

106029602

EG/EDA/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT NEUF MAI**

**A TOULOUSE (Haute-Garonne), 30, Boulevard Maréchal Leclerc, au
siège de la Société Civile Professionnelle, ci-après nommée,
Maître Eric GRANDJEAN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAIZIAN, Philippe
PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile
ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège
à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné,**

A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES

DEPOT DES STATUTS DE L'ASL « COUR DU DOME »

A la requête de :

La Société dénommée **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**, Société en nom collectif au capital de 1000,00 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX (92207), 127 AVENUE CHARLES DE GAULLE, identifiée au SIREN sous le numéro 444266381 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Madame Mélanie CHABALIER agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférées par Monsieur Jacques RUBIO aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à TOULOUSE du 24 mai 2019,

Ledit Monsieur Jacques RUBIO, ayant été habilité suivant délégation de pouvoirs en vertu d'un pouvoir en date à Neuilly sur Seine du 24 mai 2019 consenti par Monsieur Christian DELAPIERRE, Président de la société KAUFMAN ET BROAD DEVELOPPEMENT, domicilié en cette qualité à NEUILLY SUR SEINE (92207), 127 avenue Charles DE GAULLE,

Agissant au nom de :

La société dénommée KAUFMAN ET BROAD DEVELOPPEMENT, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 152.449,02 euros, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92207), 127 avenue Charles DE GAULLE, identifiée au SIREN sous le numéro 340708858 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Ladite société KAUFMAN ET BROAD DEVELOPPEMENT agissant elle-même aux présentes en sa qualité de gérant statutaire de :

La Société dénommée **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**, Société en nom collectif au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE

(92207), 127 avenue Charles De Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 444 266 381 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Figurant ci-après sous la dénomination « le requérant »

DEPOT DE PIECES

LAQUELLE, agissant es qualités, a remis à Maître Eric GRANDJEAN, notaire soussignée, et l'a requise de déposer au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivrés tous extraits et copie authentique, quant et à qui il appartiendra, la copie certifiée exacte des statuts de l'association syndicale libre « COUR DU DOME ».

ANNEXE

Les Statuts de l'association syndicale Libre « COUR DU DOME » sont annexés.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de l'acte et de ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront acquittés et supportés par le requérant.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

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, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

| | |
|--|--|
| <p>Mme CHABALIER Mélanie représentant de la société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 a signé</p> <p>à TOULOUSE le 29 mai 2019</p> |  |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>et le notaire Me GRANDJEAN ERIC a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT NEUF MAI</p> |  |
|--|--|

**STATUTS DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "COUR DU DOME"**

Située à TOULOUSE (Haute-Garonne)

20 – 26 rue du Pont Saint Pierre (adresse provisoire)

**Titre I. - Formation. Caractéristiques particulières. Transfert de propriété.
Organe d'administration provisoire**

Article 1er . - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifié par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, sur les associations syndicales de propriétaires, et par les présents statuts.

Le périmètre régi par l'association syndicale est celui défini dans l'état descriptif de division en volumes contenant en outre le cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales établi aux termes d'un acte reçu par Maître GRANDJEAN, notaire associé à TOULOUSE (Haute-Garonne), le 29 mai 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2EME.

L'ensemble immobilier, objet de l'état descriptif de division en volumes est situé à TOULOUSE (Haute-Garonne) 20 – 26 rue du Pont Saint Pierre (adresse provisoire), figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

| PREFIXE | SECTION | NUMERO | LIEUDIT | CONTENANCE |
|----------------------------|---------|--------|------------------------------|-------------------------|
| 828 | AD | 22 | 15 imp des Dames de la Porte | 00 ha 01 a 64 ca |
| 828 | AD | 23 | 11T rue Piquemil | 00 ha 00 a 06 ca |
| 828 | AD | 24 | 9 rue Piquemil | 00 ha 02 a 66 ca |
| 828 | AD | 25 | 16 imp des Dames de la Porte | 00 ha 02 a 77 ca |
| 828 | AD | 26 | 12 imp des Dames de la Porte | 00 ha 13 a 65 ca |
| 828 | AD | 44 | 24 Rue du Pont Saint Pierre | 00 ha 02 a 21 ca |
| 828 | AD | 45 | 26 Rue du Pont Saint Pierre | 00 ha 03 a 10 ca |
| 828 | AD | 310 | 4 rue Piquemil | 00 ha 03 a 96 ca |
| 828 | AD | 312 | 4 rue Piquemil | 00 ha 00 a 53 ca |
| 828 | AD | 346 | 16b Rue du Pont Saint Pierre | 00 ha 02 a 75 ca |
| 828 | AD | 347 | 11 rue Piquemil | 00 ha 02 a 50 ca |
| 828 | AD | 408 | imp des Dames de la Porte | 00 ha 04 a 16 ca |
| 828 | AD | 409 | rue Piquemil | 00 ha 01 a 62 ca |
| 828 | AD | 485 | 11 rue Piquemil | 00 ha 25 a 12 ca |
| 828 | AD | 488 | Rue du Pont Saint Pierre | 00 ha 10 a 62 ca |
| CONTENANCE TOTALE : | | | | 00 ha 77 a 35 ca |

Précision faite que ledit terrain a une surface graphique selon les plans de l'état descriptif de division en volumes de 7 668 m².

Article 2 . - Membres de l'association

1° Sont et seront membres de l'association syndicale libre, les propriétaires présents et futurs des droits immobiliers formant l'ensemble immobilier dont le périmètre est défini par l'article 1 ci-dessus et dépendant des VOLUMES N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17 et 18.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut, toutefois, être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra

mc

seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'une copropriété, chaque copropriétaire est membre de l'association de propriétaires, et devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'association, sauf si l'adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit.

2° L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

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

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3° L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

Article 3 . - Objet

Cette association syndicale a pour objet :

L'acquisition de tous volumes à usage commun identifiés par les numéros 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 correspondant à trois locaux transformateurs, voirie à rétrocéder à TOULOUSE METROPOLE (VOLUMES 23, 24 et 25), local ordures ménagères "commerces", local aire de présentation des containers des ordures ménagères pour les logements, Cœur d'îlot (espace vert au centre du bâtiment "A"), voie piétonne. Etant toutefois précisé que TOULOUSE METROPOLE souhaite acquérir les VOLUMES 23, 24 et 25 correspondant à une voirie. A cet effet, le maître d'ouvrage pourra procéder directement aux formalités de rétrocession dans le cas où la demande lui en serait faite avant la première assemblée. Pouvoir lui en sera donné à cet effet dans chaque acte de vente.

L'application et le respect dudit "Cahier des Règles, Charges, Servitudes Générales et spéciales" contenu dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes.

La gestion et l'administration des conventions particulières ou servitudes dont la gestion ou l'administration ont été confiées à l'association notamment dans le cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales dans l'état descriptif de division en volumes.

La répartition des dépenses entre les membres de l'association et leur recouvrement.

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, administratives ou juridiques concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Article 4 . - Dénomination

L'association sera dénommée : "**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COUR DU DOME**".

MC

Article 5 . - Siège

Son siège est fixé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 20 – 26 rue du Pont Saint Pierre, dans l'ensemble immobilier objet de l'état descriptif de division en volumes précité.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, par simple décision du président de l'association syndicale.

Article 6 . - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

Article 7 . - Transfert de propriété

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

À cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Si pour quelque cause que ce soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle livraison des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, serait saisi d'urgence, par voie de requête, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre. Un procès-verbal de réception sera établi.

L'association syndicale libre est engagée à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dans un délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

Dès régularisation du transfert de propriété et dans le cas où cela n'aurait pas déjà été fait, l'association syndicale libre pourra entamer toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et volumes communs dans le domaine public.

Article 8 . - Organe d'administration provisoire

1° Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par **le cabinet CITYA IMMOBILIER TOULOUSE demeurant à TOULOUSE (31000) 30 boulevard de Strasbourg**, représentée par son gérant.

mc

Celui-ci agira au nom de l'association de manière responsable jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

2° La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans les six mois de l'achèvement de l'ensemble immobilier, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

Titre II. - Assemblées générales

Article 9 . - Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2.

L'assemblée générale d'un syndicat de copropriété peut mandater le président du conseil syndical, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, pour une durée de un an, afin de représenter ses membres à l'assemblée générale de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au paragraphe précédent ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Si un lot appartient indivisément à plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de choisir un représentant.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit. Le mandat ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice (Décret n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 19).

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

Article 10 . - Pouvoirs

1° L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les membres du syndicat. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2° Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que le cahier des charges.

MC

3° 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.

Article 11 . - Convocation

1° L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les six mois de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat ou le Directeur le jugent nécessaire.

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

2° Les convocations sont adressées par le Président ou le Directeur s'il y en a un. Elles peuvent l'être par une lettre recommandée avec AR ou remise contre émargement. Elles doivent être reçues par chacun des membres au moins quarante jours avant la date fixée pour la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'association ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

3° Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 12 . - Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix établies en fonction des critères prévus sous le chapitre 4-4 du Cahier des Règles, Charges, Servitudes Générales et Spéciales de l'Etat Descriptif de Division en Volumes précité, énumérée sous le d) du B, reprises ci-après, savoir :

| volumes | Bâtiment | Surface pondérée (1) | VOIX en 100.000èmes |
|----------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 et 14 | Parc de stationnement en sous-sol | 1488,75 | 7225 |
| 2 et 5 | Logements (Cage A BAT A) | 3407,46 | 16536 |
| 6 | Logements (Cage B BAT A) | 2275,20 | 11041 |
| 7 | Logements (Cage C BAT A) | 891,21 | 4325 |
| 8 | Logements (Cage D BAT A) | 2606,52 | 12649 |
| 9 | Logements (Cage E BAT A) | 2981,14 | 14467 |
| 4 | Logements (Cage F BAT A) | 868,75 | 4216 |
| 3 | "Résidence de Tourisme" (Cage H BAT A) avec parc de stationnement en sous-sol | 3760,92 | 18251 |
| 10 | Logements (Cage G BAT B) | 1580,03 | 7668 |
| 15 | Locaux à usage commercial, professionnel, ou de bureau | 67,34 | 327 |
| 17 | Locaux à usage commercial, professionnel, ou de bureau | 173,11 | 840 |
| 18 | Locaux à usage commercial, professionnel, ou de bureau | 505,80 | 2455 |
| TOTAUX | | 20606,23 | 100.000/100.000èmes |

- (1) Surface en m² habitable pour les logements et les unités d'hébergement de la résidence de tourisme. Surface en m² utile en ce qui concerne les locaux commerciaux et les locaux nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme. Etant précisé qu'en ce qui concerne les stationnements, il a été retenu une surface forfaitaire pour chaque emplacement de 12,50 m² laquelle a été pondérée par un coefficient de 0,30, et ce y compris pour les garages.

Toutefois en ce qui concerne les votes se rapportant aux charges objet des servitudes spéciales de l'état descriptif de division en volumes, chaque membre dispose d'un nombre de voix conformément aux répartitions spécifiques pouvant être précisées dans les servitudes.

En ce qui concerne les volumes faisant l'objet d'une copropriété, lesdites voix devront être ensuite réparties par chaque syndic en fonction des quotes-parts dans les parties communes générales.

2° Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Article 13 . - Majorité

1° Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

3° Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges, ou d'un acte de disposition concernant les biens de la présente association, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

Article 14 . - Tenue des assemblées

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

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

MC

Article 15 . - Ordre du jour

L'ordre du jour fixe les questions sur lesquelles l'assemblée peut valablement statuer. Il est arrêté par l'auteur de la convocation.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat 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 membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

L'assemblée ne peut valablement statuer sur une question qui n'avait pas été expressément inscrite à l'ordre du jour. Doivent être communiqués aux propriétaires, avec la convocation, les documents nécessaires à une information suffisante sur les éléments inscrit à l'ordre du jour.

Article 16 . - Délibérations

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

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le Président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé.

Ce procès-verbal est certifié par le Président.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le Président ou le Directeur, s'il en existe, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux membres n'ayant pas participé à l'assemblée ou à ceux ayant voté à l'inverse des résolutions adoptées. Ces derniers pourront tenter un recours contentieux dans un délai de deux (2) mois à compter de la signification du procès-verbal. Son point de départ est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée avec AR à son destinataire.

Titre III. - Administration

Article 17 . - Principe

L'association est administrée par un syndicat de membres désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un Président, un Vice-président, un Trésorier et un Secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

L'assemblée générale pourra permettre au syndicat de déléguer sa gestion à un cabinet d'administration de biens appelé "Directeur" élu à la majorité absolue pour une durée de un à trois ans.

Article 18 . - Désignation

Les membres du syndicat sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée maximale de trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 19 . - Réunions du syndicat et délibérations

1° Le syndicat se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois membres seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2° Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 20 . - Pouvoirs et attributions du syndicat

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

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

- il administre, conserve et entretient tous les biens à usage communs et éléments d'équipements généraux, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- 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 fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens à usage commun nouveau ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il établit le budget des dépenses d'administration ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- 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.

Tous les pouvoirs du syndicat peuvent être délégués au Directeur si l'assemblée générale de l'association l'a décidé conformément au dernier alinéa de l'article 17 ci-dessus.

Article 21 . - Pouvoirs et attributions du Président

Le Président, et en cas d'empêchement le Vice-président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

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

- il acquiert de plein droit, tous droits immobiliers devant devenir la propriété de l'association syndicale, conformément à l'article 4-2 de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES précité, et plus particulièrement en ce qui concerne les VOLUMES 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, et 22, ainsi que des VOLUMES 23, 24 et 25 dans le cas où TOULOUSE METROPOLE ne donnerait pas suite à son acquisition.
- il fait appliquer l'ensemble des dispositions de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, CAHIER DES REGLES, CHARGES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, étant investi des pouvoirs les plus étendu à cet effet ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il reçoit tous plis recommandé et donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;

MO

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires

Titre IV. - Frais et charges

Article 22 . - Définition

Les frais et charges seront supportés par l'ensemble des propriétaires (sous réserve des précisions ci-après prévues), dans la proportion déterminée à l'article 23, ces frais concernent notamment :

- les frais de toute nature pouvant concerner les VOLUMES 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, et 22 et ainsi que des VOLUMES 23, 24 et 25 dans le cas où TOULOUSE METROPOLE ne donnerait pas suite à son acquisition, et notamment l'entretien, les réparations et la reconstruction desdits volumes, ainsi que des équipements et accessoires qu'ils contiennent.
- dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'assemblée générale de l'association par le syndicat, s'il en existe un, ou par le président.
- les droits, frais et émoluments de ou des actes d'acquisition des biens et droits immobiliers pouvant appartenir à l'association et de leurs suites.
- les dépenses de toutes natures imposées par les lois, textes, et règlements (telles qu'impôts, taxes, contributions, primes ou cotisations d'assurances).
- les dépenses entraînées par l'application des dispositions de tous documents particuliers à l'association, notamment celles se rapportant à l'entretien, aux réparations, à la reconstruction s'il y a lieu des droits immobiliers, équipements et autres ouvrages pouvant appartenir à l'association, ou des servitudes gérées et administrées par l'association, conformément aux dispositions du cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales figurant à la suite de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES précité.
- les frais de fonctionnement de l'association, notamment les honoraires du Directeur.

La présente désignation est énonciative et non limitative.

En cas de péril ou d'urgence, l'association pourra entreprendre tous travaux indispensables pour la conservation de la chose endommagée, quelle que soit l'origine des troubles.

Les dépenses qu'elle pourrait être amenée à engager de ce fait seront recouvrées dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-après.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Article 23 . - Répartition et paiement des charges

1° Les charges visées à l'article précédent sont réparties entre les membres de l'association conformément à la répartition établie sous l'article 12 ci-dessus, c'est-à-dire en fonction des voix de chaque membre, sous réserve des précisions ci-après prévues, ou encore en ce qui concerne les servitudes conformément aux répartitions spécifiques qui peuvent être prévues dans celles-ci.

1-1° Charges à l'article 4-4 -B- c1) de l'état descriptif de division en volumes concernant le local ordures ménagères réservé "locaux commerciaux" (VOLUME 16)

situé au rez-de-chaussée du bâtiment "A" (côté rue du Pont Saint Pierre) : L'ensemble des frais y afférents seront à la charge exclusive des VOLUMES 15, 17 et 18 qui en ont l'usage, il en résulte la répartition suivante :

| VOLUMES | Charges en 10.000èmes |
|----------------|------------------------------|
| 15 | 902 |
| 17 | 2320 |
| 18 | 6778 |
| Total | 10.000/10.000èmes |

Lesdites charges ont été réparties en fonction des surfaces utiles.

En ce qui concerne les volumes faisant l'objet d'une copropriété, lesdites charges devront être ensuite réparties par chaque syndic entre tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot.

Il est rappelé qu'il n'est pas inclus dans ces frais ceux relatifs au gros œuvre et ouvrage de base qui eux sont à la charge de l'ensemble des membres de l'association conformément à l'article 4-4 de l'état descriptif de division en volumes et qui devront donc être répartis entre tous les membres conformément à l'article 12 ci-dessus.

1-2° Charges à l'article 4-4 -B- c2) de l'état descriptif de division en volumes concernant le local aire de présentation des containers (VOLUME 12) destiné aux logements situé au rez-de-chaussée du bâtiment "B" (donnant côté impasse des Dames de la Porte) : L'ensemble des frais y afférents seront à la charge exclusive des VOLUMES 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 qui en ont l'usage, il en résulte la répartition suivante :

| VOLUMES | Charges en 10.000èmes |
|----------------|------------------------------|
| 4 | 595 |
| 2 et 5 | 2333 |
| 6 | 1557 |
| 7 | 610 |
| 8 | 1784 |
| 9 | 2040 |
| 10 | 1081 |
| Total | 10.000/10.000èmes |

Lesdites charges ont été réparties en fonction des surfaces habitables de chaque volume.

En ce qui concerne les volumes faisant l'objet d'une copropriété, lesdites charges devront être ensuite réparties par chaque syndic entre tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot.

Il est rappelé qu'il n'est pas inclus dans ces frais ceux relatifs au gros œuvre et ouvrage de base qui eux sont à la charge de l'ensemble des membres de l'association conformément à l'article 4-4 de l'état descriptif de division en volumes et qui devront donc être répartis entre tous les membres conformément à l'article 12 ci-dessus.

1-3° Charges à l'article 4-4 -B- c3) de l'état descriptif de division en volumes concernant le cœur d'ilot (jardin central - VOLUME 11) situé dans la partie centrale du bâtiment "A" et destiné uniquement aux logements dépendant des cages "A", "B", "C", "D" et "E" dudit bâtiment "A" : L'ensemble des frais y afférents seront à la charge exclusive des VOLUMES 2, 5, 6, 7, 8 et 9 qui en ont l'usage, il en résulte la répartition suivante :

ME

| VOLUMES | Charges en 10.000èmes |
|----------------|------------------------------|
| 2 et 5 | 2802 |
| 6 | 1871 |
| 7 | 733 |
| 8 | 2143 |
| 9 | 2451 |
| Total | 10.000/10.000èmes |

Etant précisé que lesdites charges concernent uniquement le cœur d'ilot (jardin central) en lui-même avec ses plantations, éclairage et système d'arrosage s'il en existe, y compris le coût des consommations d'eau et d'éclairage s'il est individualisable, mais qu'il est exclu de ces charges les frais relatifs aux sas et portes d'accès au cœur l'ilot (jardin central) qui restent à la charge de leur propriétaire respectif sous réserve de ce qui peut être prévu ci-après dans les servitudes.

Lesdites charges ont été réparties en fonction des surfaces habitables de chaque volume.

En ce qui concerne les volumes faisant l'objet d'une copropriété, lesdites charges devront être ensuite réparties par chaque syndic entre tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot.

Il est rappelé qu'il n'est pas inclus dans ces frais ceux relatifs au gros œuvre et ouvrage de base qui eux sont à la charge de l'ensemble des membres de l'association conformément à l'article 4-4 de l'état descriptif de division en volumes et qui devront donc être répartis entre tous les membres conformément à l'article 12 ci-dessus et notamment l'étanchéité.

2° Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président du syndicat ou le Directeur s'il en existe un à chaque propriétaire.

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

Article 24 . - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le Président du syndicat ou le Directeur s'il en existe un, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de 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 des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en oeuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le Président du syndicat ou le Directeur s'il en existe un a qualité pour faire inscrire

MC

cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 25 . - Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

Titre V. - Dispositions diverses

Article 26 . - Carence de l'association syndicale

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

Article 27 . - Modification. Dissolution

1° Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13 ci-dessus.

2° La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

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

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du Président.

Article 28 . - Pouvoirs pour déclarer et publier

Pour déclarer en Préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au Service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

Art. 8. - La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

MC

*Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.
L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.*

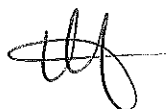
Article 29 . - Élection de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Fait A TOULOUSE (Haute-Garonne)

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF

LE 29.05.2019



POUVOIR

JE SOUSSIGNE,

Christian DELAPIERRE, agissant en qualité de Président de la **société KAUFMAN & BROAD HOMES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 2.247.403,41 €uros, dont le siège social est 127 avenue Charles de Gaulle - 92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX, immatriculée au RCS NANTERRE 379 445 679,

Elle-même agissant en qualité de Gérante de la **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**, Société en Nom Collectif au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est 127 avenue Charles de Gaulle - 92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX, immatriculée au RCS NANTERRE sous le numéro 444 266 381,

Donne par les présentes, avec faculté de subdéléguer, tous pouvoirs à :

- **Monsieur Jacques RUBIO**

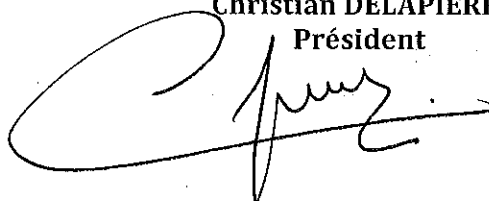
A l'effet de :

- Vendre, en totalité ou par fractions, en l'état futur d'achèvement, ou après achèvement, avec ou sans conditions résolutoires, et terminés les biens et droits immobiliers dépendants de l'ensemble immobilier « COUR DU DOME » à venir sis à TOULOUSE (31300), 20-26 Rue du Pont Saint-Pierre,
- Régulariser l'acte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sus-visé,
- Établir la désignation complète et l'origine de propriété des biens à vendre, stipuler et régulariser toutes servitudes,
- Fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et de l'époque du paiement du prix, le recevoir en principal et intérêts, soit au terme convenu ou par anticipation,
- Faire toutes déclarations d'état civil et autres,
- Faire également toutes affirmations prescrites par la Loi relativement à la sincérité du prix qui sera stipulé, et au regard de l'imposition des plus-values,
- De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance et décharges,
- Se faire consentir par tous acquéreurs toutes garanties hypothécaires ou autres, réserver tout privilège de vendeur et d'action résolutoire, subroger tout prêteur dans lesdits privilèges, consentir toute cession d'antériorité, quittances ou mainlevées avec ou sans constatation de paiement, se désister de tous privilèges et actions.
- Procéder à tout dépôt de pièces afférentes à cette opération,
- Et plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à NEUILLY, le 24 mai 2019

Christian DELAPIERRE

Président



POUVOIR

JE SOUSSIGNÉ,

Monsieur Jacques RUBIO, agissant en vertu d'un pouvoir consenti par Monsieur **Christian DELAPIERRE**, Président de la Société **KAUFMAN & BROAD HOMES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 2 247 403,41 €uros, dont le siège social est 127 avenue Charles de Gaulle – 92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX, immatriculée au RCS NANTERRE sous le numéro 379 445 679

Elle-même agissant en qualité de Gérante de la **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**, Société en Nom Collectif au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est 127 avenue Charles de Gaulle - 92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX, immatriculée au RCS NANTERRE sous le numéro 444 266 381,

DONNE par les présentes, tous pouvoirs, avec faculté d'agir ensemble et séparément et avec faculté de subdéléguer, à :

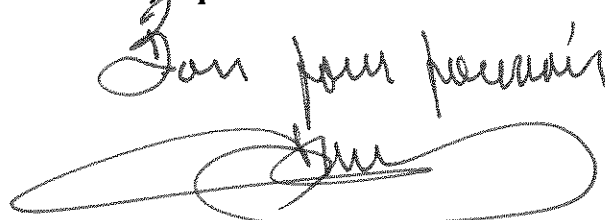
- **Monsieur Pierre-Emmanuel DAO**
- **Monsieur Christophe ESNAULT**
- **Madame Alix SANCHEZ**
- **Madame Suzon CHENEBEAU**
- **Madame Mélanie CHABALIER**
- **Tous Clercs ou collaborateurs de la SCP « Henri TOUATI - Patrick PAPAZIAN - Philippe PAILHES - Michel SELLEM - Eric GRANDJEAN - Mathieu MAURIN - Sébastien ALALOUF », Office Notarial à TOULOUSE (31080), 30 Boulevard Maréchal Leclerc,**

A l'effet de :

- Vendre, en totalité ou par fractions, en l'état futur d'achèvement, ou après achèvement, avec ou sans conditions résolutoires, et terminés les biens et droits immobiliers dépendants de l'ensemble immobilier « COUR DU DOME » à venir sis à TOULOUSE (31300), 20-26 Rue du Pont Saint-Pierre,
- Régulariser l'acte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sus-visé,
- Établir la désignation complète et l'origine de propriété des biens à vendre, stipuler et régulariser toutes servitudes,
- Fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et de l'époque du paiement du prix, le recevoir en principal et intérêts, soit au terme convenu ou par anticipation,
- Faire toutes déclarations d'état civil et autres,
- Faire également toutes affirmations prescrites par la Loi relativement à la sincérité du prix qui sera stipulé, et au regard de l'imposition des plus-values,
- De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance et décharges,
- Se faire consentir par tous acquéreurs toutes garanties hypothécaires ou autres, réserver tout privilège de vendeur et d'action résolutoire, subroger tout prêteur dans lesdits privilèges, consentir toute cession d'antériorité, quittances ou mainlevées avec ou sans constatation de paiement, se désister de tous privilèges et actions.
- Procéder à tout dépôt de pièces afférentes à cette opération,
- Et plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à Toulouse, le 27 mai 2019

Jacques RUBIO



Liste des annexes :

- Statuts ASL COUR DU DOME (Copie)
- Pouvoirs du Requéran