

**ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES
DU PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES
DE VILLENEUVE D'ASCQ.**

ARTICLE 1er - CONSTITUTION ET DENOMINATION

Conformément aux dispositions du règlement d'aménagement de la Z.A.C. de VILLENEUVE D'ACSQ du 1er octobre 1979, les propriétaires des parcelles constituant le Parc d'Activités Technologiques de Villeneuve d'Ascq, numérotées section LS : 207-245-241-148-153-150-242-240-187-223-224-225-236-237-238-231-222-227-234-233-230-68-228, ont formé une association syndicale libre, régie par la loi du 21 juin 1865.

L'Association Syndicale sera dénommée "Association Syndicale des Propriétaires du PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES DE VILLENEUVE D'ASCQ";

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

L'Association a pour objet la mission générale d'assurer la préservation, la gestion et la surveillance des éléments d'intérêt collectif non publics de l'ensemble immobilier et tout particulièrement de ceux qui concourent au caractère spécifique du parc d'activités technologiques.

Les éléments d'intérêt collectif dont l'Association a ainsi la charge sont les suivants :

- les voiries collectives ou privatives,
- les espaces verts collectifs ou privatifs,
- la signalisation collective ou privative

Etant précisé que l'Association réalisera l'objet ci-dessus défini qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

Plus particulièrement sa mission consistera en :

- 1- L'établissement d'un budget annuel de fonctionnement regroupant les dépenses de l'Association,
- 2- La tenue de la comptabilité de l'Association,
- 3- L'établissement d'un programme annuel d'entretien, de réparation ou d'amélioration des équipements de l'Association ou dont l'Association a la charge,
- 4- Les négociations de tous les contrats d'entretien concernant lesdits équipements,
- 5- Le suivi des recours en garantie biennale et décennale, des ouvrages et équipements gérés par l'Association,
- 6- Le paiement des travaux et contrats d'entretien,

- 7- La souscription d'une police d'assurance pour garantir la responsabilité civile de l'Association, et pour assurer les biens ou équipements dont elle est propriétaire,
- 8- Le paiement des polices d'assurance souscrite par elle,
- 9- La gestion du personnel de gardiennage s'il y a lieu,
- 10- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association, leur recouvrement,
- 11- L'organisation des Assemblées Générales de l'Association et représentation de celle-ci auprès des organismes tiers ou des services publics,
- 12- Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment, la réception de toutes dotations et subventions et la conclusion de tous emprunts et de toutes acquisitions.

En outre l'Association veillera au respect par ses membres des obligations leur incombant dans l'intérêt collectif des propriétaires du Parc.

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL

Le siège de l'Association est fixé chez AUGUSTE-THOUARD et CONSEILS, 46, rue des Canonniers - 59800 LILLE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 4 - DUREE

La durée de la présente Association est illimitée.

ARTICLE 5 - COMPOSITION DE L'ASSOCIATION

Fait partie de droit de l'Association toute personne physique ou morale ayant acquis de la Communauté urbaine de LILLE (C.U.D.L.), de la Société EUROPARC-LILLE ou de tout autre vendeur, en cas de mutations successives, un des lots constituant le PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES DE VILLENEUVE D'ASCQ et ses extensions futures.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des co-indivisaires sera membre de l'Association mais l'indivision sera représentée par un seul d'entre eux, le plus âgé à défaut d'une désignation par ces coindivisaires..

Dans le cas de mise en copropriété de l'un des lots conformément à la loi 65 557 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire sera membre de l'Association mais sera obligatoirement représenté par le Syndic de Copropriété.

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 :

- 1- soit de la participation du propriétaire au présent acte.
- 2- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit, de tout apport d'un des lots constituant le PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES DE VILLENEUVE D'ASCQ, ces actes devant comporter obligatoirement l'engagement d'adhérer à l'Association.

Il est par ailleurs stipulé que les propriétaires de lots de terrain non compris dans le périmètre juridique du PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES, mais jouxtant les voies ou équipements, pourront adhérer à l'Association sur décision de l'Assemblée Générale dans les conditions définies à l'article 11, alinéa a), à la condition qu'ils exercent une activité conforme aux documents organiques du parc d'activités technologiques.

ARTICLE 6 - PERTE DE LA QUALITE DE MEMBRE

La qualité de membre se perd à l'occasion de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit, de tout apport d'un des lots constituant le PARC D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES DE VILLENEUVE D'ASCQ.

ARTICLE 7 - COMPOSITION DE L'ASSOCIATION

Tous les membres définis en l'article 5 ont le droit d'assister aux Assemblées Générales de l'Association sur simple justification de leur identité.

Chacun d'eux participe aux délibérations et aux votes, personnellement ou par mandataire.

Les membres peuvent se faire représenter par un Mandataire.

1-Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

2-Dans le cas d'indivision, seul le représentant de l'indivision assistera aux assemblées, son vote sera indivisible.

3-Dans le cas de mise en copropriété d'un lot, seul le Syndic assistera aux assemblées, son vote sera indivisible et sera en toute hypothèse, considéré comme l'expression de la volonté des copropriétaires qu'il représente. Toutes dispositions d'un règlement de copropriété qui subordonneraient le vote du syndic à une consultation préalable au syndicat sont inopposables à l'Association.

Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

ARTICLE 8 - POUVOIRS

L'Assemblée Générale des membres de l'Association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessous est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

Notamment elle approuve les comptes et le projet de budget. Elle nomme le Directeur et, le cas échéant, le Directeur Adjoint.

Elle se prononce sur les modifications à apporter aux statuts de l'Association.

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

ARTICLE 9 - CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur le juge nécessaire. En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Directeur par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble. Dans ce cas, ces membres indiquent au Directeur les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

En cas de carence du Directeur et, le cas échéant de son adjoint, l'Assemblée Générale pourra être convoquée par le membre de l'Association le plus diligent, en réunissant au moins 1/3 des voix.

Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour, ainsi que les documents se rapportant aux délibérations (devis, budget, etc...). Elles sont adressées aux membres de l'Association ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé avec accusé de réception. Le cas échéant les convocations seront adressées aux syndics des copropriétés, aux représentants des indivisions et aux usufruitiers.

En cas d'urgence, les Assemblées générales extraordinaires pourront être convoquées dans un délai réduit à huit jours.

Dans cette même éventualité, le Directeur peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 10 - VOIX

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans la répartition des charges, telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 19 des présents statuts.

Le Directeur de l'Association établit et tient à jour le tableau portant définition du nombre des voix des membres.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre.

ARTICLE 11 - MAJORITE - QUORUM

L'Assemblée Générale ne pourra délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent ensemble au moins la moitié des voix. Pour la deuxième convocation portant sur le même ordre du jour, à l'expiration d'un délai minimum de quinze jours, l'Assemblée Générale pourra délibérer sans qu'aucun quorum ne soit exigé.

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.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins de tous les membres détenant ensemble les trois quarts des voix au moins.

Les modifications concernant la clef de répartition des charges d'entretien des éléments communs ne pourront être décidées que du consentement du ou des membres dont les charges se trouveraient augmentées.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur, ou à son défaut, par son représentant, assisté d'un secrétaire choisi par elle. Elle nomme un ou plusieurs scrutateurs. Il est tenu une feuille de présence contenant l'identification des membres présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre qui en fait la demande.

ARTICLE 13 - 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 les questions posées par un ou plusieurs membres, au Directeur de l'Association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par des membres de l'Association, représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 14 - DELIBERATION

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Directeur de l'Association ou par le Secrétaire permanent s'il en existe un.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux membres n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées. Les autres membres recevront une copie du procès-verbal en pli simple.

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

ARTICLE 15 - PRINCIPE

L'Association est administrée par un Directeur (personne physique ou morale), assisté, le cas échéant, d'un Directeur adjoint.

ARTICLE 16 - NOMINATION

Le Directeur est désigné par l'Assemblée Générale pour une période d'un an. Si le Directeur demande à être assisté d'un Directeur Adjoint et d'un Secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'Assemblée Générale sur la présentation du Directeur. Ils sont tous rééligibles.

ARTICLE 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le Directeur est l'agent officiel et exclusif de l'Association. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association.

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

- Il entretient tous les biens faisant partie de l'objet de l'Association,
- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds.
- Il représente l'Association en justice, tant en demandant qu'en défendant, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.
- Il consent, sous sa responsabilité, toutes délégations partielles, temporaires ou non, de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation à un Directeur Adjoint désigné pour un temps illimité.

En cas de décès ou d'incapacité du Directeur, le Directeur Adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale.

ARTICLE 18 - DEFINITION DES CHARGES

Seront supportés par les membres, dans les proportions déterminées à l'article 19, tous les frais et charges relatifs à l'accomplissement de l'objet de l'Association et à son fonctionnement.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, etc... desservant chaque lot et, généralement, tout ce qui est spécial à chacun desdits lots, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'un occupant de son chef, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un d'eux est légalement responsable.

ARTICLE 19 - REPARTITION DES CHARGES

Les frais et charges de l'Association seront répartis entre ses membres proportionnellement à la superficie SHON du permis de construire et de ses modifications, dès le jour de l'achèvement de la construction déterminé à la première des dates suivantes : soit par la déclaration d'achèvement des travaux, soit par le procès-verbal de réception.

La répartition des charges d'espaces verts se fera au prorata des surfaces des parcelles hors emprise du bâtiment.

ARTICLE 20 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 18 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Directeur à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article ci-après, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Directeur, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

ARTICLE 21 - BUDGET - PROVISION

Le Directeur doit faire approuver par l'Assemblée en réunion ordinaire, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association, au plus tard le 28 février de chaque année.

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

Pour tous travaux ou dépenses prévus ou non spécialement dans le budget, le Directeur ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'Association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai de 15 jours.

ARTICLE 22 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Directeur est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres.

A compter du jour de la réception de la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement se verra appliquer des intérêts de retard qui courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de cinq points.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Directeur, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour le recouvrement de la dette, des intérêts, frais et dommages et intérêts.

Les propriétaires d'immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965 régleront entre eux comme ils l'entendront la répartition des charges mises en recouvrement par l'Association. Les appels de charges seront adressés au seul syndicat de la copropriété qui en effectuera le paiement, à charge pour lui de procéder, sous sa responsabilité, à la répartition et au recouvrement des charges en cause.

De même en cas d'indivision, les appels de charges seront adressés au représentant.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que de celle incombant à 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 arriérés dus par ses auteurs.

ARTICLE 23 - EXERCICE DE GESTION

Chaque exercice de gestion commence le premier janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

ARTICLE 24 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association. Il est tenu de faire connaître au Directeur, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé financièrement envers l'Association.

ARTICLE 25 - CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'Association pour l'un quelconque de ses objets, un Directeur peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête des membres représentant au moins 50 % des voix.

ARTICLE 26 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 11.

La dissolution de l'Association ne peut être prononcée que par une délibération prise par la moitié au moins de ses membres représentant les 3/4 au moins des voix de tous les membres et sous réserve de la mise en oeuvre de dispositions individuelles permettant de garantir un niveau satisfaisant de gestion et d'entretien des éléments d'intérêt collectif du parc et ce afin de satisfaire aux obligations particulières prises à cet égard par chaque membre de l'Association dans son acte d'acquisition.

ARTICLE 27 - PUBLICATION

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

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Les membres demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.