

Accusé réception S/Préfecture
en date du : 28 Septembre 2017

PÔLE ECONOMIQUE, CULTUREL ET ENERGETIQUE

YVON MORANDAT



ANNEXE 5

Statuts de l'Association Syndicale Libre



Table des matières

Préambule.....	4
TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L’ASSOCIATION SYNDICALE	5
Article 1 – Membres de l’ASL.....	5
Article 2 – Objet de l’ASL.....	6
Article 3 – Dénomination de l’ASL	8
Article 4 – Siège de l’ASL.....	8
Article 5 – Durée de l’ASL.....	8
TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	9
Article 6 – Composition de l’assemblée générale	9
Article 7 – Pouvoirs	9
Article 8 – Convocations	10
Article 9 – Voix	10
Article 10 – Majorité	11
Article 11 – Tenue des assemblées	12
Article 12 – Ordre du jour	12
Article 13 – Délibérations	13
Article 14 – Notification	13
TITRE III – ADMINISTRATION PAR UN SYNDICAT	14
Article 15 – Principe	14
Article 16 – Composition.....	14
Article 17 – Nomination	14
Article 18 – Réunions du syndicat – Pouvoirs	14
Article 19 – Nomination du Président – directeur	15
Article 20 – Pouvoirs et attributions du Président.....	15
TITRE IV – CHARGES	17
Article 21 – Définition des charges	17
Article 22 – Répartition des charges	17
Article 23 – Paiement des charges.....	18
TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT	19
Article 24 – Budget – Provisions	19

Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses	19
Article 26 – Exercice de gestion	20
Article 27 – Mutations	20
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES	21
Article 28 – Carence de l’ASL	21
Article 29 – Transformation	21
Article 30 – Modification – Dissolution.....	21
Article 31 – Pouvoirs pour la constitution définitive	21
Article 32 – Élection de domicile.....	22
Article 33 – Frais	22

Préambule

Ce lotissement est un Pôle économique, culturel et énergétique qui a pour objet d'accueillir des activités industrielles, des activités tertiaires, des équipements culturels, des espaces publics, des équipements publics, des commerces, des services et un hébergement hôtelier.

Il est d'ores et déjà décidé la constitution d'une Association Syndicale Libre qui aura notamment pour objet de gérer, au nom des futurs propriétaires du Pôle, les installations et éléments d'équipement communs ainsi que les services d'intérêt collectif du Pôle à l'exception des équipements et ouvrages publics destinés à être remis à la collectivité compétente. En particulier, il est d'ores et déjà identifié les préoccupations que l'ASL devra a minima organiser et porter :

- gardiennage, gestion des dispositifs d'accès et autres équipements de sécurité (vidéosurveillance, etc.),
- gestion et entretien d'espaces verts et d'espaces boisés
- gestion et entretien des équipements sportifs et de détente
- gestion et entretien des installations, terrains ou équipements en sa propriété
- gestion de la conciergerie,
- réservation de berceaux dans la crèche envisagée sur le site et coordination des entreprises réservataires de ces derniers
- gestion de véhicules légers et/ou vélos électriques en autopartage et tout autre dispositif de report modal,
- animation du Pôle, organisations de diverses manifestations et évènements
- gestion d'un site internet et/ou d'une application dédiés au Pôle, à ses usagers et partenaires,
- communication et promotion du Pôle,
- suivi et gestion des conventions de partenariats avec les différents partenaires du Pôle (service emploi ville de Gardanne, service insertion Métropole Aix Marseille Provence, école d'Ingénieurs G. Charpak, etc.),
- pilotage et suivi de la mise en œuvre des clauses d'insertion sociales dans les contrats d'exploitation (passés directement par la SAS ou par ses membres),
- suivi des indicateurs de performance du Pôle (insertion sociale, stages, emplois, performances énergétiques des bâtis, modes de transports, etc.),
- gestion d'abonnements mutualisés (presse, fibre, etc.),
- gestion des services mutualisés (collecte de déchets hors déchets ménagers, entretien des espaces verts privatifs, etc.),
- organisation et gestion de commandes groupées,

L'objet des présentes est de définir les statuts de cette Association Syndicale Libre (aussi dénommée « ASL »).

TITRE I – DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et ses textes d'application ainsi que par les présents statuts.

Cette ASL entre les propriétaires de lots de l'ensemble immobilier dénommé « Pôle économique, culturel et énergétique YVON MORANDAT » sis au 1480 Avenue d'Arménie à Gardanne, est constituée des immeubles existants ainsi que des immeubles autorisés par le permis d'aménager délivré par la commune de Gardanne (permis d'aménager n°PA 013 041 15K003 du 28/10/2016 y compris les permis d'aménager modificatifs associés).

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans l'ASL de propriétaires est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Article 1 – Membres de l'ASL

1.1. Les syndicats de copropriétaires et les propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier sont membres de plein droit de cette Association Syndicale Libre de propriétaires. Sont également membres de plein droit la Ville de GARDANNE et la société SEMAG, en tant qu'Aménageur du Pôle et ce jusqu'à la fin du traité de concession relatif à l'aménagement du Pôle.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'ASL de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la modification de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Si un immeuble du périmètre de l'ASL est placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'association qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndicat, à l'exclusion des copropriétaires. Le syndicat n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

1.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement écrit prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier, dès lors que cet acte est signé par le nouveau propriétaire ou son représentant et que le nouveau propriétaire a eu connaissance du texte à jour des statuts avant la mutation ou au plus tard au moment de la mutation.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues au dit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. En raison de l'indivisibilité de l'immeuble placé sous le régime de la Copropriété à l'égard de l'ASL, cette obligation n'existera pas au cas de mutation de lots de copropriété.

1.4. Le Président du syndicat de l'ASL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat ou par l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation. Le syndic de toute copropriété comprise dans le périmètre est tenu de remettre à l'ASL, à première demande, la liste des copropriétaires de son syndicat.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association et de l'existence éventuelle de servitudes. Il est tenu aussi d'informer le locataire de cet immeuble sur l'ASL et les servitudes.

Article 2 – Objet de l'ASL

2.1 L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, l'amélioration, le déplacement ou le remplacement et éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages, aménagements paysagers et de loisirs, terrains, et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, en particulier de ceux désignés à l'article 2.2 ;
- La création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif, par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux dans le périmètre du lotissement ;
- La charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif, en particulier ceux désignés à l'article 2.2 ;
- Le cas échéant, la cession ou l'acquisition à titre gratuit ou onéreux, à la collectivité ou à tout autre établissement, du patrimoine de l'ASL ou d'une partie de ce patrimoine ;
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL, ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses ;
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers ;
- La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression ;
- Le contrôle de l'application des présents statuts et l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;

- La conclusion de tous contrats, traités, marchés et conventions en vue d'assurer à l'ensemble des membres de l'association la jouissance aussi complète que possible de leurs droits aux équipements et ouvrages communs ainsi qu'aux services d'intérêt collectif, et notamment la conclusion des contrats de travail qui seront nécessaires.

Et d'une manière 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.

2.2. Biens communs, équipements collectifs et services d'intérêt collectif

De façon non exhaustive :

- Dispositifs d'accès, de contrôle d'accès et de sécurité (portails, portillons, barrières levantes et dispositifs de commande associés, bornes et potelets, clôtures, etc.)
- Eventuels dispositifs de vidéosurveillance
- Totem et bi-mâts signalétiques
- Equipements du parcours de santé et des aires de détente
- Abri vélo
- Véhicules légers et/ou vélos électriques en autopartage et tout autre dispositif de report modal
- Espaces verts ou espaces boisés dont l'usage, la gestion et la responsabilité auront été confiés à l'ASL par les propriétaires, publics ou privés, des terrains où sont situés ces espaces. L'Aménageur seul pourra définir les zones de pinèdes ou d'espaces verts mises à disposition gratuite de l'ASL, sous sa responsabilité et à sa charge. Des conventions d'occupations précaires seront alors établies entre le propriétaire dudit terrain et l'ASL, définissant l'emprise de la zone concernée, la durée de validité de la convention et rappelant les obligations de l'ASL notamment en termes d'usages, de gestion et d'entretien. Zones notamment concernées : pinède du quart Nord-Ouest du Pôle
- Terrains, équipements ou installations qui auraient fait l'objet d'une cession gratuite à l'ASL. Seul l'Aménageur ou la commune de Gardanne pourront décider de réaliser une telle cession au bénéfice de l'ASL. Zone pouvant notamment être concernée : zones paysagères de part et d'autre de la voie principale d'accès au Pôle
- Conciergerie
- Site internet, application ou réseaux sociaux
- Réservation de berceaux dans la crèche du Pôle et gestion des attributions
- Communication et promotion du Pôle
- Pilotage et suivi des conventions de partenariats avec les différents partenaires du Pôle (service emploi ville de Gardanne, service insertion Métropole Aix Marseille Provence, école d'Ingénieurs G. Charpak, etc.)
- Pilotage et suivi de la mise en œuvre des clauses d'insertion sociales dans les contrats d'exploitation (passés directement par la SAS ou par ses membres)
- Suivi des indicateurs de performance du Pôle (insertion sociale, stages, emplois, performances énergétiques des bâtis, modes de transports, etc.)
- Abonnements mutualisés (presse, fibre, etc.)
- Services mutualisés (collecte de déchets hors déchets ménagers, entretien des espaces verts privatifs, entretien des locaux, etc)
- Commandes groupées

La prise en charge des installations, équipements et autres locaux techniques interviendra dès que les travaux seront achevés et réceptionnés pour ceux qui seront remis par le concessionnaire. Pour les autres, ils seront réalisés directement par l'ASL.

Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL de propriétaires sera dénommée « Association Syndicale Libre du Pôle économique, culturel et énergétique YVON MORANDAT ».

Article 4 – Siège de l'ASL

Le siège de l'ASL de propriétaires sera fixé lors de la première tenue de l'assemblée générale. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune sur simple décision du syndicat.

Article 5 – Durée de l'ASL

La durée de l'ASL de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts et précisées à l'article 10.

TITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 6 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'ASL de propriétaires, tels qu'ils sont définis à l'article 1.1 des présents statuts.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat.

À l'égard de l'association syndicale, des votes émis par le syndic de copropriété sont considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire établie avec l'usufruitier et notifiée à l'ASL.
Les indivisaires désignent un mandataire commun.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir 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 7 – Pouvoirs

L'Association syndicale peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association et traitées selon les modalités de l'article 10.

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les membres du syndicat administrateurs de l'ASL.

Elle se prononce sur la modification des statuts selon les modalités de l'article 10..

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

Article 8 – Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations adressés aux membres par courrier électronique, sont envoyées au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion. Elles énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour. Les convocations sont signées par le Président, au nom du syndicat.

Article 9 – Voix

9.1. Les droits de vote appartiendront aux propriétaires de lots en proportion à :

- Jusqu'à fin 2020 (échéance de la concession d'aménagement) :
 - 100 % de la surface de terrain de chaque lot

En conséquence, les voix seront réparties comme suit :

Propriétaire	Lot	Surface lot (m2)	Surface totale / propriétaire (m2)	Répartition des voix
SCI Pistache	6A	4 937	4 937	45
SEMAG	1	31 625	76 852	698
	3	2 038		
	4	3 396		
	5	21 600		
	6	18 193		
Ville Gardanne	2	11 625	28 279	257
	Domaine privé	12 919		
	7	3 735		
XX	XX	XX	XX	XX
XX	XX	XX	XX	XX
TOTAL		110 068	110 068	1000

- A partir de 2021 (au terme de la concession d'aménagement) :
 - 50% des surfaces de plancher (SDP) attachées à chaque lot (hors locaux techniques situés en dehors des bâtiments principaux : locaux poubelles, sous-stations du réseau d'énergie, postes de transformation électrique, etc.),
 - 50% de la surface de terrain bâti de chaque lot, étant précisé que les terrains non encore bâtis et ayant été cédés par l'aménageur par voie d'acte authentique sont considérés comme terrains bâtis.

En conséquence, les voix seront réparties comme suit :

Propriétaire	Lot	A - Surface terrain bâti (m2)	B - Surface de plancher (m2)	50% A +50% B (m2)	Répartition des voix
SCI Pistache	6A	4 937	2 250	3 594	224
Ville Gardanne	2	11 625	8 476	12 484	776
	7	3 735	1 132		
XX	XX	XX	XX	XX	XX
XX	XX	XX	XX	XX	XX
TOTAL		20 297	14 545	17 421	1000

Le Syndicat établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires sauf, en cas de vente, après le premier janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

9.2. Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges (article 22 infra), les membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

Article 10 – Majorité

10.1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

10.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un membre du syndicat administrateur, un projet de création ou de modification d'un élément d'équipement nouveau ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires. Au cas où cette majorité absolue ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des propriétaires présents et représentés.

10.3. S'il s'agit de délibérer sur :

- un projet de modification des présents statuts visant à modifier l'objet de l'ASL tel que défini à l'article 2,
- un projet de suppression d'un équipement et/ou d'un service,
- un projet visant à modifier substantiellement la nature ou la teneur des équipements et/ou services définis à l'article 2,

les décisions seront prises par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des propriétaires présents et représentés. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

10.4. Les décisions de modifications de statuts n'entrant pas dans le champ de l'article 10.3 seront prises par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 11 – Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président ou à défaut par un membre de l'ASL (ou le représentant d'un membre) désigné par lui, assisté éventuellement d'un scrutateur, et d'un secrétaire de séance désigné par le Président. Ensemble ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

L'assemblée générale constitutive interviendra au plus tard dans les 12 mois à compter de la première cession de lot et donc de début d'existence juridique de l'ASL. A la suite de la tenue de cette AG constitutive, les présentes seront publiées dans l'un des journaux d'annonces légales du département (article 31). Cette mise en publicité permettra entre autre de doter pleinement l'ASL de ses capacités juridiques et donc d'être opposable aux tiers. Elle sera alors à même d'agir en justice, d'acquérir, de vendre, d'échanger, de transiger, d'emprunter et d'hypothéquer.

Article 12 – Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 13 – Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

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

Article 14 – Notification

Le procès-verbal de la séance est notifié par courrier électronique ou pli simple, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception ou par remise contre récépissé aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le Président.

TITRE III – ADMINISTRATION PAR UN SYNDICAT

Article 15 – Principe

L'association syndicale de propriétaires est administrée par un syndicat constitué de membres désignés par l'assemblée générale et dénommés syndics. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un Président, un vice-Président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

Les syndics sont élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-dessus pour les assemblées générales, conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Article 16 – Composition

Le nombre de syndics est au minimum de trois et au maximum de cinq.

Si l'Association syndicale ne comprend que trois membres, ceux-ci sont syndics de plein droit.

La SEMAG, en tant qu'aménageur du Pôle, assurera le rôle de syndicat temporaire et bénévole jusqu'à la tenue de l'assemblée générale constitutive, qui devra intervenir dans les 12 mois à compter de la cession du premier lot et donc de l'existence juridique de l'ASL.

Article 17 – Nomination

Les membres du syndicat ou syndics sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés (décision ordinaire). Ils sont rééligibles. Le syndicat désigne son Président.

Article 18 – Réunions du syndicat – Pouvoirs

18.1. Le syndicat se réunit à la diligence de son Président ou d'au moins deux de ses membres.

En cas de nécessité, un syndic ne peut représenter qu'un autre syndic. Les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat, présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet signé par tous les membres présents à la délibération et consultables par tous les membres de l'association.

18.2. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association. Le syndicat administrateur a les pouvoirs définis à l'article 20 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le Président.

Le syndicat convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les date et lieu de la réunion de cette assemblée.

Le syndicat contrôle la gestion du Président. Il vérifie la comptabilité de l'ASL, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale ; il en suit l'exécution.

Le syndicat présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au Président et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le syndicat reçoit communication, sur sa demande au Président, de tous documents concernant l'Association.

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association défini à l'article 2.

Article 19 – Nomination du Président – directeur

Le syndicat administrateur désigne le Président parmi ses membres syndics. Ce Président assure la gestion effective de l'Association syndicale de propriétaires, sous le contrôle du syndicat.

Toutefois, le syndicat peut confier la gestion de l'Association syndicale à un directeur salarié, professionnel de l'immobilier, lequel disposera alors des pouvoirs définis à l'article 20. Dans ce dernier cas, le syndicat fixe la rémunération du directeur et la durée de ses fonctions ; il met fin aux mêmes fonctions.

En cas de gestion par un directeur, il conviendra alors de lire aux présents statuts l'indication de « directeur » à la place de celle de « Président », sans que cette substitution concerne les délibérations du syndicat (article 18, *supra*).

La SEMAG, en tant qu'aménageur du Pôle, assurera le rôle de syndicat temporaire et bénévole jusqu'à la tenue de l'assemblée générale constitutive, qui devra intervenir dans les 12 mois à compter de la cession du premier lot et donc de l'existence juridique de l'ASL. Pendant cette période transitoire, la SEMAG sera le représentant officiel et exclusif de l'ASL.

Article 20 – Pouvoirs et attributions du Président

Le Président du syndicat est le représentant officiel et exclusif de l'Association syndicale de propriétaires.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au syndicat.

Il a en particulier, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale ;
- Il assure la gestion des services d'intérêt collectif faisant partie de l'objet de l'association syndicale défini à l'article 2 ;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, ou encore nécessaire à la réalisation des services d'intérêt

- collectif, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires ;
 - Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;
 - Il fait réaliser, sur décision de l'assemblée générale, toutes prestations de services d'intérêt collectif ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
 - Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale ;
 - Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;
 - Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;
 - Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association ;
 - Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tout engagement ;
 - Il établit et tient à jour la liste des membres de l'ASL et le plan parcellaire ;
 - Il établit le budget des dépenses d'administration ;
 - Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier ;
 - Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
 - Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non, de ses pouvoirs ;
 - Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du syndicat.

En cas de décès ou d'incapacité du Président (ou du directeur), les membres du syndicat devront se réunir sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau dirigeant. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres de ce syndicat.

TITRE IV – CHARGES

Article 21 – Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association syndicale, dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier ainsi qu'à la gestion des services d'intérêt collectif, en particulier ceux désignés à l'article 2 des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment de la copropriété, restent à la charge personnelle des copropriétaires de ce bâtiment.

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 – Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association de la manière suivante :

- Jusqu'à fin 2020 (échéance de la concession d'aménagement) :
 - L'ensemble des charges seront réparties en proportion à :
 - 100% de la surface de terrain bâti, étant précisé que les terrains non encore bâtis et ayant été cédés par l'aménageur par voie d'acte authentique sont considérés comme des terrains bâtis.
Dans le cas particulier des frais de gardiennage, ceux-ci seront capés par le montant maximal de la participation de chaque membre et qui aura été mentionné dans son acte authentique d'acquisition du terrain.
- A partir de 2021 (au terme de la concession d'aménagement) :
 - L'ensemble des charges seront réparties selon le droit de vote définit à l'article 9.1, c'est à dire en proportion à :
 - 50% des surfaces de plancher (SDP) attachées à chaque lot (hors locaux techniques situés en dehors des bâtiments principaux : locaux poubelles, sous-station géothermie, poste de transformation électrique, etc.),
 - et 50% de la surface de terrain bâti de chaque lot, étant précisé que les terrains non encore bâtis et ayant été cédés par l'aménageur par voie d'acte authentique sont considérés comme des terrains bâtis.

Article 23 – Paiement des charges

Les charges évoquées à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 24 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'Association. Ces appels de fonds sont envoyés aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

TITRE V – BUDGET – PROVISIONS – RECOUVREMENT

Article 24 – Budget – Provisions

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée générale les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, le Président a la possibilité, après consultation du syndicat, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 25 – Paiement et recouvrement des dépenses

25.1. Le syndicat, représenté par son Président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le représentant du syndicat procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent (1%) par mois, tout mois commencé étant compté entier.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le syndicat représenté par son Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble appartiendrait à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale. Les charges de l'association syndicale devront être inscrites au règlement de copropriété ; elles seront recouvrées sur le syndicat de copropriété concerné. L'association syndicale pourra poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, soit en pratiquant une saisie-attribution entre les mains du syndic de la copropriété défailtante, soit par tout moyen que la loi et les règlements mettraient à sa disposition.

25.2. Tout 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 du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

25.3. 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 précitée.

Article 26 – Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de le début d'existence de l'ASL de propriétaires, soit la vente du premier lot, et le 31 décembre de l'année suivante.

Article 27 – Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à rappeler à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigible.

Il en va de même lorsque le bâtiment subi des modifications soumises à dépôt de construire et qui auraient pour effet de modifier la surface de plancher du lot concerné. Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la modification de sa propriété.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 28 – Carence de l'ASL

En cas de carence de l'Association dans l'exécution de 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 copropriétaire.

Article 29 – Transformation

L'association syndicale libre pourra, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le 2e alinéa de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en association syndicale autorisée.

Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

Article 30 – Modification – Dissolution

29.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions fixées à l'article 10.

29.2. La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 31 – Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques si nécessaire.

Article 32 – Élection de domicile

Les membres de l'ASL de propriétaires élisent domicile en leurs demeures respectives. En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de grande instance d'Aix en Provence.

Article 33 – Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'ASL de propriétaires à titre de frais de premier établissement.