



**Étaient présents :**

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 8 incluse et à partir de la question n° 12), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 2 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 9), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 2), M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 11 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 8 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 9), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 8)

**Secrétaire :**

Jamal Eddine LOUHKIAR

**Étaient absents :**

Mme Nadia GARNIER, Mme Karima ROCHDI

**Procurations de vote :**

Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n° 12), Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (pour la question n° 8), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 47), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Saïd MECHAI à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 7 incluse), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 7 incluse)

**OBJET :** 57 - Projet des Lumières – Quartier Clairs Soleils - Espace Aimé Césaire - Acquisition de locaux pour créer un espace petite-enfance-parentalité et relocaliser la Médiathèque

Délibération n° 007677

**EXTRAIT DU REGISTRE  
des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 26/09/2024

Séance du 19 septembre 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 septembre 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55  
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

**Projet des Lumières – Quartier Clairs Soleils - Espace Aimé Césaire -  
Acquisition de locaux pour créer un espace petite-enfance-parentalité et  
relocaliser la Médiathèque**

**Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué**

	Date	Avis
Commission n° 2	03/09/2024	Favorable unanime

**Résumé :**

Lors de la séance de juin dernier, le conseil municipal a donné son accord de principe pour l'acquisition de 5 cellules commerciales d'une surface totale d'environ 678 m<sup>2</sup>, situées dans un bâtiment cadastré section CO n° 166 appartenant à la Foncière RU.

Cette acquisition s'inscrit dans un projet visant à donner une nouvelle impulsion à la place des Lumières, en installant des commerces de proximité et des services municipaux au sein de locaux inoccupés.

Le Conseil municipal est aujourd'hui invité à autoriser la Maire à signer les actes notariés nécessaires à cette acquisition et à se prononcer sur la création et les statuts d'une ASL chargée de gérer les équipements communs Ville/Foncière RU au sein de l'ensemble immobilier.

Afin de redynamiser la Place des Lumières et ses abords, notamment en traitant les surfaces commerciales vides qui nuisent à l'image et l'attractivité du quartier des Clairs Soleils, il a été décidé d'élaborer un projet original et hybride reposant sur les 3 axes d'intervention suivants :

1. installation de commerces de proximité,
2. relocalisation de la Médiathèque Aimé Césaire,
3. création d'un Espace Petite Enfance / Parentalité.

Ce projet de la place des Lumières est l'occasion de concevoir une nouvelle offre transversale des services municipaux. L'objectif est d'améliorer les relations entre les services et les familles par une meilleure communication (avec un impératif de lisibilité et d'unité) et une programmation d'animations élaborée de façon concertée.

Les cinq cellules vacantes dans lesquelles la Ville souhaite développer ce projet se situent dans un bâtiment cadastré section CO n° 166 appartenant à la Foncière RU. Il s'agit de plateaux bruts à aménager par la collectivité d'une surface totale d'environ 678 m<sup>2</sup>.

Dans deux des lots (d'environ 100 m<sup>2</sup> chacun), il est prévu d'implanter un espace parentalité. Ce dernier accueillerait pour partie du temps :

- une halte-garderie dont l'organisation et le personnel relèveraient de la Direction Petite Enfance,
- un lieu d'accueil enfants-parents LAEP (avec intervention de psychologues et de professionnels de la Petite Enfance – permanence actuellement effectuée dans les locaux de la MJC Martin Luther King),
- des séances de professionnalisation des assistantes maternelles libérales (1 séance mensuelle) avec une possibilité d'ouverture au territoire de GBM (Chalezeule),
- des consultations de la PMI,
- des temps confiés au référent famille de la MJC.

La médiathèque Aimé Césaire descendrait sur la place et investirait deux autres lots. Elle disposerait d'un coin de jeu sur place (jeux de plateaux et éducatifs à effectuer avec les parents) et jeux vidéo pour les plus grands, en plus des collections jeunesse et adulte. Cette marque ludique constituerait, parmi les autres médiathèques de quartier, la spécificité de son offre et lui permettrait d'accroître son rayonnement auprès d'usagers d'autres quartiers de la ville.

Le dernier local d'environ 90 m<sup>2</sup> n'a pas encore d'affectation.

Conformément à l'article L 1311-9 du CGCT, la commune a saisi la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour obtenir l'estimation de la valeur vénale des biens à acquérir.

Cette estimation en date du 15 juin 2022, actualisée les 9 novembre 2023, 13 mai et 3 juillet 2024 a fixé la valeur vénale à 270 000 €.

La commune a donc adressé une offre d'acquisition à hauteur de 270 000 € à la Foncière RU qui l'a acceptée.

Toutefois, après que la Ville a envoyé cette offre, des problèmes d'étanchéité susceptibles d'impacter la valeur des biens et le calendrier de l'opération communale sont apparus au niveau des toitures.

Afin de garder la maîtrise de son calendrier, la collectivité a indiqué à la Foncière RU qu'elle souhaitait prendre en charge les travaux d'étanchéité, pour la partie qui la concerne, moyennant un rabais sur le prix.

En retour, la Foncière a fait savoir qu'elle souhaitait réaliser les travaux elle-même avant la vente à la Ville.

Il est proposé de laisser la Foncière prendre en charge ces travaux, sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessous :

- les travaux devront être achevés au plus tard à la fin octobre 2024,
- l'étanchéité de la toiture sera réalisée avec une membrane bitumineuse,
- la collectivité sera associée aux travaux durant toute la phase chantier et donnera son quitus à l'achèvement au même titre que la Foncière RU,
- si à la date de signature de l'acte authentique les travaux ne sont toujours pas réalisés, alors la Ville les prendra à sa charge moyennant un rabais sur le prix à hauteur de 54 788 € (conformément au devis fourni par le gestionnaire de l'immeuble).

Les modalités financières de la transaction sont donc les suivantes :

- Acquisition à la Foncière RU des locaux d'une surface d'environ 678 m<sup>2</sup>, dans l'ensemble immobilier cadastré section CO n° 166 au prix de :
  - o 270 000 € si les travaux d'étanchéité de la toiture de la future médiathèque sont réalisés à la date de la signature de l'acte notarié d'acquisition,
  - o 215 212 € si les travaux d'étanchéité de la toiture de la future médiathèque ne sont pas réalisés à la date de la signature de l'acte notarié d'acquisition,
- Frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Comme ces locaux accueilleront des services publics, il convient d'établir une division en volumes matérialisée par un état descriptif de division en volumes. La domanialité publique est en effet incompatible avec le statut de la copropriété.

La création d'une Association Syndicale Libre (ASL) chargée de gérer les équipements communs est également nécessaire puisque certaines parties de couloirs, locaux de stockage des ordures ménagères et placards techniques seront utilisés par les deux covolumistes.

Les statuts de la future ASL sont donc joints à la présente délibération.

La dépense sera prélevée sur la ligne : 21.313.2115.0022280A.30100.

**A l'unanimité, le Conseil Municipal :**

- **se prononce favorablement sur :**
  - **l'acquisition à la Foncière RU de locaux à usage commerciaux ou de services représentant une surface d'environ 678 m<sup>2</sup> dans un bâtiment cadastré section CO n° 166, ayant fait l'objet d'une division volumétrique contenant création de servitudes, selon les conditions énoncées dans le rapport,**
  - **la création d'une Association Syndicale Libre et ses statuts,**
- **autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer les actes nécessaires au projet de la Place des Lumières aux conditions financières sus évoquées :**

- acte d'acquisition des lots volumes 2, 4 et 6 sis au sein du bâtiment cadastré section CO n° 166 à la Foncière RU,
- cahier des charges et acte de dépôt au rang des minutes du notaire dudit cahier des charges,
- statuts de l'Association Syndicale Libre et acte de dépôt au rang des minutes du notaire desdits statuts.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 40

Contre : 0

Abstention\* : 0

Conseiller intéressé : 0

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.*

Le Secrétaire de séance,



M. Jamal-Eddine LOUHKIAR,  
Conseiller Municipal

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT

**STATUTS****ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRES  
DENOMMEE****Les Lumières****DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier régi par la présente Association syndicale libre est cadastré section CO, sis 18 place des Lumières, n° 166 sur le territoire de la Commune de BESANCON, pour une contenance cadastrale totale de 37a99ca.

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CO	166	18 places des Lumières		37	99

Ce tènement est confiné :

- Au nord, par les parcelles CO 160 et 168
- A l'est, par la parcelle CO 162
- Au sud, par le Chemin de la Brême
- A l'ouest, par la parcelle CO 160

La limite contiguë entre cet immeuble et les parcelles CO 160-162-168 est issue d'une division foncière préalable à cette mise en division en volumes, elle est définie suivant le plan 4354-04 les Documents d'Arpentage n° 7648H et 7649D établis le 12 novembre 2007 par Frédéric JAMEY, Géomètre-Expert à BESANCON.

Les limites sont donc toutes juridiquement garanties.

Le présent immeuble est divisé en HUIT (8) volumes numérotés en ordre continu de UN (1) à HUIT (8) inclus et est défini de la manière suivante :

- Volume n° UN (1) : un volume partiellement bâti correspondant à des box de stationnement situés au niveau sous-sol, des logements et des communs situés du niveau rez-de-chaussée au niveau 5ème étage ainsi qu'à des espaces extérieurs (zones de circulation piétonne, stationnements) ;
- Volume n° DEUX (2) : un volume entièrement bâti correspondant à un local commercial ou de service ou service public situé au niveau rez-de-chaussée ;
- Volume n° TROIS (3) : un volume entièrement bâti correspondant à un hall d'entrée et un local poubelles situés au niveau rez-de-chaussée ;
- Volume n° QUATRE (4) : un volume entièrement bâti correspondant à deux locaux commerciaux ou de services ou service public situés au niveau rez-de-chaussée ;
- Volume n° CINQ (5) : un volume entièrement bâti correspondant à un hall d'entrée et un local poubelles situés au niveau rez-de-chaussée ;

- Volume n° SIX (6) : un volume entièrement bâti correspondant à deux locaux commerciaux ou de services ou service public situés au niveau rez-de-chaussée ;
- Volume n° SEPT (7) : un volume entièrement bâti correspondant à deux locaux commerciaux ou de services ou service public situés au niveau rez-de-chaussée ;
- Volume n° HUIT (8) : un volume entièrement bâti correspondant à local eau situé au niveau sous-sol;

**VOLUME n° UN (1) :**

Le volume n° UN (1), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte rouge ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des quinze fractions de volume numérotées de 1-01 à 1-15 inclus et définies ci-dessous :

- 1-01** : Partie de volume ayant une base superficielle de **28 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à un espace extérieur végétalisé ;
- 1-02** : Partie de volume ayant une base superficielle de **173 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 301.28 m NGF environ** correspondant à des garages en sous-sol ;
- 1-03** : Partie de volume ayant une base superficielle de **108 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 301.08 m NGF environ** correspondant à des garages en sous-sol ;
- 1-04** : Partie de volume ayant une base superficielle de **177 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 300.88 m NGF environ** correspondant à des garages en sous-sol ;
- 1-05** : Partie de volume ayant une base superficielle de **320 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 300.28 m NGF environ** correspondant à des garages en sous-sol ;
- 1-06** : Partie de volume ayant une base superficielle de **100 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 300.18 m NGF environ** correspondant à des garages en sous-sol ;
- 1-07** : Partie de volume ayant une base superficielle de **2777 m<sup>2</sup>**, **sans limitation d'altitude inférieure et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à des garages en sous-sol, des communs et du stationnement extérieurs en rez-de-chaussée et des logements du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage ;
- 1-08** : Partie de volume ayant une base superficielle de **3 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 300.18 m NGF environ et sans**

**limitation d'altitude supérieure** correspondant à des caves au rez-de-chaussée puis à des logements à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

**1-09** : Partie de volume ayant une base superficielle de **29 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 305.00 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à un espace extérieur ;

**1-10** : Partie de volume ayant une base superficielle de **2 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 305.00 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à une partie d'un édicule sur toiture végétalisée ;

**1-11** : Partie de volume ayant une base superficielle de **2 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 305.00 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à une partie d'une terrasse située au 1<sup>er</sup> étage ;

**1-12** : Partie de volume ayant une base superficielle de **568 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 304.80 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à des logements ;

**1-13** : Partie de volume ayant une base superficielle de **12 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 305.00 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à deux terrasses situées au 1<sup>er</sup> étage ;

**1-14** : Partie de volume ayant une base superficielle de **161 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 304.80 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à des logements ;

**1-15** : Partie de volume ayant une base superficielle de **44 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 304.80 m NGF environ et sans limitation d'altitude supérieure** correspondant à des logements ;

### **VOLUME n° DEUX (2) :**

Le volume n° DEUX (2), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte jaune ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des quatre fractions de volume numérotées de 2-01 à 2-04 inclus et définies ci-dessous :

**2-01** : Partie de volume ayant une base superficielle de **71 m<sup>2</sup>**, **limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote 301.28 m NGF environ et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote 304.80 m NGF environ** correspondant à une partie du local commercial ;

**2-02** : Partie de volume ayant une base superficielle de **29 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **305.00 m NGF environ** correspondant à une partie du local commercial ;

**2-03** : Partie de volume ayant une base superficielle de **2 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **305.00 m NGF environ** correspondant à une partie du local commercial ;

**2-04** : Partie de volume ayant une base superficielle de **2 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **305.00 m NGF environ** correspondant à une partie du local commercial ;

**VOLUME n° TROIS (3) :**

Le volume n° TROIS (3), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte bleue ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré a une base superficielle de **69 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant à un hall d'entrée et un local poubelle.

**VOLUME n° QUATRE (4) :**

Le volume n° QUATRE (4), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte verte ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.



Le volume considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des quatre parties de volume numérotées de 4-01 à 4-04 inclus et définies ci-dessous :

**4-01** : Partie de volume ayant une base superficielle de **6 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.08 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **305.00 m NGF environ** correspondant à une partie d'un local commercial ;

**4-02** : Partie de volume ayant une base superficielle de **102 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **301.08 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant une partie d'un local commercial ;

**4-03** : Partie de volume ayant une base superficielle de **102 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.88 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant une partie d'un local commercial ;

**4-04** : Partie de volume ayant une base superficielle de **6 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.88 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **305.00 m NGF environ** correspondant à une partie d'un local commercial ;

#### **VOLUME n° CINQ (5) :**

Le volume n° CINQ (5), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte bleue ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré a une base superficielle de **69 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.88 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant à un hall d'entrée et un local poubelle.

#### **VOLUME n° SIX (6) :**

Le volume n° SIX (6), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte bleu-ciel ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des QUATRE fractions de volume numérotées de 6-01 à 6-04 inclus et définies ci-dessous :

**6-01** : Partie de volume ayant une base superficielle de **155 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant à une partie d'un local commercial ;

**6-02** : Partie de volume ayant une base superficielle de **104 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.28 m NGF environ** et sans limitation d'altitude supérieure correspondant à une partie d'un local commercial ;

**6-03** : Partie de volume ayant une base superficielle de **61 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.28 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan

**horizontal situé à la cote 304.80 m NGF environ** correspondant à une partie d'un local commercial ;

**6-04** : Partie de volume ayant une base superficielle de **100 m<sup>2</sup>**, limitée en partie inférieure par un plan horizontal situé à la cote **300.18 m NGF environ** et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **304.80 m NGF environ** correspondant à une partie d'un local commercial ;

**VOLUME n° SEPT (7) :**

Le volume n° SEPT (7), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte bleu-roi ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des deux parties de volume numérotées de 7-01 à 7-02 inclus et définies ci-dessous :

**7-01** : Partie de volume ayant une base superficielle de **44 m<sup>2</sup>**, sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **303.00 m NGF environ** correspondant à un local commercial ;

**7-02** : Partie de volume ayant une base superficielle de **69 m<sup>2</sup>**, sans limitation d'altitude inférieure et sans limitation d'altitude supérieure correspondant à un local commercial ;

**VOLUME n° HUIT (8) :**

Le volume n° HUIT (8), de forme irrégulière, est défini par des bases superficielles :

- localisées sous teinte turquoise ;
- figurées sur les plans annexés au présent État Descriptif de Division en Volumes.

Le volume considéré a une base superficielle de **3 m<sup>2</sup>**, sans limitation d'altitude inférieure et limitée en partie supérieure par un plan horizontal situé à la cote **300.18 m NGF environ** correspondant à un local eau.

**Article 1 - Formation**

Il est formé une Association Syndicale Libre (A.S.L.) de propriétaires, régie par les dispositions relatives à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006, ses textes d'application, complémentaires ou modificatifs, et par les présents statuts.

Cette ordonnance a été modifiée par la loi de ratification n°2004-1343 du 9 décembre 2004 et par la loi n°2005-157 du 23 février 2005, élargissant l'objet des associations syndicales en ajoutant la gestion et l'entretien des ouvrages et travaux.

Les dispositions de cette ordonnance se substituent à celles de la loi n°1865-06-21 du 21 juin 1865.

Selon l'article 7 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, les A.S.L. de propriétaires se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.

Cette A.S.L. de propriétaires existera entre les propriétaires des volumes n° 1 à 8 existants sur la parcelle cadastrée section CO n° 166 sise 18 place des Lumières à

BESANCON. Etant ici précisé que les lots volumes 3, 5 et 8 ont vocation à être rétrocédés à l'ASL.

**L'ensemble des volumes énoncés ci-dessus sont définis et identifiés sur les plans de la division en volumes ainsi que dans l'État Descriptif de Division en Volumes établis par Monsieur Franck Munier, Technicien Géomètre pour la Ville de Besançon, le demeurés annexés aux présentes.**

### **Article 2 - Membres de l'A.S.L. de propriétaires**

Seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente A.S.L. de propriétaires et devront de ce fait se conformer aux obligations des présentes :

tous les propriétaires, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, des volumes définis à l'article 1 des présents statuts ;

tous les titulaires de droits de propriété, par le seul fait de leur acquisition pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou des droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs volumes contenus dans le périmètre foncier administré par l'A.S.L. de propriétaires ;

tous les titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur un ou plusieurs volumes contenus dans le périmètre foncier administré par l'A.S.L. de propriétaires.

L'adhésion et le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 pour adhérer à la présente A.S.L. de propriétaires résulte :

soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente A.S.L. de propriétaires et établissement de ses statuts ;

soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des volumes définis à l'article 1 intervenant entre les propriétaires visés au tiret ci-dessus et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport ;

soit de toute mutation à titre gratuit des volumes définis à l'article 1.

Le Président de l'A.S.L. de propriétaires tient à jour l'état nominatif des propriétaires des volumes inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que les plans des volumes. À cet effet, toute mutation de propriété d'un volume inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'association, par le Notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'un volume ou le propriétaire d'un lot de copropriété situé à l'intérieur d'un volume compris dans le périmètre de l'A.S.L. de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également informer le cas échéant le locataire de ce volume ou de ce lot de copropriété de cette inclusion et de ces servitudes.

L'A.S.L. de propriétaires existe de droit dès le jour où il y a deux propriétaires distincts dans le périmètre de l'association ci-dessus défini.

### **Article 3 - Objet de l'A.S.L. de propriétaires**

**Cette A.S.L. de propriétaires a pour objet :**

- la propriété, la gestion et l'entretien des volumes n° 3, 5 et 8 tels qu'ils sont définis dans l'État Descriptif de Division en Volumes et sur les plans de la division en volumes;
- la propriété, la gestion de canalisations, gaines et tuyaux divers, mais non compris les équipements privatifs à l'intérieur des volumes ;
- la réalisation de tous travaux d'entretien et aménagements à prévoir sur les équipements, ouvrages et espaces communs définis ci-dessus ;
- la cession de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public ;
- la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires et la conclusion de tout contrat et de toute convention relatifs à l'objet de l'association ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien (et des charges en général) relatives aux équipements, ouvrages et espaces communs définis ci-dessus entre les membres de l'A.S.L. de propriétaires ainsi que le recouvrement et le paiement de toutes ces dépenses et charges ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières se rattachant à l'objet ci-dessus déterminé, notamment la réception de toutes conventions et subventions, et la conclusion de tout contrat et emprunt.

**La Foncière RU s'engage irrévocablement à céder à l'euro symbolique les lots 3, 5 et 8 au profit de la présente l'A.S.L. dès que celle-ci aura été immatriculée et jouira de la personnalité morale.**

#### **Article 4 - Dénomination**

L'A.S.L. de propriétaires prend la dénomination de « Les Lumières ».

#### **Article 5 - Siège**

Le siège de l'A.S.L. de propriétaires est fixé au sein de l'ensemble immobilier situé 18 place des Lumières 25 000 BESANCON, cadastré section CO n° 166.

#### **Article 6 - Durée**

La durée de la présente A.S.L. de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues à l'article 31 des présents statuts.

#### **Article 7 - Administration**

La Foncière RU administrera l'A.S.L. de propriétaires. Elle provoquera la première Assemblée Générale des membres de l'A.S.L. de propriétaires.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'A.S.L. de propriétaires aura la possibilité de provoquer, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire, la tenue effective de cette première Assemblée Générale.

### **Article 8 - Transfert de propriété**

Les locaux et équipements communs seront pris en charge par l'ASL dès leur rétrocession au profit de cette dernière.

La prise en charge des locaux et équipements communs au cours de la période intermédiaire, allant de la régularisation de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique à la rétrocession des lots volumes 3, 5 et 8 à l'ASL, sera effectuée par la FONCIERE RU.

Par la suite, la prise en charge de la gestion des locaux et des équipements communs entraînera pour l'association l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toute police d'assurance.

### **Article 9 – Rappel de servitudes**

Aux termes de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Jean-Charles BOCQUENET, notaire à BESANCON, le , ont été créées les servitudes suivantes, ci-après littéralement retranscrites :

#### **Servitudes générales :**

Les volumes précédemment définis supporteront entre eux toutes servitudes d'ordre général, actives ou passives, apparentes ou non apparentes, qui sont indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier. Ces servitudes sont définies à titre réel et perpétuel et ne pourront cesser que, soit par convention entre les propriétaires de volumes, soit par confusion sur une seule et même personne, de la propriété des fonds dominants et servants.

#### **Servitudes générales d'appui et d'accrochage**

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel et, par suite, chaque élément de structure inférieure est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Chaque volume inférieur devra supporter l'appui de toute structure porteuse constituant l'ossature du ou des volumes supérieurs.

Il est ici indiqué que les structures inférieures devront être conçues et réalisées afin qu'elles résistent aux charges qu'elles sont appelées à supporter de manière que soit assurée la pérennité des constructions, ouvrages, aménagements et installations à entreprendre dans le ou les volumes supérieurs.

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des équipements ou travaux légers sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir et de réparer les ouvrages et aménagement ainsi accrochés ou ancrés dans la structure et par corrélation, l'obligation de supporter les frais consécutifs à ces entretiens et réparations et aux conséquences pouvant en résulter pour la structure.

Le propriétaire du volume aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Il est par ailleurs institué en faveur de toute personne publique ou tout service public une servitude d'ancrage et d'accrochage, afin de permettre l'installation de toutes potences électrique, téléphonique ou d'éclairage nécessaires sur les façades des bâtiments constituant l'ensemble immobilier.

#### Servitudes relatives aux canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents volumes ;
- de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration ou les concessionnaires compétents, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'études, des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruits, etc.).

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux, conçus pour desservir privativement chacun des volumes, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires seront supportés par l'utilisateur quand ils seront destinés à l'utilisation d'un seul volume.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux divers sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leur Surface Hors Œuvre Nettes.

#### Servitudes de passage d'antenne

Tous les volumes sont grevés de servitude de passage d'antenne de toute nature au profit de l'ensemble des autres volumes.

#### Servitudes de passage et d'accès aux équipements techniques

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volume devront souffrir sans indemnité, les servitudes d'accès au gros œuvre et équipements techniques (réseaux et matériels) en vue de l'entretien et de la réparation de ceux-ci, tant au profit des services techniques qu'à leur concessionnaire.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra réaliser d'ouvrage ou de décoration empêchant l'accès aux équipements de réseaux bénéficiant de servitudes de passage, à moins de prévoir des trappes de visite permettant l'accès.

#### Servitudes d'écoulement des eaux pluviales et d'étanchéité

Les propriétaires des volumes supérieurs assurent l'entretien des réseaux d'eaux pluviales sauf si une charge collective existe dans le cahier des charges de la division en volumes. Lesdits volumes bénéficient à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) seront entretenus par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'un seul volume.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres volumes, leur entretien, leur réparation et leur réfection seront assurés au prorata des surfaces des pans de toiture dont les eaux pluviales sont raccordées à ces équipements.

#### Servitudes de vues, de prospect et de surplomb

Les différents volumes sont grevés les uns par rapport aux autres, des servitudes réciproques de vues, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions et de la configuration architecturale de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives entre volumes inférieures aux distances règlementaires.

#### Servitudes liées à la sécurité incendie

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu des voiles et des planchers ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs incombent au propriétaire de chaque volume au profit de l'ensemble immobilier.

Le respect des usages, des règlements et des prescriptions en la matière du permis de construire devra être scrupuleusement respecté. Les volumes comprenant des espaces libres extérieurs supportent une servitude générale de passage pour sorties de secours au profit de l'ensemble des autres volumes.

Par ailleurs, l'ensemble des volumes supporte une servitude de passage de réseaux sécurité si nécessaire, notamment réseaux de détection incendie, alarmes, colonnes sèches, etc.

#### Servitudes de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter.

#### Servitudes particulières instaurées à titre gratuit :

**Servitude 1 :** Servitude de surplomb d'une pompe à chaleur sur le parking côté Chemin de la Brême le long des façades des volumes 4 et 6 grevant le volume n° UN (1), fonds servant, au profit des volumes n° QUATRE (4) et n° SIX (6), fonds dominants, cf. plan joint.

**Servitude 2 :** Servitude de passage véhicules et piétons côté parking permettant au propriétaire des fonds dominants ou toute personne mandatée par eux d'accéder aux volumes 3-4-5-6 depuis le Chemin de la Brême pour l'entretien des façades, des fenêtres, des pompes à chaleur grevant le volume n° UN (1), fonds servant, au profit des volumes n° TROIS (3), n° QUATRE (4), n° CINQ (5) et n° SIX (6), fonds dominants. Cette servitude s'exercera par le trajet le plus direct et le moins dommageable pour le fonds servant, cf. plan joint.

**Servitude 3 :** Servitude d'accès aux complexes d'étanchéité des volumes 4 et 6 pour toutes interventions accordée au propriétaire du fonds dominant ou toute personne mandatée par lui grevant le volume n° UN (1), fonds servant, au profit des volumes n° QUATRE (4) et n° SIX (6), fonds dominants. Cette servitude s'exercera par le trajet le plus direct et le moins dommageable pour le fonds servant, cf. plan joint.

**Servitude 4 :** Servitude d'accroche et d'appui d'une marquise et d'implantation pour un bandeau signalétique tout le long de la façade côté Place des lumières grevant les volumes n° UN (1), TROIS (3) et CINQ (5) fonds servants, au profit des volumes n°



DEUX (2) QUATRE (4) et n° SIX (6), fonds dominants. Cette servitude s'exercera entre les points 301.30 et 305.80 NGF (interdiction d'occulter les ouvertures existantes ou d'obstruer les espaces circulés), sous réserve des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'obtention d'une servitude de surplomb du domaine public routier, cf. plan joint.

**Servitude 5** : Servitude d'accès au local eau situé au sous-sol grevant le volume n° UN (1), fonds servant, au profit du volume n° HUIT (8), fonds dominant. Cette servitude s'exercera par le trajet le plus direct et le moins dommageable pour le fonds servant, cf. plan joint.

**Servitude 6** : Servitude de passage de réseaux et d'installation de compteurs (réseaux sec et humide) grevant le volume n° UN (1), fonds servant, au profit des volumes n° DEUX (2) n° QUATRE (4), n° SIX (6), n° SEPT (7) et n° HUIT (8) fonds dominants, cf. plan joint. S'agissant des réseaux, le tracé privilégié sera celui qui impacte le moins le fonds servant.

**Servitude 7** : Servitude d'implantation et d'accès boîtes aux lettres grevant le volume n° 1 fonds servant, au profit des volumes 2-4-6, fonds dominants. Les boîtes aux lettres seront implantées dans la continuité des boîtes aux lettres déjà implantées dans le couloir d'entrée du 4 Place des Lumières, dont l'accès se fait depuis la rue de Chalezeule.

**Servitude 8** : Servitude de passage de réseaux et d'installation de compteurs (réseaux sec et humide) grevant le volume n° TROIS (3), fonds servant, au profit du volume n° UN (1), fonds dominant, cf. plan joint. S'agissant des réseaux, le tracé privilégié sera celui qui impacte le moins le fonds servant.

**Servitude 9** : Servitude de passage de réseaux et d'installation de compteurs (réseaux sec et humide) grevant le volume n° CINQ (5), fonds servant, au profit du volume n° UN (1), fonds dominant, cf. plan joint. S'agissant des réseaux, le tracé privilégié sera celui qui impacte le moins le fonds servant.

## ASSEMBLEE GENERALE

### Article 10 - Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2.

Les membres de l'A.S.L. de propriétaires peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant, un descendant, soit par un autre membre de l'A.S.L. de propriétaires ; les mandats se donnent obligatoirement par écrit. Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de trois mandats.

Si l'un des volumes fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'A.S.L. de propriétaires, les votes émis par le syndic de la copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas d'indivision, les co-indivisaires devront nommer parmi eux un représentant qui sera membre de l'A.S.L. de propriétaires pour leur compte, à charge pour ce représentant de faire son affaire personnelle de l'assentiment préalable des co-indivisaires quant aux résolutions proposées, assentiment qui sera réputé toujours acquis à l'égard de l'A.S.L. de propriétaires, sauf dénonciation motivée par lettre recommandée avec avis de réception auprès du Président du syndicat de la part d'un ou de plusieurs co-indivisaires.

Dans le cas de démembrement de propriété, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire. Il informe le nu-propriétaire de la création ou de l'existence de l'A.S.L. de propriétaires et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec le nu-propriétaire que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'A.S.L. de propriétaires et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

### **Article 11 - Convocation**

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, à titre ordinaire, et pour la première fois sur convocation de la Foncière RU.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au Président par l'un des membres de l'ASL.

Les convocations sont adressées à chaque membre au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour et le cas échéant la mention indiquant que l'assemblée générale se tient partiellement ou entièrement en visioconférence. Elles sont adressées sous pli recommandé avec avis de réception ou remises en main propre contre émargement aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

Les convocations sont signées par le Président.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble, ces membres indiquent 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**

Le nombre de voix attribué à chaque volume est fixé comme suit :

<b>Volumes</b>	<b>Désignation</b>	<b>Quotes-parts de charges</b>
1	Logements et stationnements	874 / 1 000
2	Local à usage de bureaux et commercial et service public	15 / 1 000
4	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	32 / 1 000
6	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	62 / 1 000
7	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	17 / 1 000
<b>TOTAL</b>		<b>1 000 / 1 000</b>

Méthode de calcul : Le nombre de voix attribué à chaque volume est basé sur la surface hors d'œuvre nette mentionnée dans le permis de construire de l'immeuble

NOTA : les membres de l'A.S.L. de propriétaires qui sont propriétaires de plusieurs volumes cumulent le nombre de voix affecté à chaque volume.

### **Article 13 - Quorum**

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

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

Toutefois, au cas où la première Assemblée Générale qui doit élire le syndicat ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Si l'assemblée générale se tient en visioconférence, le quorum s'apprécie en fonction de la présence des membres dans les différents lieux de visioconférence.

### **Article 14 - Majorité**

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

Les exceptions sont les suivantes :

- lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires membres de l'association. Au cas où

cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés ;

- lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, la décision est prise à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix ou les deux tiers de tous les propriétaires en nombre représentant au moins la moitié des voix.

### **Article 15 - Pouvoirs**

L'Assemblée Générale de l'A.S.L. de propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'A.S.L. de propriétaires. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres.

L'A.S.L. de propriétaires peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

L'Assemblée Générale de l'A.S.L. de propriétaires approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'A.S.L. de propriétaires.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

L'Assemblée Générale de l'A.S.L. de propriétaires délibère notamment :

- sur l'élection des membres du syndicat ;
- sur les modifications des statuts de l'association ;
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses. À cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ;
- sur la gestion du syndicat qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent et de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours ;
- sur l'approbation des comptes de la gestion ;
- sur tous les travaux extraordinaires à exécuter ;
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager, dont le montant, pour un seul travail, dépasse la somme de 10 000 € (dix mille Euros), cette somme étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité des deux tiers des voix de l'ensemble.

Les décisions prises régulièrement obligent tous les membres de l'A.S.L. de propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'étaient pas présents ou représentés à l'Assemblée Générale.

### **Article 16 - Tenue des assemblées**

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du syndicat ou, à défaut, par un membre dudit syndicat désigné par celui-ci, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle

nomme un ou plusieurs secrétaires de séance ; ensemble, ils constituent le bureau de l'assemblée.

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

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'A.S.L. de propriétaires.

L'Assemblée Générale peut également se tenir en visioconférence.

### **Article 17 - 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 questions posées par un ou plusieurs membres de l'A.S.L. de propriétaires, 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 des membres de l'association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### **Article 18 - Délibérations et notifications**

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

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Lorsque les réunions se tiennent en visioconférence, les votes ont lieu uniquement à scrutin public. Le scrutin public peut être organisé par appel nominal de manière à garantir sa sincérité.

En cas d'adoption d'une demande de vote à bulletin secret, le point de l'ordre du jour est reporté à une séance ultérieure qui ne peut se tenir en visioconférence.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un représentant, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée par le Président est remise en main propre contre émargement ou adressée 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.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de six mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

## **ADMINISTRATION**

### **Article 19 - Principe**

L'A.S.L. de propriétaires est administrée par un syndicat composé de membres élus par l'Assemblée Générale parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants.

Ces membres élus désignent parmi eux un Président, qui préside tant les réunions de l'Assemblée Générale que celles du syndicat, un trésorier et un secrétaire et, le cas échéant, un Vice-Président.

### **Article 20 - Élection**

Les membres du syndicat sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles et exercent leurs fonctions à titre gratuit. Leur mandat peut prendre fin par anticipation (démission volontaire, révocation par l'Assemblée Générale, etc.). Dans ce cas, le syndicat peut procéder à leur remplacement par cooptation sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les membres du syndicat, l'administration de l'A.S.L. de propriétaires est assumée par la Foncière RU avec possibilité de se substituer, laquelle dispose des pouvoirs du syndicat.

### **Article 21 - Réunions du syndicat et délibérations**

Le syndicat se réunit, sous la présidence du Président, soit à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire, soit chaque fois que sa convocation est demandée par deux membres du syndicat.

Le syndicat peut se réunir en visioconférence.

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

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le secrétaire du syndicat et signé 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 22 - 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, gère, conserve et entretient tous les espaces, équipements et biens compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- il engage, si besoin, le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, 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 dans la limite de 10 000 € (dix mille Euros) par opération, prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'A.S.L. de propriétaires, à charge d'en déferer au plus tôt ;
- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il reçoit au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous les biens communs et éléments d'équipements et oblige l'A.S.L. de propriétaires à décharger, pour l'avenir, le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens ;
- corrélativement, il conclut toutes cessions gratuites à la commune ou toute autre collectivité et aux concessionnaires des réseaux, des voies, espaces verts et autres espaces et équipements communs ;
- il acquiert et cède toutes mitoyennetés, stipule et accepte toutes servitudes et passe tous baux ;
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;
- Il ouvre tout compte en banque, les fait fonctionner tant au crédit qu'au débit, place et retire tous fonds ;
- Il fait toutes opérations avec l'administration de La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- Il conclut toutes conventions avec toutes les administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions et contracte tous engagements ;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;
- 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 en usant, si nécessaire, de toute procédure d'exécution ;
- il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il confère ses pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.

### **Article 23 - Délégation**

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être temporaire ou sans limitation de durée et elle peut être générale.

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

Le syndicat peut par ailleurs déléguer, en tout ou partie, les pouvoirs qui ont été définis à l'article 22 à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

Le syndicat fixe alors la durée des fonctions du mandataire et sa rémunération.

En outre, le syndicat délègue à son Président et à son trésorier agissant conjointement tous pouvoirs pour signer les chèques et opérer tous retraits de fonds.

En cas de décès ou d'incapacité du Président, le Vice-Président, s'il en existe un, exerce ses pouvoirs, ou à défaut le trésorier, jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

## **BUDGET ET PROVISION – FRAIS ET CHARGES - RECouvreMENT**

### **Article 24 - Budget et provision**

Le syndicat doit faire approuver par l'Assemblée Générale en réunion ordinaire, autant que possible avant le 30 juin, 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 provision 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 spécialement dans le budget, le syndicat ne peut dépasser la somme de 10 000 € (dix mille Euros) sans l'autorisation de l'assemblée.

En cas d'extrême urgence, le Président du syndicat peut, après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une Assemblée Générale extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

### **Article 25 - Définition des frais et charges**



Seront répartis entre les membres de l'A.S.L. de propriétaires, dans les proportions déterminées à l'article 26, tous les frais et charges de l'A.S.L. de propriétaires, notamment :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale, en ce compris les salaires et rémunérations ;
- les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'ensemble des co-volumistes, dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier ;
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des co-volumistes seraient impliqués ;
- les charges de toute nature affectant les réseaux primaires et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont formellement exclues des charges de l'A.S.L. de propriétaires :

- 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 ;
- les frais et charges quelconques concernant les équipements relatifs aux réseaux (branchements, regards, coffrets, etc.) qui sont à la charge personnelle du propriétaire du volume desservi par ces réseaux.

#### **Article 26 - Répartition des frais et charges**

Les charges collectives communes à l'ensemble des volumes n° 1, 2, 4, 6 et 7 seront réparties de la manière suivante :

<b>Volumes</b>	<b>Désignation</b>	<b>Quotes-parts de charges</b>
1	Logements et stationnements	874 / 1 000
2	Local à usage de bureaux et commercial et service public	15 / 1 000
4	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	32 / 1 000
6	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	62 / 1 000
7	Locaux à usage de bureaux et commercial et service public	17 / 1 000
<b>TOTAL</b>		<b>1 000 / 1 000</b>

Méthode de calcul : La quote part des charges attribuée à chaque volume est basée sur la surface hors d'œuvre nette mentionnée dans le permis de construire de l'immeuble

### **Article 27 - Paiement des charges**

Les charges définies à l'article 25 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque membre de l'A.S.L. de propriétaires.

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 28 - Recouvrement des cotisations**

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'A.S.L. de propriétaires ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'A.S.L. de propriétaires. Des intérêts courent de plein droit sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

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

Au cas où un volume vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'A.S.L. de propriétaires, de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du volume en question, soit à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit poursuivre pour le tout, un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable, tant en sa propre cotisation que de celle 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.

Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de cinq ans, de l'A.S.L. de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le ou les immeubles appartenant audit membre et compris dans le périmètre de l'association.

En cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier reste le redevable, sauf convention contraire entre les parties.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 29 - Mutation**

Le propriétaire d'un volume ou le propriétaire d'un lot de copropriété situé à l'intérieur d'un volume compris dans le périmètre de l'A.S.L. de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également informer le cas échéant le locataire de ce volume ou de ce lot de copropriété de cette inclusion et de ces servitudes.

En cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit, le ou les nouveaux propriétaires seront subrogés dans tous les droits du ou des propriétaires originaires dans les droits et obligations des présentes. La mutation devra être notifiée sans délai au syndicat afin qu'elle lui soit opposable.

### **Article 30 - Carence de l'A.S.L. de propriétaires**

En cas de carence de l'A.S.L. de propriétaires pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire, à la requête d'un propriétaire.

Ce syndic dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

### **Article 31 - Modification - Dissolution**

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 14 ci-dessus.

La dissolution de l'A.S.L. de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix ou les deux tiers de tous les propriétaires en nombre représentant au moins la moitié des voix.

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

- disparition totale de l'objet de l'A.S.L. de propriétaires défini à l'article 3 ci-dessus ;
- approbation par l'A.S.L. de propriétaires d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006 et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Il en est de même pour la dissolution de l'association. Dans ce cas, le délai court à compter de la constatation par le Président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies.

### **Article 32 - Déclaration de l'association syndicale et publication**

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, la déclaration de l'A.S.L. de propriétaires 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. 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.

La déclaration prévue au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus est faite par l'un des membres de l'association.

La Foncière RU dispose des pouvoirs pour effectuer la première déclaration à la préfecture et faire publier un extrait des présentes au Journal Officiel.

En outre, une publication des présentes est effectuée, à la diligence de la Foncière RU, au Service de la Publicité Foncière du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente A.S.L. de propriétaires est formée.

Sont annexés aux présents statuts les plans des volumes inclus dans le périmètre de l'A.S.L. de propriétaires.

Un exemplaire de ces plans est joint à la déclaration prévue par le présent article.

L'extrait des statuts qui doit être publié au Journal Officiel dans le délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé contient la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association.

### **Article 33 - Transformation en association syndicale autorisée**

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de la même ordonnance (majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de ladite ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution et honoraire.

### **Article 34 - Distraction (retrait)**

Une personne membre de l'A.S.L. de propriétaires ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque le volume considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'A.S.L. de propriétaires).

La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des voix.

#### **Article 35 - Élection de domicile**

Les propriétaires font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

Ils demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente A.S.L. de propriétaires est formée.

#### **Article 36 - Publicité foncière des présentes**

Les présents statuts seront déposés au rang des minutes de Maître Jean-Charles BOCQUENET, notaire à BESANCON, en vue d'en assurer la conservation et publicité foncière.

Tous les frais, droits et honoraires seront supportés par la Ville de Besançon et la Foncière RU.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tout Clerc ou employé du Notaire désigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre les présents statuts en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **Article 37 – Election de domicile**

Les propriétaires font élection de domicile en leur demeure respective.

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal judiciaire du lieu de la situation des immeubles.