

**BPD MARIGNAN**  
L'Astrolabe - 79 Boulevard de Dunkerque  
CS 80444 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02  
Tél : 04 98 15 13 75 - Fax : 04 98 15 13 76  
Siren : 412 842 684

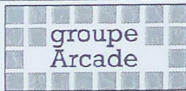
VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRETE DE CE JOUR  
30 JUIL. 2018

patrick salvini - michel guien  
architectes d.p.l.g.  
263 avenue de saint antoine  
13015 marseille  
tél: +33 4 91 53 53 75  
fax: +33 4 91 37 23 97  
salvini.guien@wanadoo.fr

**SFHE**  
1175 Petite Route des Milles  
CS 90655  
13547 Aix en Provence Cedex 4  
Tél. 04 13 57 04 30 Fax 04 13 57 04 34

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRETE DE CE JOUR

30 JUIL. 2018



## S.F.H.E - GROUPE ARCADE

1175, Petite route des Milles  
CS 90655  
13 547 Aix en Provence Cedex 4

## BPD Marignan

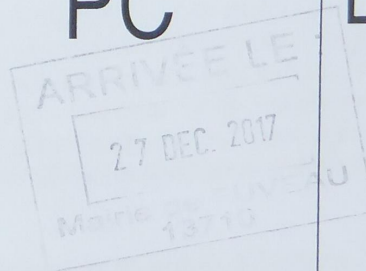
L'Astrolabe  
79, Boulevard de Dunkerque  
CS 80444  
13235 MARSEILLE CEDEX 02

**Patrick SALVINI**  
**Michel GUIEN**

Architectes D.P.L.G  
263, av. de St Antoine - 13015 MARSEILLE  
Tél: 04.91.53.53.75  
Mail: salvini.guien@wanadoo.fr

PC

D 969 PC33



Constitution d'une association syndicale  
des futurs propriétaires

Le 18 décembre 2017

LOT 1 : EHPA - SFHE  
LOT 2 : LOGEMENTS en accession - MARIGNAN  
LOTS 5 à 16 : LOGEMENTS sociaux - SFHE  
Quartier La Bégude - 13170 FUYEAU



Permis de construire déposé selon l'article R 421.7.1 du Code de l'Urbanisme

PROJET DE STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUIL. 2013

Les présents statuts sont dressés à la requête de la SFHE, fondateur de l'Association.

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

Il est formé une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les syndicats de copropriétaires ou propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans l'ensemble immobilier dit « LA BEGUDE » situé à FUYEAU, Chemin Saint François, Site de l'Ouvière, cadastré section BI numéro 76, 169, 170 172 et 173, sont les membres de cette Association.

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. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un terrain, bâti ou non, de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

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 réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire 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'informer 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 syndic, à l'exclusion des copropriétaires. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées *infra* (1.2). Le syndic 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 audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien proprié-



taire. 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

L'ASL de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété, des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux ci-après désignés.

- Leur amélioration et 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 défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.

- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'ASL ou de 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.

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.

La prise en charge des installations, équipements et autres locaux techniques interviendra dès que les travaux seront achevés et réceptionnés.

#### Article 3 – Dénomination de l'ASL

L'ASL de propriétaires a la dénomination de «LA BEGUDE ».

#### Article 4 – Siège de l'ASL

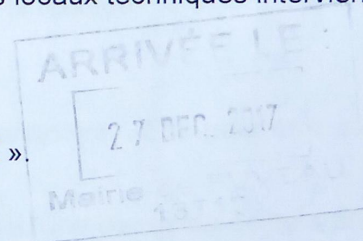
Le siège de l'ASL de propriétaires est fixé au domicile de son Président.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'agglomération par simple décision du syndicat.

#### Article 5 – Durée de l'ASL

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018



VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018



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, article 10.3.

## 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 en tête des présents statuts.

Chaque syndic représente tout syndicat des copropriétaires membre de l'ASL.

Le nu-propriétaire représente le propriétaire de l'immeuble ou terrain démembré, sauf convention contraire avec l'usufruitier, notifiée au syndicat.

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, le président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

### Article 7 – Pouvoirs

L'ASL 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 1<sup>er</sup> 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.

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

Elle se prononce sur la modification des statuts.

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, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont envoyées au moins quinze jours avant 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 des surfaces de plancher (SDP) attachées à chaque lot de terrain. Aucun propriétaire ne pourra détenir plus de cinquante pour cent des voix.

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 d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des propriétaires présents et représentés.

10.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise 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 un membre de l'ASL (ou le représentant d'un membre), assisté éventuellement d'un scrutateur, tous deux élus, 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.

#### Article 12 – Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par le syndicat administrateur ; il est rapporté dans la convocation et au procès-verbal des délibérations.

#### 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.

#### Article 14 – Notification

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'étaient pas présents ou représentés, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal contre récépissé ou de son envoi sous pli recommandé.

### TITRE III – ADMINISTRATION PAR UN SYNDICAT

#### Article 15 – Principe

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2013

27 DEC. 2017

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2013



L'ASL de propriétaires est administrée par un syndicat composé de membres, les syndics, 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<sup>er</sup> juillet 2004.

#### Article 16 – Composition

Si l'ASL ne comprend que deux membres, ceux-ci sont syndics de plein droit.

#### 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.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui devra se réunir dans le délai de six mois de la souscription de la déclaration administrative d'achèvement des travaux du dernier immeuble construit, la gestion de l'ASL de propriétaires sera assurée par la SFHE.

#### Article 18 – Réunions du syndicat – Pouvoirs

18.1. Le syndicat administrateur se réunit à la diligence de son président ou de 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 et signé par tous les membres présents à la délibération.

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.

POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR  
30 JUIL. 2018

VU POUR ETRE ANNEXE  
A L'ARRETE DE CE JOUR

30 JUIL. 2018

ARRIVEE LE :  
27 DEC. 2017  
Mairie de NOUVEAU  
13710



30 JUL. 2018

### Article 19 – Nomination du président – Gestion par un directeur

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

Toutefois, le syndicat peut confier la gestion de l'ASL 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.

Au 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*).

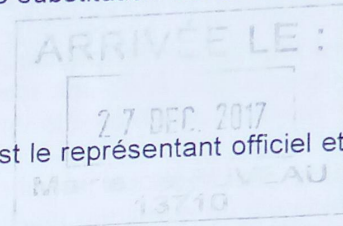
### Article 20 – Pouvoirs et attributions du président

Le président - ou le directeur, le cas échéant - du syndicat est le représentant officiel et exclusif de l'ASL 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 engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, 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 surveillance l'exécution et procède à leurs règlements.
- 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 tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres de l'ASL et le plan parcellaire.
- 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.



30 JUL. 2018



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.

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

#### TITRE IV – CHARGES

30 JUL. 2018

##### Article 21 – Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'ASL, 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, en particulier ceux désignés en tête 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.

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018

##### Article 22 – Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association ainsi qu'il est prévu au Cahier des Charges et tel que défini à l'article 3152a du Code de l'Urbanisme.

##### 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 sont faits 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







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 associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

La mise en œuvre de cette possibilité est conditionnée par la publication du décret d'application de l'ordonnance.

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 29 – Modification – Dissolution

29.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

29.2. La dissolution de l'ASL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

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 30 – 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 1<sup>er</sup> juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

#### Article 31 – Élection de domicile

Les membres de l'ASL de propriétaires élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

#### Article 32 – Frais

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

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

30 JUL. 2018

