

17 Avril 1975

- S T A T U T S -

=====

de l'Association Syndicale Libre
de l'ensemble immobilier dénommé
" Les HAMEAUX de la PREDINA "

Z.A.C. de la PREDINA (Habitat)

Association Foncière Urbaine

Association Syndicale libre

S T A T U T S

TITRE I

- FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE -

Article 1 - Formation -

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et par les présents statuts, entre les propriétaires des terrains dépendant de la zone d'aménagement concerté à usage principal d'habitation de PREDINA dont l'aménagement a été confié par la Ville d'ISTRES à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE de CONSTRUCTION de la MEDITERRANEE (SCIC MEDITERRANEE) à l'exclusion des terrains à vocation industrielle et des terrains destinés à être cédés à la Ville ou au Syndicat communautaire d'aménagement pour la réalisation des équipements sportifs et scolaires.

Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 Juin 1865 résultent de tout acte de mutation portant sur tout ou partie des terrains compris dans la Z.A.C., à l'exclusion, comme précisé ci-dessus des terrains à vocation industrielle et des terrains destinés à être cédés à la Collectivité Publique.

Sont assimilés aux propriétaires, les titulaires d'un bail de plus de 18 ans ou les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans la zone.

Article 2 - Dénomination -

L'association syndicale sera dénommée : ASSOCIATION SYNDICALE des PROPRIETAIRES de l'ENSEMBLE IMMOBILIER d'ISTRES La PREDINA.

Article 3 - Objet -

L'Association syndicale a pour objet la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des terrains de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, de l'éclairage public, des réseaux de toute nature et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun.

L'appropriation, s'il y a lieu, desdits biens.

L'Association syndicale aura la propriété des terrains et des ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la Société et que cette dernière n'aurait pas remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner voies, ouvrages ou terrains dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts auparavant à la Commune ou au S.C.A.

L'Association syndicale a également pour objet :

- la création, la gestion et l'entretien de tous éléments d'équipement nouveaux,
- les contrats et marchés à passer avec tous fournisseurs de services, marchandises, matériels etc...
- l'établissement de tout règlement intérieur,
- la répartition des dépenses entre les membres du syndicat,
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses.
- la passation de tous actes relatifs à ces biens communs, en ce compris les aliénations, au nom et pour le compte des membres de l'association, qui se révéleraient nécessaires :
 - . pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
 - . pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
 - . pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier ou le raccordement avec les réseaux de distribution et d'égouts et d'une manière générale avec tous les réseaux des services publics.

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

Article 4 - Siège -

Le siège est fixé provisoirement à MARSEILLE (9^e) - Parc du Roy d'Espagne, 1 allée Cervantès.

Il pourra être transféré en tout autre endroit et notamment sur le territoire de la Commune d'ISTRES (Bouches du Rhône), par décision de l'Association des Syndicataires.

Article 5 - Durée -

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Article 6 - Droits -

Les syndicataires possèdent autant de droits dans l'association notamment sur l'actif en cas de dissolution, qu'ils possèdent de voix à l'Assemblée. Les charges et les plus-values sont réparties dans la même proportion.

TITRE II

- ASSEMBLEE GENERALE -

Article 7 - Pouvoir -

L'Assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association syndicale.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 8 - Composition -

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants. Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du 10 Juillet 1965, c'est le syndic de la copropriété qui représente de droit les copropriétaires à l'Assemblée générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, les Sociétés par un représentant unique et notamment celles visées par la loi du 28 Juin 1938 ou l'article 80 de la loi 53-80 du 7 février 1953.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée, les mandats se donnent par écrit.

Article 9 - Convocation -

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations seront adressées au moins 15 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour; Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Exceptionnellement, la convocation à la première assemblée générale pourra être faite par l'un quelconque des membres de l'association, et plus particulièrement par la SCIC MEDITERRANEE.

Article 10 - Quorum -

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première

Article 11 - Voix -

Les membres de l'assemblée générale disposeront d'un nombre de voix proportionnel au nombre de mètres carrés de surface habitable construits sur les lots de chacun d'eux, ou, avant l'achèvement de l'ensemble immobilier, au nombre de mètres carrés de surface habitable à construire en conformité des prescriptions du PAZ (les caves, locaux communs, réserves comptés avec un coefficient d'équivalence égale à 1).

Les fractions de mètres ne seront pas comptées.

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, il est représenté de droit par le syndic.

Le règlement de copropriété est inopposable à l'association syndicale notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic 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 Syndicale.

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

Les mêmes dispositions sont applicables "mutatis mutandis" aux sociétés visées par la loi du 28 Juin 1938 ou de l'article 80 de la loi 53-80 du 7 février 1953.

Article 12 - Majorité -

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas de caractère de travaux d'entretien ou qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être prise à la majorité des 2/3 des voix de tous les syndicataires.

Toute décision relative à une modification de la répartition des droits ou des voix ou de l'objet, devra être prise à la majorité des membres de l'Association Syndicale représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article 13 - Tenue des Assemblées -

L'Assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations; ce lieu doit se trouver dans la commune du siège social.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le secrétaire, elle doit être communiquée à tout syndicataire la requérant.

Article 14 - Délibération -

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu au bulletin secret si au moins le tiers des voix des syndicataires présents ou représentés le réclament.

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

Les décisions sont notifiées aux syndicaux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli aux syndicaux présents à l'Assemblée ou représentés.

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

TITRE III

PRESIDENT

Article 15 - Nomination - Révocation - Rémunération -

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicaux (à l'exclusion toutefois de la SCIC MEDITERRANEE).

Il est nommé par l'Assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance .

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le secrétaire, le secrétaire-adjoint ou le syndicaux qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

Article 16 - Attribution -

Le Président est l'agent officiel de l'Association Syndicale.

Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

I - ENTRETIEN des OUVRAGES -

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux syndicaux, les travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée générale des syndicaux. Les propriétaires remettent au secrétaire une provision égale à la somme prévue.

Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée générale.

Le Président peut également faire exécuter sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1991 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée générale.

II - ADMINISTRATION COURANTE -

Le Président assure la police de l'ensemble immobilier.

Il choisit les gardiens et leur donne tous ordres.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement des gardiens, des cotisations aux assurances contractées par l'Association Syndicale, des dépenses d'entretien des ouvrages communs et des dépenses de chauffage.

III - REPRESENTATION de l'ASSOCIATION SYNDICALE
en JUSTICE et pour les ACTES JURIDIQUES -

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains syndicaux. Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée générale.

Dans le cas où un syndicaux ne paierait pas sa quote-part des charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, notamment dans le cadre de la procédure prévue par l'article 31 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1971.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

TITRE IV

SECRETARE

Article 17 - Nomination - Révocation - Rémunération -

Le secrétaire de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicaux (à l'exclusion toutefois de la SCIC MEDITERRANEE).

Il est nommé par l'Assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le secrétaire-adjoint si l'Assemblée a jugé bon d'en désigner un. A défaut, l'intérim est assuré par le syndicaux qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

Le secrétaire-adjoint, le cas échéant, est nommé dans les mêmes conditions que le secrétaire.

Article 18 - Attributions -

Le secrétaire détient l'encaisse, il peut ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux, au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

TITRE V

- FRAIS et CHARGES - RECETTES -

Article 19 - Définition -

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 20 - Répartition -

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicaux dans la proportion du nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée générale au moment où les dépenses seront engagées.

Toutefois, à titre transitoire, et jusqu'à la cession de la dernière parcelle par la Société d'équipement, les charges seront réparties au prorata de leurs voix, entre les seuls syndicaux dont les immeubles ont fait l'objet d'une réception provisoire.

Article 21 - Recouvrement -

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le secrétaire.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicaux qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les Sociétés ou syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier

elle se trouve au droit de tous les syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées dues par ses auteurs.

Les créances du syndicat sur ses membres sont garanties dans les conditions prévues à l'article 31 de la loi du 30 décembre 1967.

TITRE VI

Article 22 - Pouvoirs pour publier -

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de Marseille et pour remettre à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

TITRE VII

- DISPOSITIONS DIVERSES -

Article 23 - Carence de l'Association Syndicale -

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicaire.

Article 24 - Modification - Dissolution -

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 10 et 12.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts de tous les syndicaire.

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

- 1°- disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
- 2°- approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

- ELECTION DE DOMICILE -

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier ISTRES "La PREDINA" pour chacun des syndicataires et les actes de procédure y seront valablement délivrés à défaut de notification faite au Président de son domicile réel ou élu.

DONT ACTE.

Fait et passé à MARSEILLE,

Parc du Roy d'Espagne, 1 allée Cervantès,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE,

Le dix sept avril,

Et, lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

Ont signé : André de BONA et Germain BANON, ce dernier notaire.