

CIT PROMOTION

Z.A.C. du CENTRE INTERNATIONAL DE TRANSPORTS DE RONCQ NEUVILLE-EN-FERRAIN

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

STATUTS

TITRE 1

FORMATION – DENOMINATION – OBJET – SIEGE - DUREE

ARTICLE 1^{er} – FORMATION

Il a été formé , entre les Propriétaires des terrains dépendant de la zone d'aménagement concerné à usage principal d'activités tertiaires et commerciales liées aux transports, dont l'aménagement a été concédé par la C.U.D.L. à la Société d'Economie Mixte du Centre International de Transports de Roncq Neuville-en-Ferrain, désignée ci-après « la Société », une Association Syndicale Libre, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 et le décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006 lui-même modifié par le décret n° 2010-687 du 24 juin 2010 et par les présents statuts.

L'Association existe entre tous les Propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre fixé sur le plan annexé au présent acte et sur l'état parcellaire qui accompagne le plan, contenant une déclaration de chaque adhérent spécifiant la désignation cadastrale ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels chacun des propriétaires s'engage, le tout sur le territoire de la Commune de Roncq, et les propriétaires qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts.

Les obligations qui découleront de la constitution de l'Association Syndicale seront attachées aux immeubles compris dans le périmètre et les suivront, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association.

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.

Cette association a été déclarée en Préfecture par la SEM à la création du CIT.

ARTICLE 2 – LISTE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'ASSOCIATION

Sont compris dans le périmètre de l'Association les immeubles suivants :

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PROPRIETAIRES, SURFACES ET REPARTITION DES CHARGES (SANS LA CUDL)

| <i>Section</i> | <i>Parcelle</i> | <i>Commune</i> | <i>Nature</i> | <i>Propriétaire *</i> | <i>Surface cadastrale (m²)</i> | <i>Surface totale (m²)</i> | <i>Répartition des charges</i> |
|----------------|-----------------|---------------------|----------------------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| AH | 1 | NEUVILLE-EN-FERRAIN | Terrain et bâtiments commerciaux | VERMON BP 32 59435 RONCQ CEDEX | 3501 | 5234 | 104 |
| BD | 323 | RONCQ | | | 134 | | |
| BD | 270 | RONCQ | | | 1599 | | |
| AH | 2 | NEUVILLE-EN-FERRAIN | Terrain et bâtiments commerciaux | EUROPE 7 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 4240 | 5400 | 108 |
| BD | 271 | RONCQ | | | 1160 | | |
| AH | 3 | NEUVILLE-EN-FERRAIN | Terrain et bâtiments commerciaux | BATI LEASE 7 rue Philippe Noiret 59350 ST ANDRE LEZ LILLE | 4405 | 15218 | 303 |
| BD | 278 | RONCQ | | | 10813 | | |
| AH | 264 | NEUVILLE-EN-FERRAIN | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 1296 | 2974 | |
| AH | 276 | NEUVILLE-EN-FERRAIN | | | 1135 | | |
| BD | 310 | RONCQ | | | 97 | | |
| BD | 311 | RONCQ | | | 15 | | |
| BD | 314 | RONCQ | | | 39 | | |
| BD | 317 | RONCQ | | | 311 | | |
| BD | 318 | RONCQ | | | 25 | | |
| BD | 328 | RONCQ | | | 21 | | |
| BD | 329 | RONCQ | | | 35 | | |
| AI | 46 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | VERENA INVEST BP 11 - 25 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 3667 | 32000 | 638 |
| AI | 50 | RONCQ | | | 534 | | |
| AI | 224 | RONCQ | | | 10000 | | |
| AI | 237 | RONCQ | | | 12000 | | |
| BD | 119 | RONCQ | | | 5799 | | |
| AI | 47 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 1249 | 5775 | |
| AI | 66 | RONCQ | | | 50 | | |
| AI | 78 | RONCQ | | | 2053 | | |
| AI | 88 | RONCQ | | | 138 | | |
| AI | 90 | RONCQ | | | 1315 | | |
| BD | 133 | RONCQ | | | 970 | | |
| AI | 54 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 - 59435 RONCQ CEDEX | 11 | 11 | |
| AI | 60 | RONCQ | Ancienne voie ferrée | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 702 | 876 | |
| AI | 73 | RONCQ | | | 23 | | |
| AI | 257 | RONCQ | | | 151 | | |

| | | | | | | | |
|----|-----|-------|----------------------------------|---|-------|-------|-----|
| AI | 61 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | LOQUENEUX ENTREPOSAGE CIT Avenue Konrad Adenauer 59223 RONCQ | 138 | 10728 | 214 |
| AI | 222 | RONCQ | | | 3365 | | |
| BD | 276 | RONCQ | | | 6711 | | |
| BD | 354 | RONCQ | | | 329 | | |
| BD | 355 | RONCQ | | | 185 | | |
| AI | 118 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | TRENTESAUX PATFOORT 32 rue Barre 59800 LILLE | 12000 | 12000 | 239 |
| AI | 119 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | MUSSCHE RONCQ CIT - Avenue de l'Europe - - 59223 RONCQ | 7000 | 7000 | 139 |
| AI | 122 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 - 59435 RONCQ CEDEX | 11 | 11 | |
| AI | 127 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 597 | 647 | |
| AI | 186 | RONCQ | | | 50 | | |
| AI | 166 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 7 | 7 | |
| AI | 199 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | INVEST HOTEL NORD 91 2 rue Lord Byron 75008 PARIS | 2642 | 2642 | 53 |
| AI | 200 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | REIMS RONCQ INVEST HOTELS 2 rue Lord Byron 75008 PARIS | 4961 | 4961 | 99 |
| AI | 202 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | SAEM du CIT RONCQ NEUVILLE-EN- FERRAIN BP 359 59020 LILLE CEDEX SEDAF 323 bd du Président Hoover 59800 LILLE | 460 | 460 | 9 |
| AI | 213 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | NATIOCREDIMURS Service Taxes - 46 rue Arago 92800 PUTEAUX | 17319 | 19743 | 393 |
| BD | 32 | RONCQ | | | 2424 | | |
| AI | 214 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | CMCIC LEASE - Centre de Gestion 105 rue du Faubourg Madeleine 45920 ORLEANS CEDEX 9 OSEO 27 avenue du Gal Leclerc - 94710 MAISONS ALFORT CEDEX | 17280 | 17280 | 344 |
| AI | 216 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 6079 | 15036 | 300 |
| BD | 332 | RONCQ | | | 8785 | | |
| BD | 333 | RONCQ | | | 172 | | |
| AI | 217 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | RIM 41 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 24481 | 34831 | 694 |
| AI | 223 | RONCQ | | | 10000 | | |

| | | | | | | | |
|----|-----|-------|----------------------------------|--|-------|-------|-----|
| AI | 238 | RONCQ | | | 350 | | |
| AI | 219 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | ND RONCQ 2 rue d'Hem - 59780 WILLEMS | 18090 | 18090 | 360 |
| AI | 225 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | ESTERRA Rue de Chanzy - Fort de Lezennes - 59260 LEZENNES | 18218 | 18218 | 363 |
| AI | 230 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | EUROCAD Avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 20000 | 20000 | 398 |
| AI | 232 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | Les Copropriétaires de l'Ensemble Immobilier ZAC DU CIT RONCQ NEUVILLE - LE PLAT VINAGE 59223 RONCQ | 5456 | 24538 | 489 |
| BD | 291 | RONCQ | | | 19082 | | |
| AI | 233 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | CECOVI 3 rue du Pic au Vent 59810 LESQUIN | 4218 | 4218 | 84 |
| AI | 234 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | TOTAL RAFFINAGE MARKETING Dpt Fiscal - Service IDL - 24 CRS MICHELET La Défense 10 92069 PARIS DEFENSE CEDEX | 4728 | 4728 | 94 |
| AI | 235 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | ALLIANCE 20 rue de Liniers 59223 RONCQ | 1200 | 1200 | 24 |
| AI | 239 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 3000 | 5019 | 100 |
| AI | 240 | RONCQ | | | 2019 | | |
| AI | 241 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 1355 | 3006 | |
| AI | 250 | RONCQ | | | 1651 | | |
| AI | 243 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | MUSSCHE RONCQ CIT - Avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 2387 | 2387 | 48 |
| AI | 245 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BELLE - VILA 253 bd de Leeds 59777 LILLE | 2005 | 2005 | 40 |
| AI | 246 | RONCQ | Voiries et délaissés | Chambre de Commerce et d'Industrie GRAND LILLE 2 place du Théâtre 59800 LILLE | 24 | 24 | |
| AI | 248 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | TERPIJU40 rue Abel Martin 59200 TOURCOING | 8032 | 8032 | 160 |
| AI | 249 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 23879 | 23879 | 476 |
| AI | 252 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | NATIOCREDIMURS Service Taxes - 46 rue Arago 92800 PUTEAUX | 11041 | 11041 | 220 |
| AI | 253 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 2564 | 2564 | 51 |
| AI | 254 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | SCI ANCONOMI 22 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 2038 | 2038 | 41 |

| | | | | | | | |
|----|-----|-------|--|--|-------|-------|-----|
| AI | 255 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | DELQUIGNIES LOGISTIQUE RONCQ 2 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 78 | 498 | 10 |
| AI | 256 | RONCQ | | 420 | | | |
| AI | 258 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | FONCIERE DE L'ERABLE SEDAF - 10 avenue Foch 59800 LILLE | 2034 | 2034 | 40 |
| AI | 259 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | PLUS HAUT 101 rue de Constantine 59100 ROUBAIX | 929 | 929 | 18 |
| | | | | SCI DE L'EUROPE 4 Chemin du Château 59117 WERVICQ-SUD | | | |
| BD | 98 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 395 | 912 | |
| BD | 105 | RONCQ | | 52 | | | |
| BD | 308 | RONCQ | | 465 | | | |
| BD | 152 | RONCQ | Ancienne voie ferrée, voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 356 | 2903 | |
| BD | 297 | RONCQ | | | 46 | | |
| BD | 299 | RONCQ | | | 124 | | |
| BD | 338 | RONCQ | | | 2063 | | |
| BD | 347 | RONCQ | | | 314 | | |
| BD | 221 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | WAREHOUSING AND DISTRIBUTION PAUW France 28 rue Cantrelle 36000 CHATEAUROUX | 1108 | 27933 | 557 |
| BD | 269 | RONCQ | | | 20347 | | |
| BD | 296 | RONCQ | | | 2231 | | |
| BD | 298 | RONCQ | | | 4247 | | |
| BD | 274 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | AUB FRENCH LOGISTICS NO4 COMPANY SARL C.O. HENDERSON GLOBAL INVESTORS 7 rue Scribe 75009 PARIS | 20152 | 26445 | 527 |
| BD | 331 | RONCQ | | | 5308 | | |
| BD | 334 | RONCQ | | | 985 | | |
| BD | 279 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | CICOBAIL 30 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS | 11304 | 11304 | 225 |
| BD | 281 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 216 | 13393 | 267 |
| BD | 283 | RONCQ | | | 12239 | | |
| BD | 306 | RONCQ | | | 167 | | |
| BD | 335 | RONCQ | | | 771 | | |
| BD | 284 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BAIL IMMO NORD Centre de Gestion 2 rue A. D. Sakharov 76130 MONT-SAINT- AIGNAN | 8200 | 8200 | 163 |
| BD | 285 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | CIFOCOMA 3 - 35 rue de Rome PARIS | 13505 | 13505 | 269 |
| | | | | FICOMA - 24 rue J. Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET | | | |
| | | | | PIERREVENUS - 35 rue de Rome PARIS | | | |
| BD | 289 | RONCQ | Ancienne voie ferrée, voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 1946 | 2800 | |
| BD | 336 | RONCQ | | | 380 | | |
| BD | 356 | RONCQ | | | 474 | | |

| | | | | | | | |
|---------------|-----|-------|----------------------------------|--|-------|--------|-------|
| BD | 292 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | HENRI7 rue Henri Dunant | 5851 | 10000 | 199 |
| BD | 293 | RONCQ | | 59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN | 4149 | | |
| BD | 294 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | AUXICOMI - Par OSEO 27 avenue du Gal Leclerc 94710 MAISONS ALFORT CEDEX | 10000 | 10000 | 199 |
| BD | 305 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 11 | 11 | |
| BD | 319 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | SA PATRIFRA 3087 rue de la Gare 59299 BOESCHEPE | 83 | 10089 | 201 |
| BD | 320 | RONCQ | | | 10006 | | |
| BD | 324 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | NORE ZI LES GRANGES 69240 BOURG-DE-THIZY | 4966 | 4966 | 99 |
| BD | 325 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | CIE TRANSPORTS FINANCIERE ET IMMOBILIERE 11 rue de Lubeck 75016 PARIS 16 | 8878 | 16292 | 325 |
| BD | 326 | RONCQ | | | 7414 | | |
| BD | 337 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | AGSF 80 A rue de Tourcoing 59223 RONCQ | 180 | 1279 | 25 |
| BD | 348 | RONCQ | | | 1057 | | |
| BD | 350 | RONCQ | | | 42 | | |
| BD | 339 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | SCI ACTIVITES COURRIER DE PROXIMITE 35 bd Romain Rolland 75014 PARIS | 3939 | 4044 | 81 |
| BD | 340 | RONCQ | | | 105 | | |
| BD | 341 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | IMMO PREZ 39 rue de Reckem 59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN | 6415 | 6508 | 130 |
| BD | 342 | RONCQ | | | 93 | | |
| BD | 343 | RONCQ | Voiries et délaissés | COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE 1 rue du Ballon 59800 LILLE | 93 | 93 | |
| BD | 344 | RONCQ | Voiries et délaissés | COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE 1 rue du Ballon 59800 LILLE | 88 | 88 | |
| BD | 345 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 59435 RONCQ CEDEX | 433 | 433 | |
| BD | 346 | RONCQ | Voiries et délaissés | Association Syndicale Libre CIT PROMOTION BP 79 - 59435 RONCQ CEDEX | 35 | 35 | |
| BD | 351 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | BUILDING INTERNATIONAL FRANCE 45 avenue de l'Europe 59223 RONCQ | 51 | 2703 | 54 |
| BD | 353 | RONCQ | | | 2652 | | |
| BD | 352 | RONCQ | Terrain et bâtiments commerciaux | VMW 25 rue François Rabelais 59930 LA CHAPELLE D' ARMENTIERES | 1296 | 1296 | 26 |
| TOTAUX | | | | | | 501908 | 10000 |

* : Données recueillies auprès des services cadastraux



Parcelles non prises en compte dans le calcul de répartition des charges

(Liste des propriétaires faite par géomètre Filez Cau le 21/3/13).

ARTICLE -3 - DENOMINATION

L'association syndicale est dénommée CIT PROMOTION.

ARTICLE 4 – OBJET

L'Association Syndicale a pour objet la gestion, l'administration, la police et l'entretien des espaces libres, des parkings, des parcs et espaces verts, de toute nature et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant à l'Association Syndicale elle-même.

Accessoirement, elle pourra assurer d'autres missions et faire des actions de promotion; de développement d'image de la zone pour le compte des propriétaires.

A titre d'exemple, l'Association Syndicale se réserve le droit de proposer tout service d'entretien des réalisations.

Par ailleurs, il pourra être mis en place tout système de sécurité commune concrétisé par :

- l'instauration d'une télésurveillance des réalisations, des équipements communs ou particuliers,
- le service d'un ou plusieurs gardiens,
- tout autre mode de contrôle pour protéger ladite zone.

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, soit cédé aux syndicataires, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires:

L'Association Syndicale ne pourra aliéner ouvrages ou terrains dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts auparavant à la C.U.D.L.

ARTICLE 5- SIEGE

Son siège est fixé au 45 Avenue de l'Europe – 59223 RONCQ. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune par décision du Syndicat.

ARTICLE 6 – DUREE

La durée de la présente Association est illimitée. Elle cessera lorsque son objet n'aura plus à s'exercer.

ARTICLE 7 – 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 économies sont réparties dans la même proportion.

Les voix seront calculées en fonction des prestations fournies aux syndicataires à l'exception de celles décrites à l'article 23-2 qui font l'objet de conventions particulières entre l'association syndicale et les propriétaires qui en auraient fait la demande.

TITRE II ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 8 – COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association Syndicale, Propriétaires d'une parcelle de terrain bâtie ou non bâtie située dans le périmètre visé à l'article 2.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal en exercice ou par toute autre personne dont l'habilitation aura été notifiée au Syndicat.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le syndic de 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'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. Le vote du syndic est indivisible.

En cas de démembrement de propriété, le nu-propiétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier des décisions prises par l'Association, sauf accord entre eux pour que l'usufruitier ait seul la qualité de membre de l'Association.

En cas d'empêchement, les membres peuvent se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire. Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Association, les mandats se donnent par écrit.

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'Association.

ARTICLE 9 POUVOIRS

L'Assemblée Générale des Propriétaires statuant dans les conditions de majorité ci-après définies, est seule compétente pour :

- Modifier les statuts de l'Association,
- Prononcer la dissolution de l'Association,
- Prononcer la transformation de l'Association en Association Syndicale Autorisée (ASA)
- Approuver les rapports qui lui sont éventuellement présentés ainsi que les comptes de l'exercice écoulé,
- Approuver le budget prévisionnel de l'exercice suivant,
- Procéder à l'élection des membres du Syndicat et à leur révocation
- Donner quitus de leur gestion aux membres du Syndicat,
- Arrêter, la politique et les orientations générales de l'Association,
- Se prononcer sur tout acte de disposition intéressant les biens ou valeurs appartenant à l'Association
- Autoriser la création d'éléments d'équipements nouveaux,

- Autoriser tous actes et tous contrats dépassant le cadre de la gestion courante de l'Association, notamment :
 - Autoriser chaque année le montant des travaux d'entretien courant pouvant être exécutés par le Président et fixer à ce montant la provision annuelle devant être versée par les Propriétaires,
 - Autoriser chaque année le montant des travaux conservatoires et urgents pouvant être exécutés par le Président,
 - Autoriser toute opération portant sur un immeuble appartenant à l'association (notamment l'acquisition, l'accession, l'échange, les baux et hypothèques),
 - Autoriser la conclusion de tous emprunts et l'octroi de toutes garanties,
- Se prononcer sur la distraction d'un des immeubles compris dans le périmètre de l'Association

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 10 – CONVOCAION

L'Assemblée Générale se réunit à titre ordinaire au moins une fois par an dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social et chaque fois qu'elle est convoquée par le Président. Elle peut être convoquée à titre extraordinaire.

L'Assemblée Générale doit également être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix.

Quand l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Le Président doit alors réunir l'Assemblée dans le mois qui suit cette demande.

Les convocations sont 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 syndicaux ou à leurs représentants, à l'adresse qu'ils ont fait connaître et par tout moyen adéquat (courrier postal, courriel, télécopie ...)

ARTICLE 11 – VOIX

Les membres de l'Assemblée générale disposeront d'un nombre de voix proportionnel au nombre de mètres carrés de surface pouvant être aménagés sur les lots de chacun d'eux, conformément au coefficient d'occupation du sol défini au P.A.Z., ou résultant de transferts de droits.

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 son 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 à 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 du syndicat.

Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes ses 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.

Par exception, seuls les syndicaux concernés par le parking ne pourront voter que pour les décisions y afférents. Il en sera de même pour les syndicaux ayant un embranchement ferré particulier. Le nombre de voix sera calculé en proportion de la répartition des charges spécifiques à chaque ouvrage, tel que prévu à l'Article 20 ci-après.

ARTICLE 12 - MAJORITE

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

Lorsqu'il s'agit de modifier les présents 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 syndicaux.

Toute décision relative à une modification de la répartition des droits ou des voix ou de l'objet devra être prise à l'unanimité de tous les syndicaux.

La décision de transformation de l'Association en ASA doit être adoptée dans les conditions de majorité suivantes :

- la 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.

ARTICLE 13 – TENUE DES ASSEMBLEES

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

L'assemblée générale est présidée par le Président ou à défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un Secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et adresse des Propriétaires 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 Propriétaire la requérant.

ARTICLE 14 – DELIBERATIONS

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

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux inscrits par ordre et date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux membres de l'Association Syndicale opposants ou défaillants au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le Président et adressée par lettre recommandée avec A.R. Une simple copie est remise sous pli ordinaire aux autres membres de l'Association

Syndicale. Les actions qui auraient pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, a peine de déchéance, être introduites par les membres de l'Association défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite ainsi qu'il a été dit.

A l'expiration de ce délai et à défaut de recours, la décision prise devient définitive et ceci quel que soit le vice de forme ou de fond dont elle se trouverait affectée.

TITRE III **ADMINISTRATION**

ARTICLE 15 – COMPOSITION

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat composé de 3 membres élus par l'Assemblée Générale par et parmi les membres de l'Association

Les membres du Syndicat sont élus pour trois exercices et sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal en exercice, ou par toute autre personne dont l'habilitation à cet effet aura été notifiée à l'association.

Le Syndicat désigne en son sein un Président, un Secrétaire et un Trésorier.

L'Assemblée Générale fixe, le cas échéant, leur rémunération.

Les fonctions de membre du Syndicat prennent fin :

- pour les personnes physiques : par la perte de la qualité de membre de l'Association, ou la démission formulée par correspondance adressée par tout moyen écrit au Président 3 mois avant sa prise d'effet ;
- pour les personnes physiques désignées en leur qualité de représentant d'une personne morale : par la perte de leur pouvoir de représentation, par la perte de la qualité de membre de l'Association de la personne qu'ils représentent ou la démission formulée par correspondance adressée par tout moyen écrit au Président 3 mois avant sa prise d'effet
- pour les personnes morales : par la perte de la qualité de membre de l'Association, ou la démission formulée par correspondance adressée par tout moyen écrit au Président 3 mois avant sa prise d'effet.

Un membre du Syndicat peut être révoqué par l'assemblée générale pour juste motif.

En ce cas, la personne dont la révocation est envisagée pourra être entendue par l'Assemblée Générale pour présenter sa défense quant au motif reproché.

L'Assemblée Générale n'aura pas à motiver sa décision qui reste sans appel.

En cas de vacance ou d'empêchement de l'un quelconque des membres du Syndicat, les autres membres pourvoient, provisoirement, à leur remplacement par cooptation.

Leur remplacement définitif intervient lors de la plus proche Assemblée Générale. Les mandats des membres du Syndicat ainsi élus prennent fin à l'époque où doit normalement expirer le mandat des membres du Syndicat remplacés.

Si la ratification par l'assemblée générale n'était pas obtenue, les délibérations prises et les actes accomplis n'en seraient pas moins valides.

ARTICLE 16 – DELIBERATIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'association.

Il se réunit sur convocation du Président toutes les fois qu'il le juge nécessaire. Les convocations sont adressées aux membres du Syndicat par tout moyen écrit individualisé, au moins 15 jours avant la date fixée pour la réunion

Ses délibérations sont prises à la majorité des membres présents.

Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres présents à la réunion. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 17 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat est investi des pouvoirs les plus étendus pour administrer l'Association Syndicale dans les limites de son objet et sous réserve des pouvoirs attribués à l'Assemblée Générale par les présents statuts.

Sans préjudice de leurs attributions respectives ci-après définies, les membres du Syndicat assurent collégalement la préparation et la mise en œuvre des décisions du Syndicat.

Le Syndicat a notamment les pouvoirs suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Il ordonnance les dépenses, prépare le budget et contrôle leur exécution,
- Il arrête les comptes de l'exercice clos, établit les convocations aux Assemblées Générales et fixe leur ordre du jour.

ARTICLE 18 – ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

Le Président cumule les qualités de Président du Syndicat et de l'Association. Il assure la gestion quotidienne de l'Association, agit pour le compte du Syndicat et de l'Association et notamment :

- Il représente l'Association dans tous les actes de la vie civile et possède tous pouvoirs à l'effet de l'engager ;
- Il conclut toute convention avec toutes administrations, toutes collectivités locales et tous services concédés,
- Il signe tout contrat d'achat ou de vente et, plus généralement, tous actes et tous contrats nécessaires à l'exécution des décisions du Syndicat et des Assemblées Générales.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'administration, à l'entretien et à la police des biens et équipements dont l'Association est propriétaire, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il a qualité pour représenter l'association en justice, tant en demande qu'en défense. Il ne peut être remplacé que par un mandataire agissant en vertu d'une procuration spéciale.
- Il peut, avec l'autorisation préalable du Syndicat intenter toutes actions en justice pour la défense des intérêts de l'Association, consentir toutes transactions et former tous recours.
- Il convoque le Syndicat, fixe son ordre du jour et préside la réunion ;
- Il convoque, sur délégation du Syndicat, l'Assemblée Générale,
- Il exécute les décisions arrêtées par le Syndicat et l'Assemblée générale,

- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des Propriétaires
- Il administre, conserve et entretient tous éléments d'équipement faisant l'objet de l'Association Syndicale dans les conditions suivantes ;
 - o Il fait exécuter, sans en référer aux Propriétaires, les travaux d'entretien courant sur les ouvrages communs jusqu'à concurrence d'un montant qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale.

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

- o Il fait exécuter, sans en référer aux Propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieurs 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 Générale, le Président peut également les faire exécuter dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute pour 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 Générale 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.

Les Propriétaires 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.

- Il assure la police de l'ensemble immobilier et choisit les modalités de surveillance,
- Il a tous pouvoirs pour poursuivre le recouvrement de la quote-part des charges dues par un Propriétaire.
- Il peut déléguer, par écrit et après en avoir informé le Syndicat, une partie de ses pouvoirs et sa signature à un ou plusieurs membres du Syndicat.

ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS DU SECRETAIRE

Le Secrétaire veille au bon fonctionnement matériel, administratif et juridique de l'Association.

Notamment, il établit ou fait établir, sous son contrôle, les procès-verbaux des réunions et délibérations du Syndicat et des Assemblées générales.

Il assure ou fait assurer, sous son contrôle, l'exécution des formalités prescrites par la législation et la réglementation en vigueur.

Il établit ou fait établir sous son contrôle le registre du personnel de l'Association

ARTICLE 20 - ATTRIBUTIONS DU TRESORIER

Le Trésorier établit ou fait établir, sous son contrôle, les comptes annuels de l'exercice et le budget prévisionnel de l'exercice suivant.

Il ouvre et fait fonctionner, dans tous établissements de crédit ou financiers, tous comptes et tous livrets d'épargne. Il signe tous chèques et virements, opère tous retraits et donne quittances et décharges.

Il effectue toutes opérations avec l'administration des Postes et Télécommunication, reçoit tous plis recommandés et lettres chargées, donne toute décharges et signature au nom de l'Association Syndicale.

Il procède à l'appel annuel des cotisations.

Il peut, sous le contrôle du Président, procéder ou faire procéder sous son contrôle au paiement des dépenses et à l'encaissement des recettes.

Il peut déléguer, par écrit et après en avoir informé le Syndicat, une partie de ses pouvoirs et sa signature à un ou plusieurs membres du Syndicat.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES - RECETTES

ARTICLE 21 – DEFINITION

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, soit par le Syndicat 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 22 – REPARTITION

23-1

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata des m² appartenant aux Propriétaires.

23-2

Les Propriétaires qui auraient sollicité l'intervention de l'Association Syndicale pour toutes prestations de service qui ne concernent pas un entretien quelconque ou la surveillance, d'un équipement commun devront supporter celles-ci à leur coût réel.

L'Association Syndicale ne peut en ce qui concerne ces prestations de service imputer à chaque bénéficiaire que le montant réel des dépenses engagées, augmentées des charges de structures de l'Association Syndicale qui en seraient la conséquence.

23-3

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire ; ces appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat et approuvée par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 23 – 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 Propriétaire 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 aux droits 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 détient son droit de propriété.

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

Au cas où un immeuble appartiendrait à plusieurs copropriétaires, il y aurait solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourrait, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance à l'encontre, soit de tous les copropriétaires et du syndic, soit, pour le tout, d'un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout Propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle des personnes 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 d'une Association Syndicale de Propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - MUTATION

Les obligations découlant de la constitution de l'Association Syndicale seront attachées aux immeubles compris dans le périmètre et les suivront, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la

dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, avis de la mutation doit être donné dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Le Président de l'Association Syndicale tient à jour l'état nominatif des Propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire.

Toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui est notifiée par le Notaire qui en fait le constat.

En conséquence, chaque Propriétaire doit, en cas de mutation, aviser son successeur de l'existence de l'Association Syndicale et des obligations qui en découlent, et doit informer le locataire de l'immeuble concerné et compris dans le périmètre de son inclusion et des servitudes.

ARTICLE 25 – MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées à l'article 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 Générale provoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts de tous les syndicaux.

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 4,
- 2) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion approuvé par l'Administration.