

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-quatre, le 7 novembre à 18h08, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Martine BENJAMAA, Thomas BIETRY, Daniel BOUR, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Sandrine JANIAUD LARCHER, Fatima KHELIFI, André KLEIBER, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA-GERARD, Gilles PERRIN, Nicolas PETERLINI, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Jacques ALEXANDRE, Chantal BEQUILLARD, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Sophie MARKOVIC, Anaïs MONNIER, Claude MONNIER, Imann EL MOUSSAFER, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Virginie REY, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Jean-Michel TALON et Françoise THOMAS.

Avaient donné pouvoir : Jacques ALEXANDRE à Martine BENJAMAA, Bernard CERF à Daniel FRERY, Christian GAILLARD à Christian RAYOT, Lionel ROY à Robert NATALE et Françoise THOMAS à Roland DAMOTTE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 22 octobre 2024	Le 25 octobre 2024	En exercice	50
		Présents	28
		Votants	33

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Nicolas PETERLINI est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

2024-07-02 Création d'une Association Syndicale Libre (ASL) – Site des Fonteneilles à Beaucourt

Rapporteur : Christian RAYOT

Vu la délibération 2023-05-21 du 28 septembre 2023,

En avril 2013, la CCST a acquis un ensemble immobilier sis à Beaucourt, rue Frédéric Japy et Chemin des Châteaux, dénommé « site des Fonteneilles » comprenant un bâtiment en « fer à cheval » édifié sur rez-de-chaussée et élevé de deux niveaux et combles au-dessus.

L'Ecole de Musique et la Police Municipale occupent une partie du rez-de-chaussée de l'aile sud de l'ensemble immobilier. La Ville de Beaucourt occupera le premier étage de cette même aile.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) par le cabinet CLERGET en date du 11 avril 2023 ; il n'est donc pas soumis au statut de la copropriété.

Afin de garantir une gestion optimale de cet ensemble immobilier eu égard aux espaces communs et aux éléments d'équipements communs de l'immeuble, il est nécessaire de créer une Association Syndicale Libre (ASL), dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE DENOMMÉ LES FONTENEILLES À BEAUCOURT ».

Le fonctionnement de cette ASL, personne morale de droit privé, est régi par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 03 mai 2006. Il est proposé de constituer cette ASL et que la CCST devienne membre de ladite association. Par ailleurs, à titre exceptionnel et provisoire, et ce jusqu'à la tenue de la première assemblée générale il est proposé que l'association soit administrée par M. RAYOT, représentant de la Collectivité. Ses pouvoirs cesseront lors de la tenue de ladite assemblée générale.

Les missions de l'ASL seront les suivantes :

- l'entretien et la réfection des locaux, des aménagements, installations, et réseaux, sans que cette liste soit limitative, affectés à l'usage commun de tout ou partie des volumes composant l'ensemble immobilier, que ceux-ci soient ou non la propriété de l'association ;
- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'association, ainsi que des circulations grevées de servitudes ;
- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des volumes et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- le contrôle du respect des règles édictées dans le cahier des charges et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de l'association ;
- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;



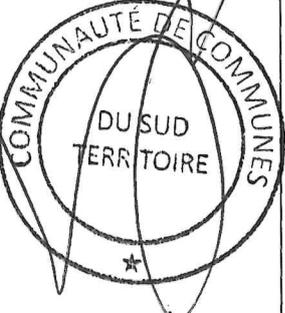
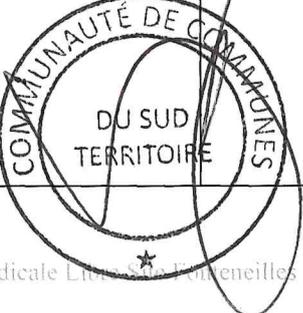
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

Il convient pour la CCST d'adopter les statuts de l'ASL (ci-annexés), de donner mandat à son notaire pour procéder à l'ensemble des formalités nécessaires et d'adhérer. Enfin, il incombe également au Conseil Communautaire de la CCST de désigner son représentant aux assemblées générales de cette association et de confier à un syndic la gestion de l'ASL.

Le Conseil communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :

- **D'approuver la création de l'ASL et l'adhésion de la CCST à l'ASL ;**
- **D'adopter les statuts de l'ASL ;**
- **De donner mandat au notaire de la CCST pour procéder aux formalités de publicité des statuts de l'ASL ;**
- **De désigner Christian RAYOT pour représenter la CCST, au sein de l'assemblée générale et du syndicat de l'ASL ;**
- **De valider l'administration provisoire de cette association jusqu'à sa première assemblée générale par Christian RAYOT, Président de la CCST ;**
- **De confier à un syndic la gestion de l'ASL ;**
- **D'autoriser le Président à signer tous actes afférents à ces prises de décisions.**

Annexe : Statuts de l'Association Syndicale Libre (A.S.L)

<p>Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.</p>	<p>Le Président,</p> <p>Le Président Christian RAYOT</p>  <p>Et publication ou notification le : MERCREDI 13 NOV. 2024</p> <p>Le Président,</p> <p>Le Président Christian RAYOT</p> 
---	--

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

FORMATION

Une Association Syndicale est formée entre les propriétaires des volumes de l'immeuble sus-désigné.

Cette association sera dotée de la personne morale.

DENOMINATION

L'association est dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE DENOMME LES FONTENEILLES à BEAUCOURT.**

SIEGE

Le siège de l'association est fixé à BEAUCOURT (90500) 1 Chemin des Châteaux.

COMPOSITION

L'association est composée de tous les propriétaires de volumes de l'ensemble immobilier dont il s'agit.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite association entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans l'état descriptif, le cahier des charges, et dans les présents statuts.

Cette adhésion entraîne également soumission à la réglementation de la vie de l'association et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite association.

Sauf décision unanime des membres, aucun membre de l'association ne pourra s'en retirer.

OBJET

L'association a pour objet :

- l'entretien et la réfection des locaux, des aménagements, installations, et réseaux, sans que cette liste soit limitative, affectés à l'usage commun de tout ou partie des volumes composant l'ensemble immobilier, que ceux-ci soient ou non la propriété de l'association ;
- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'association, ainsi que des circulations grevées de servitudes ;
- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des volumes et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- le contrôle du respect des règles édictées dans le cahier des charges et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de l'association ;

- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

ASSEMBLEES

Principe

L'assemblée générale de l'association est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de cette association. Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires ainsi que les occupants des volumes.

Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale est ordinaire quand elle est appelée à délibérer sur des problèmes de gestion courant tel que l'élection de l'administrateur de l'association, la gestion dudit administrateur, le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses, l'assemblée générale annuelle déterminant les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ; il doit y avoir au moins une assemblée générale ordinaire par an.

L'assemblée générale est extraordinaire quand elle est appelée à se prononcer sur la modification des présents statuts, sur celle du cahier des charges, sur l'établissement le cas échéant d'un règlement intérieur.

Convocation

La convocation est effectuée soit par l'administrateur soit lorsque la demande en est faite audit administrateur par des membres de l'association représentant au moins un tiers de l'ensemble des voix.

Les convocations sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trente jours à l'avance, avec mention des lieu et heure de la réunion et de l'ordre du jour, sauf à tenir compte d'une deuxième assemblée nécessaire pour réunir le quorum ainsi qu'il sera dit ci-après. En cas d'urgence, le délai est réduit à huit jours.

Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de charges telle que définie au cahier des charges, soit au prorata des superficies de base de volumes respectives telles que définies dans l'état descriptif.

Toutefois, si la délibération concerne une dépense, seuls les membres concernés par celle-ci prendront part au vote et disposeront alors d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans la dépense en cause.

Les volumes faisant l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 sont représentés de droit par le Syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires. A l'égard de l'Association, les votes émis par le Syndic d'une unité de copropriété sont en

toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'Association.

Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde est convoquée par les soins de l'administrateur entre le huitième et le trentième jour après la première, avec le même ordre du jour, mais avec un quorum d'un tiers s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire et un quorum de moitié pour une assemblée générale extraordinaire.

Etant ici précisé que l'association ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des volumes acquis par elle.

Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés sauf à tenir compte des exceptions suivantes :

- La majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires de volumes est nécessaire lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement nouveau ou de l'engagement d'une action en exécution des obligations des propriétaires résultant notamment du cahier des charges. A défaut de quorum lors de la première assemblée, la seconde pour délibérer valablement à la majorité des voix exprimées.
- L'unanimité est nécessaire pour voter des dépenses somptuaires ou dissoudre l'association.
- L'unanimité est nécessaire pour modifier les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote ou pour porter atteinte à l'exercice du droit de propriété d'un des membres de l'association.
- Seuls votent à la majorité des voix exprimées les membres propriétaires de volumes pour des questions relatives à des charges afférentes à des espaces grevés de servitudes qui leur sont particulières ou à des éléments d'équipement qui sont communs seulement entre eux. La majorité se détermine proportionnellement à leur participation à ces frais.

Organisation et tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par l'administrateur qui nomme un secrétaire de séance. Il est tenu une feuille de présence.

Il est délibéré sur l'ordre du jour figurant sur la convocation. Toutefois, pour les assemblées générales ordinaires seulement, il peut être délibéré sur les questions posées par un membre de l'association à l'administrateur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la date fixée pour ladite assemblée.

Les délibérations sont constatées par un procès-verbal et doivent être inscrites par ordre de date sur le registre des délibérations conservé par l'administrateur. Une copie du procès-verbal certifiée par l'administrateur est adressée à chacun des membres par pli simple.



Administrateur

1/ Nomination

L'association est gérée par un administrateur désigné par l'assemblée générale ordinaire parmi les membres de l'association, et ce pour une durée maximum de trois années reconductibles.

Il est révocable à tout moment pour justes motifs.

A titre exceptionnel et provisoire, et ce jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, l'association sera administrée par le représentant permanent du Requérant. Ses pouvoirs cesseront lors de ladite assemblée générale.

L'administrateur provisoire établira seul le premier budget prévisionnel, il demandera des provisions et avances de trésorerie.

L'administrateur a au moins droit au remboursement de ses frais.

2/ Pouvoirs

L'administrateur représente l'association et a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre de l'objet de l'association.

Il a notamment les pouvoirs suivants :

- administration, entretien et conservation des biens communs, espaces et éléments d'équipements communs, notamment par la passation de contrats de travaux et l'engagement et la rémunération de personnel ;
- convocation des assemblées générales et fixation de leur ordre du jour ;
- établissement du budget prévisionnel ;
- ouvrir un compte en banque au nom de l'association, le faire fonctionner ;
- répartir les dépenses budgétaire entre les propriétaires ;
- faire les appels de fonds auprès des membres de l'association ;
- tenir une comptabilité régulière faisant apparaître la situation comptable de chacun de ses membres ;
- contracte tous emprunts avec l'autorisation de l'assemblée générale ;
- conclure toutes conventions avec toutes administrations et collectivités et services concédés ;
- représentation de l'association en justice ;
- prendre des mesures conservatoires ;
- substituer sous sa seule responsabilité, se faire assister.

L'administrateur ne contracte, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de ladite association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

Il doit soumettre à l'approbation de l'assemblée, une fois par an, les comptes de l'exercice clos.

Le Président, même nommé provisoirement, a plus spécialement pouvoir pour acquérir pour le compte de l'Association la propriété des ouvrages collectifs qui auront été réalisés, tels que espaces verts, , et éventuellement la propriété du volume n° 7.