

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
LES TERRASSES DES MYRTES

Siège social : C/O société Tourny Gestion ORI - 5 rue Vauban - 33000 Bordeaux

PROCES-VERBAL DE LA DELIBERATION CONSTITUTIVE

La délibération se déroule conformément aux règles statutaires et notamment à l'article 12. Les propriétaires de droits sur l'immeuble sis 5 avenue Lepic à Montpellier (34000) ont exprimé leur vote.

L'ordre du jour de la délibération est le suivant

- 1) Constitution de l'association ;
- 2) Élection du Président de l'association ;
- 3) Élection du Syndicat ;
- 4) Acceptation de la mission du cabinet Rivière Avocats Associés ;
- 5) Désignation d'un administrateur de biens pour la gestion des comptes de l'ASL ;
- 6) Désignation d'un promoteur immobilier afin de présenter le projet de restauration de l'entier immeuble ;
- 7) Délégation au cabinet Rivière Avocats Associés ;
- 8) Ouverture du compte et maniement des fonds ;
- 9) Champ d'intervention du cabinet Rivière Avocats Associés.

Exposé préliminaire

La SAS Mozart Investissement a été consultée par l'association pour élaborer un projet de restauration de l'entier immeuble.

La SAS Mozart Investissement a présenté son projet de restauration, et s'est engagée à remettre dans les prochains jours un projet précis des travaux et de leur montant, sous réserve d'une confirmation de sa mission par l'Assemblée.

Le cabinet Rivière Avocats Associés attire l'attention des membres sur les caractéristiques de leur projet consistant à se regrouper avec d'autres copropriétaires au sein de la présente ASL pour assurer la maîtrise d'ouvrage unique des travaux.

Il est à ce titre particulièrement important que chacun participe aux différentes assemblées générales nécessaires à toute prise de décision tout au long de la restauration de l'immeuble (approbation des marchés et contrats, approbation des comptes, etc.) et réponde à ses appels de fonds afin que l'ASL puisse disposer de la trésorerie nécessaire au bon déroulé du chantier.

A ce titre, il est ici précisé que les fonds versés par les membres sur le compte de l'ASL ne seront débloqués auprès des différents intervenants que conformément aux dispositions contractuelles et, s'agissant des travaux, sur attestation d'avancement de la maîtrise d'œuvre.

Aussi, la nature spécifique des opérations dans l'ancien (restauration à l'identique, matériaux spécifiques, éléments découverts lors du chantier, nécessité d'obtenir ou de modifier des autorisations administratives en cours de travaux, etc.) présente des caractéristiques et risques nécessairement soumis à un certain aléa pouvant être à l'origine de retards et surcoûts. L'ASL pourra toutefois bénéficier d'une garantie en matière d'achèvement et de non-dépassement du coût de réalisation des travaux dans le cas où serait conclu un contrat de promotion immobilière assorti d'une garantie de bonne exécution délivrée par un établissement financier conformément aux articles L221-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, il relève d'une gestion prudente que les travaux ne puissent être initiés que lorsque l'ASL disposera de suffisamment de membres et/ou de fonds pour en permettre le bon achèvement, et il devra donc être précisé au sein du contrat ou marché à conclure avec l'intervenant en charge de leur réalisation le montant minimum d'engagement subordonnant leur démarrage.

Les résolutions suivantes sont mises au vote.

PREMIERE RESOLUTION : Constitution de l'association

L'Assemblée constate que les titulaires de droit sur l'immeuble, dont la liste figure aux statuts, remplissent les conditions de l'article 7-1 desdits statuts et ont donné leur consentement à la constitution de l'ASL.

Elle décide en conséquence de constituer l'association, qui sera dénommée **ASL LES TERRASSES DES MYRTES**.

DEUXIEME RESOLUTION : Élection du Président de l'association

L'Assemblée élit Président de l'association, conformément aux règles prévues à l'article 15 de ses statuts.

Étant rappelé que, conformément aux règles statutaires, le Président n'a aucun pouvoir de maniement des fonds de l'Association et ne pourra prendre de décision ou d'engagement

juridique que dans le strict cadre des limites de ses pouvoirs et après avis préalable de l'assistant juridique.

TROISIEME RESOLUTION : Élection du Syndicat

Conformément à l'article 13 des statuts de l'association intitulé « *Composition/élection du Syndicat* », l'Assemblée élit un Syndicat.

Le Syndicat est l'organe d'administration de l'ASL et en règle les affaires courantes.
Il est composé d'au moins deux membres dont le Président de l'ASL qui le représente.

Les membres du Syndicat sont :

.....
.....

QUATRIEME RESOLUTION : Acceptation de la mission du cabinet Rivière Avocats Associés

Il est rappelé à l'Assemblée que le cabinet Rivière Avocats Associés a validé l'éligibilité fiscale du projet de restauration aux régimes fiscaux « Pinel optimisé aux déficits fonciers » et « Déficit foncier » dans sa lettre en date du 09 mai 2023.

L'Assemblée, après avoir pris connaissance de la proposition de contrat en date du 09 mai 2023 à conclure avec le cabinet Rivière Avocats Associés, donne son accord sur cette mission et sur le paiement des honoraires d'un montant de 70 220€.

Pouvoir étant donné au Président de l'ASL pour signer ce contrat.

CINQUIEME RESOLUTION : Désignation d'un administrateur de biens pour la gestion des comptes de l'ASL

Conformément à l'article 17 des statuts de l'association intitulé « *Ouverture du compte bancaire, gestion des comptes et maniement des fonds* », l'Assemblée confie la mission de gestionnaire des comptes au cabinet Tourny Gestion ORI, administrateur de biens spécialisé.

Conformément à son mandat, annexé aux présentes, le gestionnaire a pouvoir pour ordonner les dépenses de l'ASL dans l'intérêt de l'opération de restauration de l'immeuble, sous la validation fiscale du cabinet Rivière Avocats Associés.

Pouvoir est donné au Président pour signer le mandat du cabinet Tourny Gestion ORI.

SIXIEME RESOLUTION : Désignation d'un promoteur immobilier afin de présenter le projet de restauration de l'entier immeuble

L'Assemblée, après avoir rappelé que les membres de l'association se sont rapprochés de la SAS Mozart Investissement, enregistrée au RCS de Lille sous le numéro 813 331 634 et domiciliée à Lille (59800), 22 place du Maréchal Leclerc afin d'étudier les différentes possibilités de restauration de l'immeuble, confirme sa mission et le mandat pour élaborer un projet de restauration de l'entier immeuble.

L'Assemblée invite en conséquence la SAS Mozart Investissement à lui présenter un projet définitif de restauration de l'entier immeuble lequel devra préciser le montant des travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives et le coût des prestations des différents intervenants.

SEPTIEME RESOLUTION : Délégation au cabinet Rivière Avocats Associés

Conformément à l'article 16 des statuts de l'association intitulé « Pouvoirs » : *« Le Président peut sous sa responsabilité consentir toutes délégation de ses pouvoirs et des tâches qui lui ont été confiées à toute personne de son choix y compris un tiers à l'association ».*

L'Assemblée approuve le mandat confié par le Président de l'ASL au cabinet Rivière Avocats Associés pour :

- la réalisation des formalités pour la structure *ad'hoc*, de constitution, de modification et de dissolution prévues aux articles 24 et 26 des statuts de la structure *ad'hoc* ;
- la confirmation, telle que prévue à l'article 7-2 des statuts de l'association, de la qualité de membre de l'ASL aux titulaires de droits sur l'immeuble souhaitant adhérer à l'association ;
- l'envoi des documents relatifs aux consultations ;
- la notification de l'ensemble des délibérations aux membres de l'Association ;

HUITIEME RESOLUTION : Ouverture du compte et maniement des fonds

L'Assemblée donne mandat au cabinet Rivière Avocats Associés pour l'ouverture d'un compte au nom de l'ASL dans les livres de la CARPA du cabinet, accessoirement à sa mission de validation fiscale des dépenses payées par l'ASL.

En conséquence, le cabinet aura la mission de maniement des fonds déposés à la CARPA.

Le cabinet pourra transférer tout ou partie de cette mission de maniement des fonds au gestionnaire auquel l'Association a confié la mission de gestion des comptes. Dans ces conditions, le cabinet en sera déchargé.

Dans tous les cas les fonds seront couverts par une garantie financière. Celle de la CARPA pour les fonds déposés à la CARPA ou celle de l'administrateur de biens pour les fonds déposés sur son compte.

Il est précisé que le cabinet n'a pas la mission de gestion des comptes de l'ASL, laquelle est confiée à un administrateur de biens, tel que désigné ci-dessus.

NEUVIEME RESOLUTION : Champ d'intervention du cabinet Rivière Avocats Associés

La mission du cabinet telle que déterminée ci-dessus suppose une collaboration avec les entreprises et tout autre intervenant auxquels ont été confiées d'autres missions sur cette même opération. Cette collaboration interdit au cabinet d'accepter toute mission contentieuse à leur encontre au titre de cette opération.

De même, le cabinet ne pourra accepter aucune mission à l'encontre d'un des membres de la structure représentant le maître d'ouvrage notamment en vue du recouvrement de sa quote-part de dépenses.

Fin du projet de texte de résolutions soumis à l'ordre du jour.