

# Note de clarification statuts ASL La Pomme

Document de base : Cahier des règles d'usage et d'habitation et statuts de l'association syndicale rédigé et enregistré en l'étude de Maître Jean COMTE notaire 63 rue Duquesne 69006B LYON le 5 Décembre 1975.

Document supplémentaire : statuts de l'association syndicale libres de l'ensemble immobilier La Pomme du 8 Mars 2016, enregistré au Journal Officiel le 2 Avril 2016.

Rappel : Au cours des années 2014 et 2015, afin de mettre fin aux contentions règlementaires et judiciaires, il a été décidé à l'initiative de propriétaires volontaires des bâtiments A, B et C de créer une ASL pour rendre plus égales la gestion, les décisions, etc. de l'ensemble des espaces communs de l'Ensemble Immobilier La Pomme.

Si dans l'ensemble cette ASL fonctionne bien, il reste des points à expliquer pour éviter des faits qui ne correspondent pas au texte des statuts de l'ASL :

- I. Notion d'appartenance et de gestion des différentes parcelles cadastrales correspondant à la Résidence (cf. question N°17 de l'assemblée générale du bâtiment A du 14 Octobre 2020).
- II. Démission d'un membre du syndicat.

## **I. Commentaires concernant le point I :**

Selon le document de base (extraits) :

*L'ensemble immobilier que la Société Civile Immobilière de Chemin de la Pomme réalise :*

- *Première phase comportera :*
  - o *Sur la parcelle N°2 sections AR 198 et AR 199*
    - *Un bâtiment linéaire dénommé « bâtiment B » (p2)*
    - *Un bâtiment « tour » dénommé « bâtiment C » (p3)*
  - o *Sur la parcelle N°1 section AR 200 : un petit bâtiment dénommé « D » comprenant la conciergerie et divers locaux à usage commun, parkings privés, parkings généraux, voies d'accès et de circulation, espaces verts (p3)*
- *Sur la parcelle N°1 (AR200) constituant la deuxième phase du programme, la construction devra comprendre un bâtiment linéaire dénommé « Bâtiment A » (p4)*

Situation de l'ensemble immobilier :

*Il est dénommé « La Pomme » et comprends deux parcelles :*

- *Parcelle N°1 AR 200 (p5)*
- *Parcelle N°2 : AR 198 et AR 199 (p6)*

Origine de propriété :

*Les deux parcelles sur lesquelles sera édifié l'ensemble immobilier appartient à la SCI du Chemin de La Pomme. (p6)*

*La SCI du Chemin de La Pomme puis l'Association Syndicale libre sera seule juge, avec les services intéressés de l'opportunité des travaux à entreprendre de ce chef. (p21)*

*Le bâtiment dénommé « D » à l'usage du gardien et les locaux divers édifiés sur la parcelle N°1 seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les parcelles N°1 et N°2 (p22)*

*Il ne pourra être édifié sur la parcelle N°1 qu'un bâtiment d'habitation dénommé « A », qu'un bâtiment à usage de gardien dénommé « D » et sur la parcelle N°2, deux bâtiments dénommés « B » et « C » (p22).*

*Il ne pourra être apporté des modifications à l'aménagement des espaces verts tels qu'ils ont été livrés à la SCI du Chemin de La Pomme.... Et ensuite, sans le consentement de l'association syndicale si cette dernière est devenue propriétaire des espaces concernés (p23).*

*L'Association Syndicale Libre des propriétaires de l'ensemble immobilier La Pomme (p30) :*

*Le syndicat a pour objet l'établissement, la gestion, l'entretien de tous les ouvrages concernant voiries, parkings aériens, communs, .... Espaces verts, ....local gardien, .....*

*Il se substituera à la SCI du Chemin de La Pomme dans les droits et les engagements que cette dernière aurait été amenée à contracter vis-à-vis des tiers pour la réalisation de l'objet ci-dessus (p30).*

En bref : conformément à l'article 3 – Objet- des nouveaux statuts de l'ASL de l'EI La Pomme, cette dernière a pour objet l'établissement, la gestion, l'entretien de tous ouvrages concernant voirie, parkings extérieurs, communs, local surpresseur, espaces verts, piscine, branchements, canalisations, lignes souterraines et aériennes, loge des gardiens, locaux mis à la disposition des gardiens, distribution de l'eau froide y compris le réseau incendie.

**Tous ces points sans aucune différenciation des parcelles cadastrales.**

## **II. Démission d'un membre du syndicat (préavis) :**

Selon l'article 8 – Le Syndicat- des statuts de l'ASL : il est explicité que *l'ASL est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les copropriétaires ou leurs représentants, lors de l'assemblée générale de chacune des deux copropriétés.*

Aucune mention d'un quelconque préavis n'est prévue dans le cas de la démission (volontaire ou contrainte) d'un membre du syndicat.

Par contre, selon l'article 9.1, seuls le président et/ou le vice-président, s'ils sont démissionnaires de leurs fonctions, doivent en avertir les membres du syndicat trois mois à l'avance. Par contre, en cas de révocation, le président ou le vice-président conserveront leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs (pas de notion de préavis).