statuts de la Société, décide d'entériner cette proposition et nomme à l'unanimité Monsieur Olivier BESSIN en qualité de directeur général, à compter du 1er septembre 2016, et ce pour une durée indéterminée.

#### **3.3 - Pouvoirs du directeur général**

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

En outre, le Président rappelle que la Société adhère au Groupement d'Intérêt Economique Loire Atlantique Développement (ci-après « GIE »).

Après en avoir délibéré, connaissance prise des statuts du GIE, le Conseil décide, à l'unanimité de désigner Monsieur Olivier BESSIN en tant que représentant permanent de la Société dans le cas où elle serait nommée en qualité d'Administrateur unique du GIE.

---

Extrait certifié conforme  
Nantes, le 5 juillet 2016

  
LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA  
2, bd de l'Estuaire - CS 66207  
44262 NANTES CEDEX 2  
Tél. 02 40 20 20 44 - Fax 02 51 17 76 62  
Alain SAUVOUREL  
Directeur général

**Loire Atlantique Développement-SELA**

Société anonyme d'économie mixte au capital de 13 535 337,33 euros

Siège social : 2 bd de l'Estuaire – 44200 NANTES

RCS NANTES 860 800 077

## EXTRAIT du PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION du 13 juillet 2021

Le 13 juillet 2021 à 9h00, le Conseil d'Administration de la Société Loire-Atlantique Développement - SELA s'est réuni au siège de la société, 2 boulevard de l'Estuaire à Nantes et en visioconférence, sur convocation du Président.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

**Etaient en présentiel :**

Monsieur Michel MENARD,	Président du conseil départemental de la Loire-Atlantique, représentant le Département de Loire-Atlantique
Madame Chloé GIRARDOT-MOITIE,	Conseillère départementale, représentant le Département de Loire-Atlantique
Monsieur Pascal PRAS,	Vice-Président de Nantes Métropole, représentant Nantes Métropole
Monsieur Tony LESAFFRE,	Président de EXPO NANTES, représentant EXPO NANTES
Madame Claire-Anne DAVID-LECOURT	Directrice territoriale, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
Madame Nathalie BACCARI,	Chargée de développement territorial au sein de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Etaient présents en visioconférence :**

Monsieur Rémy ORHON,	Conseiller départemental, représentant le Département de Loire-Atlantique
Monsieur François GUILLOT,	Conseiller départemental, représentant le Département de Loire-Atlantique
Monsieur Jérôme SULIM,	Maire de la ville de Saint Herblain, représentant la Ville de Saint Herblain
Madame Julie LEW,	Directrice Centre d'affaires, représentant la Caisse d'Epargne Bretagne Pays Loire
Monsieur Serge MOUNIER,	Conseiller départemental, représentant le Département de Loire-Atlantique
Madame Christelle CHASSE,	Maire d'Herbignac

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

Madame Catherine LUNGART,	Vice-Présidente de la CARENE, représentant La CARENE a donné pouvoir à M. Michel MENARD
Monsieur Jean CHARRIER,	Conseiller départemental, représentant le Département de Loire-Atlantique a donné pouvoir à M. Pascal PRAS

**Assistent également à la séance, ne prenant pas part aux votes :**

Monsieur Olivier BESSIN,	Directeur général, Loire-Atlantique développement
Monsieur Damien VIGNEAU,	Directeur général adjoint, Loire-Atlantique développement
Monsieur Jean LE TUTOUR,	Secrétaire général, Loire-Atlantique développement
Madame Sophie BEDOUEL,	Responsable Administratif et Financier, Loire-Atlantique Développement
Monsieur Sébastien FRANCHI	CIFRALEX, Expert-Comptable
Monsieur Alain CORBINEAU	Direction du développement territorial, Département de Loire-Atlantique
Madame Clémence LEBRUN,	Représentante du Comité Social et Economique, Loire-Atlantique développement,
Madame Héléne BARTCZAK,	Représentante du Comité Social et Economique, Loire-Atlantique développement,

Les administrateurs présents ne s'opposent pas à la participation des personnes susnommées à la réunion du présent Conseil d'administration.

Le Conseil, réunissant le quorum requis, peut valablement délibérer.

---

**Organisation de la Gouvernance**

En vertu des dispositions de L-225-51-1 du Code de Commerce, les Administrateurs sont informés que conformément à l'article 22 des statuts de Loire Atlantique Développement SELA, le Conseil d'Administration du 24 mai 2011 a décidé la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administrateur et de Directeur Général.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration. Le Directeur Général est investi par la loi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Il peut consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations et catégories d'opérations déterminées.

Il est rappelé que la fonction de Directeur Général est assurée depuis le 1er septembre 2016 par Monsieur Olivier BESSIN, par décision du Conseil d'Administration du 23 mai 2016.

Il est proposé au Conseil d'Administration de confirmer la nomination de Monsieur Olivier BESSIN en qualité de Directeur Général pour une durée indéterminée avec une rémunération et des conditions inchangées à celles fixées par les Conseils d'Administration du 23 mai 2016 et du 6 décembre 2017.

Le Président rappelle que Loire-Atlantique développement-SELA adhère au Groupement d'Intérêt Economique (LAD GIE regroupe les fonctions supports des services mutualisés) et au Groupement d'employeurs (LAD GE regroupe tous autres salarié.e.s intervenant pour les entités membres du Groupement d'Employeurs).

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le renouvellement de Monsieur Olivier BESSIN en qualité de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le renouvellement de Monsieur Olivier BESSIN en tant que représentant permanent de LAD SELA qui est l'administrateur unique du GIE.

---

Extrait du procès-verbal du  
conseil d'administration du  
13/07/2021 certifié conforme

Le 26/08/2021

Olivier BESSIN  
Directeur Général



# Pouvoir Guérande

mardi 6 décembre 2022 17:38

## SUBDELEGATION DE POUVOIR

### LE SOUSSIGNE,

Monsieur Antoine MOSNIER domicilié professionnellement au 11 rue Arthur III, Immeuble Insula — 44200 NANTES, agissant au nom et pour le compte de la Société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE, Société en nom collectif au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 11 rue Arthur III Immeuble Insula, identifiée au SIREN sous le numéro 501734669 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

En sa qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes d'un acte contenant décisions unanimes des associés de ladite Société en date du 19 avril 2022, non révoqué ni démissionnaire, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de subdéléguer, en vertu des articles 2 et 15 des statuts, de la loi et de ladite délibération.

Figurant ci-après sous la dénomination "délégrant",

A par ces présentes, constitué par les présentes pour délégataires spéciaux, avec faculté d'agir ensemble ou séparément :

- Madame Marie GUILBAUD, domiciliée professionnellement au 11 rue Arthur III, Immeuble Insula — 44200 NANTES,
- Ou, Madame Ashley HODIBERT, Collaboratrice Notariale, domiciliée professionnellement à NANTES (44) 1 mail du Front Populaire, en l'Office Notarial « Estuaire Notaires » ;
- Ou à défaut, tout collaborateur de l'Office Notarial « Estuaire Notaire », sis à NANTES (44), 1 mail du Front Populaire.

Figurant ci-après sous la dénomination « le délégataire ».

A qui il confère pouvoir pour lui et au nom de la société **COGEDIM ATLANTIQUE**, à l'effet de **SIGNER** :

- Un acte contenant STATUTS de l'Association Syndicale Libre MAISON NEUVE ILOT A et servitudes, charges réelles et perpétuelles, portant sur les parcelles cadastrées section ZK numéros 195, 196 et 197 ainsi que tout acte rectificatif, modificatif ou complémentaire ;
- Un acte contenant VENTE, ainsi que tout acte rectificatif, modificatif ou complémentaire, avec **la Société Loire-Atlantique développement-SELA**, Société Anonyme d'économie mixte locale, au capital de 13 535 337,33 €, ayant son siège social 2 boulevard de l'Estuaire 44200 NANTES inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 860 800 077. Etant ici précisé qu'aux termes dudit acte, la société dénommée COGEDIM ATLANTIQUE procèdera à l'acquisition de la parcelle ci-après indiquée. Lesdits actes concernant la totalité de la pleine propriété des biens ci-après désignés :

**Commune de Guérande (44) rue Maisonneuve :**

Un terrain à bâtir formant le lot numéroté 1, sur la parcelle cadastrée section ZK numéro 195, d'une superficie d'environ 2.391 m<sup>2</sup>.



Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées auxdits actes.

**MOYENNANT LE PRIX DE :**

- Hors Taxes : HUIT CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS (841 304,00 EUR)
- TVA au taux de 20 % : CENT SOIXANTE-HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (168 260,80 EUR)
- Soit la somme de : UN MILLION NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (1 009 564,80 EUR)

Accession libre	37	2.578,40 m <sup>2</sup>	310,00 € HT	799.304,00 € HT	20,00 %	959.164,80 € TTC
Activités		420,00 m <sup>2</sup>	100,00 € HT	42.000,00 € HT	20,00 %	50.400,00 € TTC

**PAYABLE COMPTANT**

**Et aux charges et conditions que le délégataire jugera convenables, outre sous celles indiquées aux présentes.**

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire en vue de la vente du bien.**

**NEGOCIATION**

Le délégant déclare que la vente a été négociée directement sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

Le délégant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le prix est exprimé en intégralité ; il reconnaît avoir été informé des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

**ACTION INTERROGATOIRE DE L'ARTICLE 1158 CODE CIVIL**

Le délégant se déclare parfaitement informé des dispositions de l'article 1158 du Code civil qui dispose :

*« Le tiers qui doute de l'étendue du pouvoir du représentant conventionnel à l'occasion d'un acte qu'il s'apprête à conclure, peut demander par écrit au représenté de lui confirmer, dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, que le représentant est habilité à conclure cet acte.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le représentant est réputé habilité à conclure cet acte. »*

Il s'oblige d'ores et déjà à répondre à ce tiers éventuel dans les meilleurs délais afin que l'opération pour laquelle il a donné délégation ne soit pas retardée.



**DECHARGE**

A la suite de ces opérations, le délégataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu de la présente délégation sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le délégant ratification de l'acte.

FAIT A

Pau

LE

6/12/2022

Bon jour pour voir

M. M.

**COGEDIM ATLANTIQUE**  
**Société en Nom Collectif au capital de 100.000 Euros**  
**Siège social : Immeuble Insula – 11 rue Arthur III – 44000 NANTES**  
**501 734 669 RCS NANTES**

**DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES**  
**PRISES DANS UN ACTE LE 19 AVRIL 2022**

**LES SOUSSIGNEES**

- La société COGEDIM  
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Vincent EGO,  
Propriétaire de ..... 990 parts
  
- La société COGEDIM GESTION  
Représentée par son Gérant, Monsieur Jacques EHRMANN,  
Propriétaire de ..... 10 parts

Agissant en qualité de seules associées (ci-après désignées les « **Associées** ») propriétaires des 1000 parts composant le capital social de la société COGEDIM ATLANTIQUE, Société en Nom Collectif au capital de 100.000 €, sise Immeuble Insula – 11 rue Arthur III – 44000 NANTES, identifiée sous le numéro 501 734 669 RCS NANTES (ci-après désignée la « **Société** »),

Dont les Statuts, en leur article 18.2, permettent que les décisions collectives soient prises par consentement unanime des associés exprimé dans un acte sous seing privé,

Connaissance prise de la lettre de démission de Monsieur Philippe ARNOLD de ses fonctions de Gérant de la Société à effet de ce jour,

Ont pris unanimement les décisions suivantes :

**PREMIERE DECISION**

Les Associées, après avoir pris acte de la démission de Monsieur Philippe ARNOLD de ses fonctions de Gérant de la Société à effet du 19 avril 2022, déclarent accepter ladite démission avec effet au 19 avril 2022.

**DEUXIEME DECISION**

Les Associées, après avoir accepté la démission de Monsieur Philippe ARNOLD de ses fonctions de Gérant de la Société à effet du 19 avril 2022, décident de nommer en qualité de nouveau Gérant de la Société, avec effet en date du 19 avril 2022 et pour une durée indéterminée :

- Monsieur Antoine MOSNIER  
Né le 15 mai 1966 à PARIS 17ème  
Demeurant : 57 avenue de Grammont – 37000 TOURS  
De nationalité française,

Lequel, intervenant à l'acte, déclare accepter ledit mandat et n'exercer aucune fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de lui interdire d'exercer ce mandat.

Conformément aux stipulations de l'article 15 des Statuts de la Société, et sous la seule limite de la loi et des statuts, Monsieur Antoine MOSNIER disposera des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société dans ses rapports avec les tiers, et notamment pour contracter en son nom et l'engager par tous les actes et opérations entrant dans l'objet social et faire, dans ses rapports avec les associés et dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion entrant dans l'objet social.

Monsieur Antoine MOSNIER ne percevra pas de rémunération pour l'exécution de son mandat de Gérant de la Société.

### **TROISIEME DECISION**

Les Associées confèrent tous pouvoirs à MEDIALEX, 62 rue de la Chaussée d'Antin – 75009 PARIS, et au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent acte pour effectuer toutes formalités légales de publicité, et ce y compris par voie dématérialisée avec signature électronique, conformément aux textes légaux en vigueur. Pouvoir est également donné de déposer et de signer tous formulaires, produire toutes justifications, faire toutes déclarations, affirmations et réserves, acquitter tous droits et taxes, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Le présent acte est signé électroniquement par la Gérance et les Associées au moyen du service DocuSign® conformément aux dispositions des articles 1366, 1367, 1375 et 1174 du Code civil.

**COGEDIM**  
*Associée*

DocuSigned by:  
  
2DE3980CBBF4485...

**COGEDIM GESTION**  
*Associée*

DocuSigned by:  
  
94D5D6010E31465...

**Antoine MOSNIER**  
*Gérant*

« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »

DocuSigned by:  
  
Antoine MOSNIER  
F2C6895B73BE43B...

Démarche  
Qualité

## Délégation nominative de signatures

### Directeur de l'Offre Nouvelle

#### La directrice générale,

- Vu la délibération du Conseil d'Administration de Silène, en date du 25/10/2017, nommant Sandrine WILLIAMSON, directrice générale de Silène ;
  - Vu la délibération du Conseil d'Administration de Silène, en date du 01/10/2020, autorisant la directrice générale à déléguer sa signature aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;
  - Vu l'article R 421-22 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant les fonctions du directeur général ;
  - Vu le contrat de Monsieur Yves-Marie LECOINTRE lui confiant la mission de directeur de l'Offre Nouvelle ;
- Et selon la procédure citée en référence, **donne autorisation au délégataire de signer les documents suivants :**

#### Pièces marchés hors CIA et CAO

- Rapports d'analyse (marchés de travaux, de fournitures courantes et services ainsi que de maîtrise d'œuvre).

#### Avenants marchés

- Avenants à un marché en procédure simplifiée d'un montant inférieur à 221 000€ HT ;
- Avenants à un marché en procédure formalisée d'un montant inférieur à 221 000€ HT (et dont le montant cumulé représente moins de 5% du montant initial du marché).

#### Courriers et pièces émises dans le cadre de l'exécution des marchés

- Ordres de service des programmes de réhabilitation et de maintenance ;
- Ordres de service de prolongation de délai ;
- Pénalités.

#### Courriers émis suite à défaut d'exécution

- Mise en demeure avec objectif de résiliation.

#### Suivi administratif

- Permis de construire ;
- Déclaration préalable (<20m<sup>2</sup> ou non soumis à PC) ;
- Conventions APL adressées à la DDTM
- Attestation de compétence d'entreprise.
- Synthèse des conduites d'opérations internes à l'arrêté des comptes de l'exercice comptable avec la DAF et le directeur DVP.

#### Marchés à bon de commande

- Bons, factures d'un montant inférieur à 221 000€ HT ;

**Les procès-verbaux des CIA (Commission Interne des Achats) sont contresignés par la Directrice Générale.**

### **Marchés de la direction concernée hors CIA et CAO**

- Signature pour attribution des marchés de travaux de 25000€ HT à 221 000€ HT ;
- Signature pour attribution des marchés de fournitures et services de 25 000€ HT à 50 000€ HT ;
- Décision d'agrément de candidature, de non-agrément, déclaration d'infructuosité, offre irrégulière, offre inacceptable et inappropriée ;
- Signature des pièces marchés (Acte d'engagement, CCAP, CCTP).

### **Marchés de la direction concernée dans le cadre de la CIA**

- Signature pour attribution des marchés de travaux de 221 000€ HT à 5 548 000€ HT ;
- Signature pour attribution des marchés de fournitures et services inférieurs de 50 000€ HT à 221 000€ HT ;
- Décision d'agrément de candidature, de non-agrément, déclaration d'infructuosité, offre irrégulière, offre inacceptable et inappropriée
- Signature des pièces marchés (Acte d'engagement, CCAP, CCTP).

### **Marchés de la direction concernée dans le cadre de la CAO**

#### **Marchés sans seuil maxi – Marchés avec seuil – Marchés à prix global et forfaitaire**

- Signature des pièces marchés (Acte d'engagement, CCAP, CCTP), hors PV

### **Marchés en procédure formalisée**

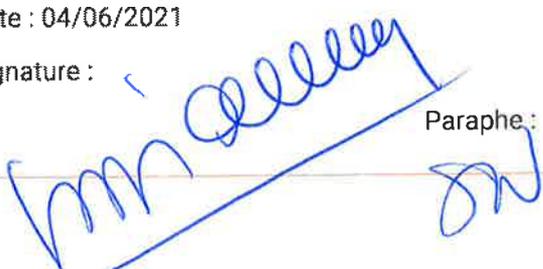
- Contrôle de légalité (RRL rapport du représentant légal).

### **Acquisition/Vente**

- Acquisition du foncier ;
- Contrat de réservation individuel (vente en VEFA) ;
- Les constitutions de servitudes auprès des concessionnaires ;
- Les baux à réhabilitation ;
- Achat de patrimoine en acquisition amélioration ;
- Demande de purge de DPU (droit de préemption urbain) ;
- Acte d'échange sur le foncier avec les collectivités ;
- Régularisation et rétrocession du foncier avec les collectivités.

### **Il est formellement interdit de signer tout acte non mentionné sur cette délégation**

*Nota : Charge au signataire de s'assurer du respect de l'éventuelle vérification prévue en amont (définie sur les documents établis par service/pôle)*

Validation directeur de l'Offre Nouvelle LECOINTRE Yves-Marie Date : 04/06/2021 Signature : 	Validation directrice générale WILLIAMSON Sandrine Date : 04/06/2021 Signature : 
Paraphe 	Paraphe 

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

REÇU EN PREFECTURE

Le 27 octobre 2017

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128369-20171006.Jmc1D0020790.DE

Silène

17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE -

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°002079

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU MERCREDI 25 OCTOBRE 2017

Délibération n°	<b>NOMINATION DU NOUVEAU DIRECTEUR GENERAL ET CONTRAT DE TRAVAIL</b>
8	

L'An deux mille dix sept, le 25 octobre, à 17 heures 30, s'est réuni au lieu habituel de ses délibérations, le conseil d'administration de Silène, sous la présidence de Monsieur David SAMZUN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Dominique BARBE, M. Jean René BRIAND, M. Gérard CORBEL, M. Christophe COTTA, M. Jérôme DHOLLAND, M. Joël GUILLOU, Mme Pascale HAMEAU, M. Bernard JOSSO, M. Jacques LE THILY, M. Stéphane LECERF, Mme Michèle LEMAITRE, M. Philippe LEROUX, Mme Adeline L'HONEN, M. Alain MANARA, M. Michel POIGNAN, Mme Annie ROBERT, M. Jacques ROCHE, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Jean Luc VERCOUTERE, Mme Cécile MOYON, M. David SAMZUN .

**POUVOIRS :**

M. Jean FABRY donne pouvoir à M. David SAMZUN .

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

Mme Michèle DUHART, Mme Stéphanie PHAN THANH .

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Cécile CLOUET - Roger DECOBERT - Yves-Marie LECOINTRE - Dalila SCHNEIDER - Alexandra SORIN - Sandrine WILLIAMSON - Jean HOUSSET.

Le recrutement pour le remplacement du Directeur Général Roger DECOBERT qui souhaite faire valoir ses droits à la retraite a été confié à un cabinet spécialisé. Parmi les très nombreuses candidatures, 3 professionnels confirmés ont été présentés à un jury le 4 octobre dernier.

Ce jury était composé :

- du Président David SAMZUN,
- du Vice-Président Christophe COTTA
- des 2 Vice-Présidents chargés de l'Habitat à la CARENE, Jérôme DHOLLAND et Alain MANARA

Il a retenu, à l'unanimité, la candidature de Sandrine WILLIAMSON.

Son expérience professionnelle antérieure, les qualités qu'elle a pu démontrer au sein de Silène depuis 2015, la motivation affichée et le projet territorial dans lequel elle intègre le développement de Silène ont été déterminants dans ce choix.

Le calendrier de prise en charge de la fonction a été défini en parfaite concertation entre les 2 intéressés. Il s'établit comme suit :

- A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017, Sandrine WILLIAMSON devient Directrice générale Adjointe. La Direction Administrative et Financière (D.A.F.) et la Direction Organisation Qualité (D.O.Q.) lui seront rattachées.
- La prise en charge de la Direction Générale de Silène se fera à compter du 1<sup>er</sup> février 2018, date à laquelle Roger DECOBERT fera valoir ses droits à congés pour une retraite souhaitée au 1<sup>er</sup> avril 2018.

Le nouveau contrat de travail de la Directrice Générale prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 97 840,16 € qui a été calculée conformément aux textes réglementaires en vigueur :  
 $78\,430 + [2,024 \times (9313 \text{ logements familiaux} + 277 \text{ logements-foyers})] = 97\,840,16$   
Le nombre de logements pris en compte est celui du 31 décembre 2016.

Il sera revu en 2018, en fonction du nombre de logements gérés au 31.12.2017.

Conformément à l'article R421-20 du CCH, Il prévoit également une part variable qui ne pourra excéder 15% de la rémunération forfaitaire, le bénéfice de l'intéressement, la prise en charge des cotisations patronales aux régimes collectifs de prévoyance prévus par accord collectif et la disposition d'un véhicule de fonction.

3 critères seront pris en compte pour déterminer la part variable :

- Le développement de l'offre logement
- La qualité de service rendu aux locataires
- La pérennité financière de Silène.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a délégué, comme les textes le permettent, au Bureau le soin d'approuver chaque année le montant de la part variable attribuée au Directeur Général.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de :

- nommer Sandrine WILLIAMSON Directrice Générale à compter du 1<sup>er</sup> février 2018
- d'autoriser le Président à signer le contrat de travail joint à la présente délibération.

1) Nomination de S.WILLIAMSON au poste de Directeur Général

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à la majorité sauf une abstention Mme ROBERT CLCV.

2) Autorisation donnée au Président de signer le contrat de travail du nouveau Directeur Général

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à la majorité sauf six absences M.MANARA, M.JOSSO et M.POIGNAN (CNL), M.LECERF (AFOC), Mme ROBERT (CLCV), M.DHOLLAND.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,  
Le Directeur Général de Silène,



R. DECOBERT

# DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

-----

Silène

-----

17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE -

-----

RECU EN PREFECTURE

Le 02 octobre 2020

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20201001-00725420-05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°002542

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE DU JEUDI 01 OCTOBRE 2020

Délibération n°	<b>DELEGATION DE COMPETENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA DIRECTRICE GENERALE</b>
10	

L'An deux mille vingt, le 01 octobre, à 14 heures 30, s'est réuni au lieu habituel de ses délibérations, le Conseil d'Administration de Silène, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

### **ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Xavier PERRIN, Mme Céline GIRARD, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Jacques LE THILY, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Dominique DUPAU, M. Joël GUILLOU, M. Jean Luc VERCOUTERE, M. Bernard JOSSO, Mme Marie-Francoise NEDELEC, Mme Annie ROBERT, M. Stéphane LECERF, M. Yann TAMCAMAN

### **POUVOIRS :**

Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Ghislaine HERVOCHE

### **ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

M. Claude AUFORT, Mme Michèle DUHART, M. Jacques ROCHE

### **ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Jean HOUSSET - Yves-Marie LECOINTRE - Dalila SCHNEIDER - Anne-Laure MICHELOT - Marie VITOUX - Sandrine WILLIAMSON - Laëtitia PERON - Maïgwenn GUEGAN

La Directrice Générale exerce la direction exécutive de l'office. Dans l'exercice de ses fonctions, elle représente la personnalité morale de l'office. Le Conseil d'Administration la nomme sur proposition du Président. Les fonctions de la Directrice Générale qui assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'Administration et du Bureau, dont elle prépare et exécute les décisions, sont incompatibles avec celles de membre du Conseil d'Administration.

La Directrice Générale agit selon les compétences qui lui sont propres ou qui lui sont déléguées par le conseil, en lui rendant compte et en présentant un rapport annuel de sa gestion.

Conformément à l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitat, il est proposé au Conseil d'Administration de Silène de donner délégation à la Directrice Générale, au titre de ses compétences propres conférées par les textes pour l'exercice de sa fonction :

- passer tous actes et contrats au nom de l'office et le représenter dans tous les actes de la vie civile.
- représenter l'office en justice, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R. 421-17 du Code de la Construction et de l'Habitation et rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil.
- exécuter des budgets.
- par délégation du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, être chargée de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Elle peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Elle rend compte de son action en la matière, au Conseil d'Administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil.
- avoir autorité sur les services, recruter, nommer et, le cas échéant, licencier le personnel. Elle préside le comité d'entreprise.
- déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de responsable de service.
- rendre compte de sa gestion au Conseil d'Administration et lui présenter un rapport annuel en la matière.

Il est proposé au Conseil d'Administration de donner également délégation à la Directrice Générale pour :

- Contracter les produits nécessaires à la couverture du besoin de financement de l'office ou à la sécurisation de son encours, conformément aux termes de l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation dans les conditions et limites ci-après définies.
- Réaliser tout investissement et dans la limite des sommes inscrites chaque année au budget, le Directrice Générale reçoit délégation aux fins de contracter des instruments de couverture ou des produits de financement à hauteur de 10 millions par opération. Au-delà de ce montant, le Bureau est compétent
- Signer les conventions de groupement permettant de participer avec d'autres opérateurs économiques locaux à des consultations dans le but de bénéficier des économies d'échelle notamment,

Le Conseil d'Administration sera tenu informé des emprunts contractés dans le cadre de la délégation, dans les conditions prévues au Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou responsables de service, désigné par le Conseil d'Administration. La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le Conseil d'Administration.

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**  
**Délibération adoptée à l'unanimité.**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,**



**S. WILLIAMSON**



Silène

Le 25 mai 2022

VIA DOTELEC - FAST Actes

17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE -

044-442120390-20220519-00720570-00

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°002857

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 19 MAI 2022

Délibération n°	1332 - GUERANDE - METAIRIE - ZAC DE LA MAISONNEUVE - ACQUISITION DE L'ASSIETTE FONCIERE
2	

L'An deux mille vingt deux, le 19 mai, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Bernard JOSSO, M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Sandrine WILLIAMSON – Charlotte BARANGER - Yves-Marie LECOINTRE

1.1 Engagement  
Direction de l'Offre Nouvelle  
Responsable d'opération : Marine LE SAUX

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau du 22 octobre 2020.

Dans la continuité d'un appel à candidatures lancé par la Ville de Guérande et l'aménageur LAD SELA, SILENE a été retenu, en tant que mandataire d'un groupement avec le promoteur COGEDIM. Le programme développé comprend 87 logements et des commerces, répartis sur l'îlot A1, quartier Métairie de la ZAC Maison Neuve à Guérande :

- 19 logements locatifs sociaux collectifs portés par SILENE
- 31 logements BRS collectifs portés par SILENE
- 37 logements libres portés par COGEDIM
- 400 m<sup>2</sup> de commerces portés par COGEDIM

Le permis de construire a été déposé le 15 avril 2022, ce qui conditionne la signature de la promesse de vente relative à l'acquisition du foncier : parcelle à diviser et cadastrer, d'une superficie de 7450m<sup>2</sup>, appartenant à LAD SELA.



Une promesse unique sera signée entre LAD SELA en qualité de promettant et SILENE/COGEDIM en qualité de bénéficiaires avec une faculté de substitution insérée au bénéfice de l'OFS de Loire-Atlantique ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE au titre des logements relevant du BRS.

La réitération de cette promesse par acte authentique interviendra au terme de trois actes à établir concomitamment :

- Vente LAD SELA / SILENE
- Vente LAD SELA / OFS
- Vente LAD SELA / COGEDIM

En ce qui concerne les opérations portées par SILENE, au stade de la promesse de vente, les surfaces plancher et les montants de cession sont les suivants :

	Nombre logements	Surface Plancher	Charge foncière € HT	Montant cession € HT	TVA	montant cession TTC
Logement BRS	31	2270,8	225	510 930,00 €	5,50%	539 031,15 €
Logement PLUS/PLAI	19	1259,05	110	138 495,50 €	10%	152 345,05 €

Au stade de la réitération, l'OFS AAS se portera acquéreur du terrain. Une cession de droits à construire vers SILENE aura ensuite lieu pour le développement de l'opération BRS.

En application des articles 268 et 278 sexies du Code Général des impôts et du Bulletin Officiel des Impôts (TVA IMM 10 10 10 10 20120912) "la cession d'immeuble acquis par une collectivité qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement de l'espace entre dans le champ concurrentiel et à ce titre est soumise à TVA".

En accord avec le vendeur, et après avoir sollicité l'avis de France Domaines le 4 mai 2022, le prix de vente est arrêté à :

- Pour l'opération locative : 152 345,05 € TTC (138 495,50 € HT et TVA de 13 849,55 €)
- Pour l'opération BRS : 539 031,15 € TTC (510 930 € HT et TVA de 28 101,15 €)

Les objectifs de planning sont les suivants :

- Démarrage travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2023
- Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

En conséquence, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir autoriser la Directrice Générale à signer la promesse et l'acte notarié ou l'acte administratif correspondant et ses annexes, au prix indiqué, frais d'acte et de publication en sus.

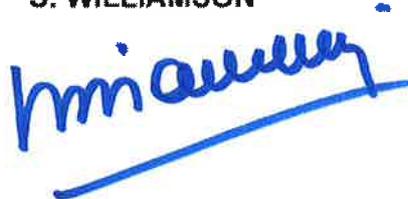
**SEANCE DU BUREAU :**

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON**





Commune :  
GUERANDE (069)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : ZK  
Feuille(s) : 000 ZK 01  
Qualité du plan : P5 ou CP [40 cm]

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 6368R  
Document vérifié et numéroté le 02/12/2022  
A CDIF Saint-Nazaire  
Par Claire Hameury  
Inspecteur Divisionnaire  
Signé

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)  
a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ..... par ..... géomètre à .....  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la mise 6463.  
A ....., le .....

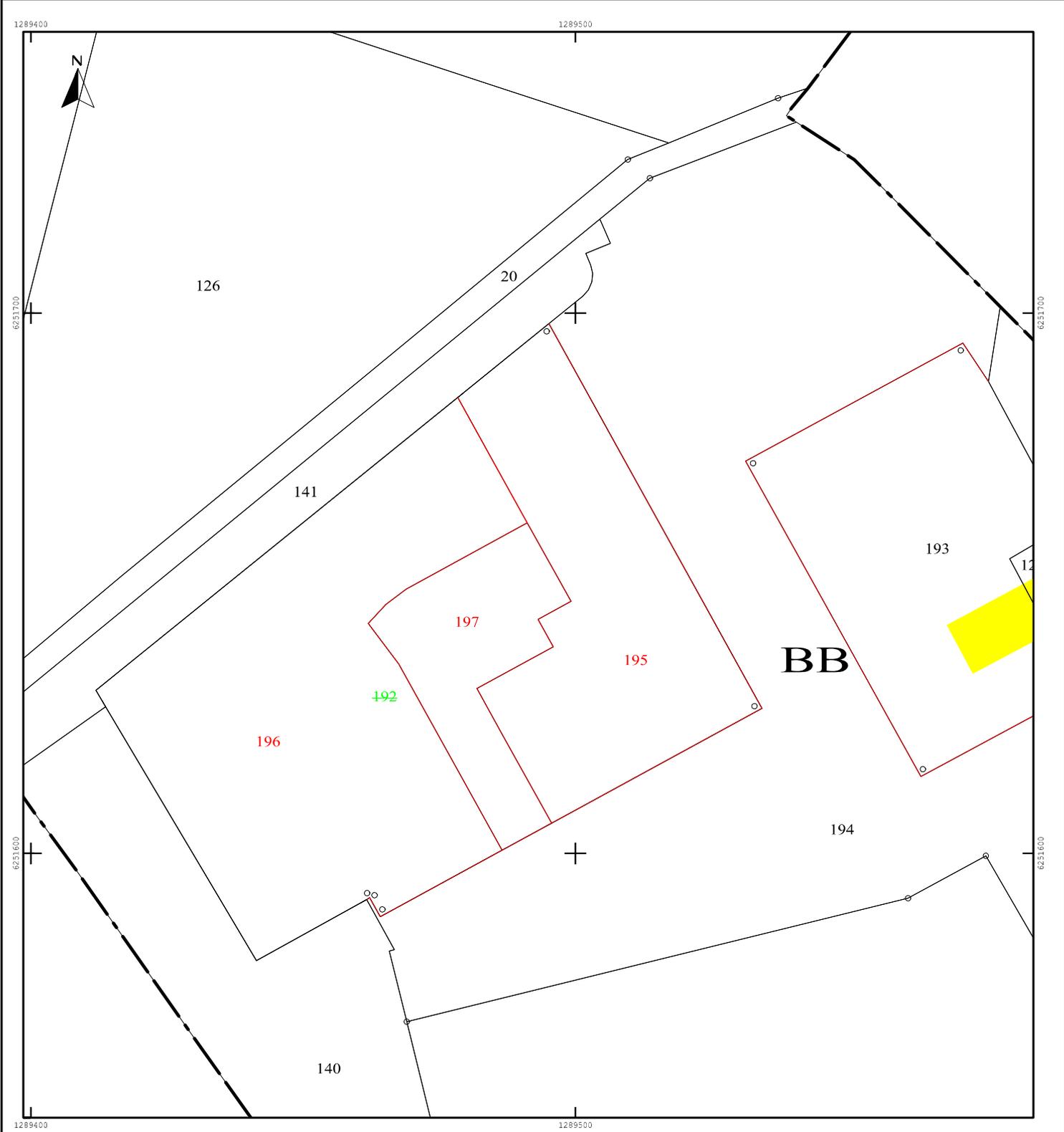
Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 02/12/2022  
Support numérique : .....

Saint Nazaire  
1 rue Francis de Pressense  
CS 40289  
  
44600 Saint Nazaire  
Téléphone : 02 40 00 10 10  
Fax : 02 40 00 97 20  
cdf.saint-nazaire@dgif.finances.gouv.fr

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par FABIEN PALFROY (2)  
Réf. : 21.0843B/AB  
Le 30/11/2022

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

**Modification selon les énonciations d'un acte à publier**



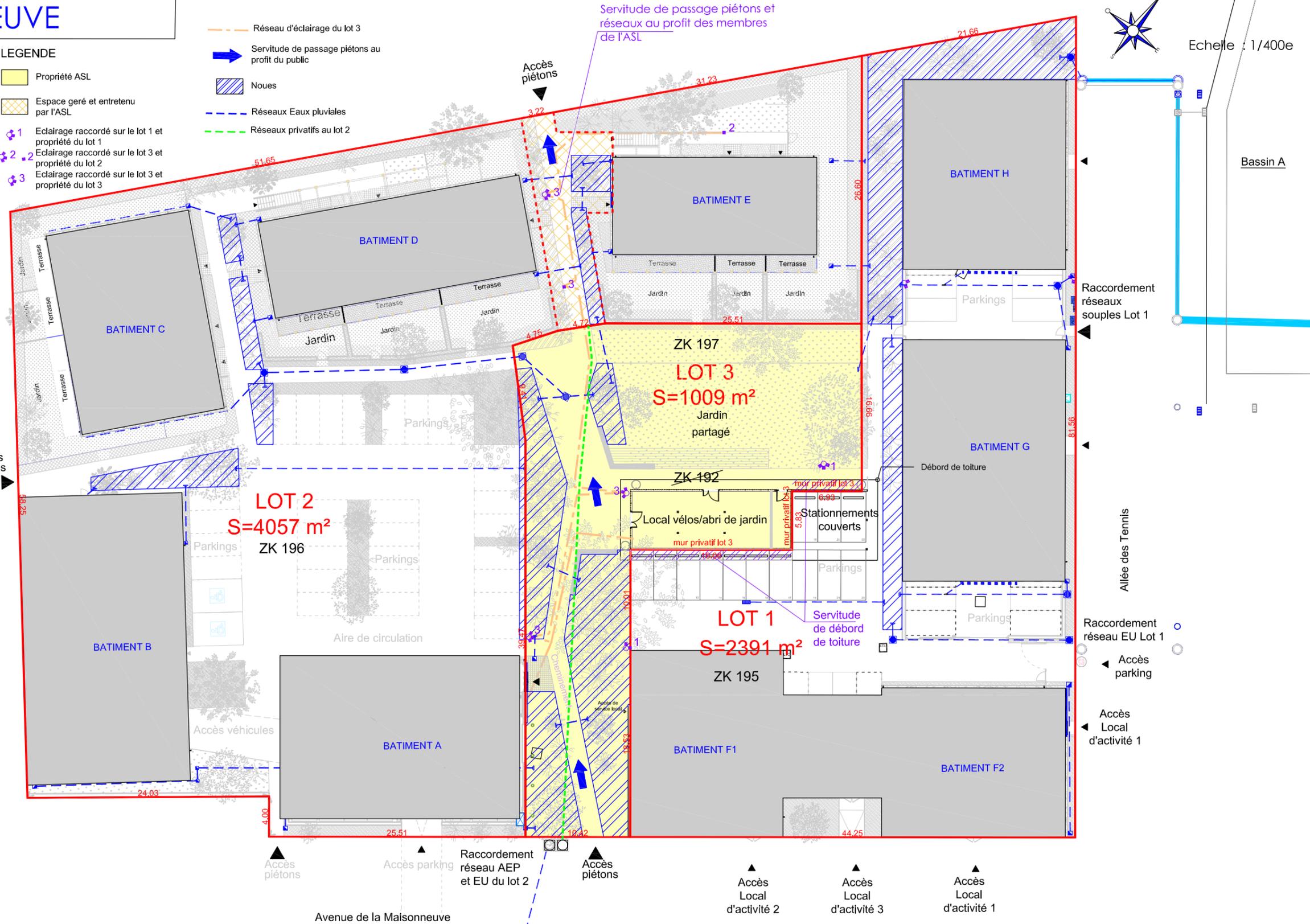
# PLAN DU PERIMETRE DE L'ASL MAISON NEUVE

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE DE GUERANDE  
ZAC Maison Neuve - Ilot A1  
Cadastre : Section ZK n°192

## LEGENDE

- Propriété ASL
- Espace géré et entretenu par l'ASL
- 1 Eclairage raccordé sur le lot 1 et propriété du lot 1
- 2 Eclairage raccordé sur le lot 3 et propriété du lot 2
- 3 Eclairage raccordé sur le lot 3 et propriété du lot 3

- Réseau d'éclairage du lot 3
- Servitude de passage piétons au profit du public
- Noues
- Réseaux Eaux pluviales
- Réseaux privatifs au lot 2



**AGE**  
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS

**Fabien PALFROY**  
Géomètre Expert - Diplômé ICH  
9, avenue Florian BP n°3  
44500 LA BAULE  
f.palfroy@age-lb.com

**Germain BATARD**  
Géomètre Expert - ESTP  
g.batard@age-lb.com  
successeurs de :  
Etienne PRINCE  
Stéphanie PRIEUR-DELAJE

**AGENCE DE LA BAULE**  
9, avenue Florian BP n°3  
44500 LA BAULE  
Tél : 02.40.42.78.40

**AGENCE DE SAINT-NAZAIRE - BUREAU VRD**  
10 Rue Louis Pasteur  
44600 Saint NAZAIRE  
Tél : 02.40.66.00.04

**AGENCE DE PORNIC - SUD LOIRE**  
420, rte de la Janvrie BP1412  
44214 PORNIC  
Tél : 02.40.82.01.44

**AGENCE DE NANTES**  
20, Boulevard Romanet  
44000 NANTES  
Tél : 02.72.65.99.00

**AGENCE DE SAINT BREVIN**  
31, avenue Pierre Guillou 44250  
SAINT BREVIN LES PINS  
Tél : 09.51.11.91.15

Plan de localisation des lots de copropriété établi d'après les plans PRO du cabinet VENDREDI Architecture & Urbanisme en date du 23.09.2022.

Le cloisonnement intérieur des lots est figuratif et peut être amené à changer au cours du projet.

Nota : DMPC n°6368R du 02-12-2022.

Dressé le : 24-10-2022  
Modifié le : 06-12-2022  
Resp. Dossier : AB