

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

ENTRE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

ET

La Société Civile Immobilière de Construction Vente NORBALAD

EN PRESENCE DE

La Commune de Châteauneuf-les-Martigues

ENTRE

1. **La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par M. Eugène CASELLI, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté en date du 28 juin 2013, transmise au contrôle de l'égalité le

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Communauté Urbaine »

D'une part,

ET

2. **La Société civile de construction vente NORBALAD** dont le Siège Social est 468 rue René Cailloux, 13730 Saint-Victoret, au Capital de 1000 € enregistrée au R.C.S. d'Aix-en-Provence sous le n° SIREN 793 477 498 représentée aux fins des présentes par Messieurs EKNADISSIAN et AZILAZIAN, agissant en tant que gérants,

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

En présence de :

- La Commune Châteauneuf-les-Martigues, représentée par Monsieur Vincent BURRONI, son maire en exercice

SOMMAIRE

Article 1	- Objet
Article 2	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
Article 3	- Assiettes foncières
Article 4	- Engagements de la Collectivité.....
Article 5	- Délais d'exécution.....
Article 6	- Comité d'information.....
Article 7	- Répartition du coût des équipements et participations financières
Article 8	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
Article 9	- Exonération de la taxe d'aménagement.....
Article 10	- Exonération de la participation pour voiries et réseaux.....
Article 11	- Autorisations et procédures administratives.....
Article 12	- Prise d'effet.....
Article 13	- Restitution de la contribution financière.....
Article 14	- Clause résolutoire.....
Article 15	- Modifications de la Convention.....
Article 16	- Règlement des différends.....
Article 17	- Notifications.....
Article 18	- Dispositions diverses.....
Article 19	- Documents annexes.....
Article 20	- Caducité de la convention.....
Article 21	- Publicité de la Convention.....

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le secteur d'aménagement Charité, Frascati, et Bastide Neuve fait l'objet d'une orientation d'aménagement au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues (Annexe 3) ; ainsi, les objectifs poursuivis à ce titre, concourent notamment à accroître l'offre de logement, diversifier les formes d'habitat et à renforcer la mixité sociale sur la commune.

Ainsi, afin d'accompagner le développement de ce secteur, et plus particulièrement du lieu dit Charité, la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et les opérateurs **Bouygues Immobilier et la Société NORBALAD** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1, sur une partie du secteur identifié au PLU.

Chacun des projets menés par les opérateurs immobiliers fera l'objet d'une convention de PUP.

La présente convention de projet urbain partenarial porte sur l'opération de **la Société NORBALAD**.

L'opérateur **NORBALAD** envisage la réalisation d'un programme de construction de 76 logements dont 36 logements sociaux et 40 en accession pour une surface de plancher de 4 559 m².

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Châteauneuf-les-Martigues. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

Il convient de préciser que bien que de compétence communautaire, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

En outre, la collectivité réalisera sous condition d'obtention des délégations de maîtrises d'ouvrage, l'ensemble des ouvrages de voirie et réseaux nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

En conséquence, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : « La Convention »), les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'opération immobilière envisagées par le constructeur.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, et a pour objet la détermination des conditions et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Collectivité, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la société **NORBALAD**.

Cette opération consiste en la réalisation de 76 logements dont 36 logements collectifs sociaux et 40 logements collectifs en accession. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 4 559 m².

Le programme comprend la réalisation de 7 bâtiments dont 3 destinés aux logements locatifs sociaux et 4 aux logements en accession. (Annexe 4)

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1).
Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 64 679m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **La société NORBALAD** telle que délimitée par un liseré de couleur vert sur le plan au 1/2000^{ème} joint à la présente convention (annexe 1) ;
- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **BOUYGUES IMMOBILIER**, telle que délimitée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000^{ème} joint à la présente convention (annexe 1) ;

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **la société NORBALAD**, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues :

- parcelle cadastrée AL 6
- parcelle cadastrée AL 8
- parcelle cadastrée AL 12

Superficie totale : 15 199 m²

Ladite assiette foncière étant représentée par un liseré de couleur verte sur le plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1). Elle correspond à l'assiette foncière du permis de construire.

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée d'une part par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLU sous les n° 52, 186, 189 par l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie ER 52, 186, 189 et réseaux dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue, à ce jour, par les deux opérateurs présents sur la zone de P.U.P à savoir : la **société NORBALAD** et **BOUYGUES IMMOBILIER**.

La superficie totale de cette emprise foncière est de 5 029 m², dont 1 653 m² sont détenus par **La société NORBALAD** et 3 376 m² et détenus par **BOUYGUES IMMOBILIER**. Cette emprise fera l'objet pour chacun d'entre eux, d'une part d'un apport volontaire au titre de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme et d'autre part d'un apport de terrain constituant une participation au titre de la convention de PUP.

Dans le cas où le constructeur **NORBALAD** devenait propriétaire des emprises foncières ci-dessus évoquées, par transfert du permis de construire de **BOUYGUES IMMOBILIER** il s'engage à les céder au profit de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'elle puisse réaliser les ouvrages publics prévus dans le cadre de la convention.

En outre, le démarrage des travaux desdits ouvrages est conditionné par la mise à disposition desdites emprises foncières préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Communauté urbaine et ce dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention par **la société NORBALAD** du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'opération réalisée.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements ») selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COÛT PREVISIONNEL
Voiries PLU	720 000 €
Réseau Eau Potable	100 000 €
Réseau Assainissement	220 000 €
Réseau Eau Pluviale	185 000 €
Eclairage Public	75 000 €
Réseau ERDF	115 000 €
Réseau Télécom	35 000 €
Foncier	86 960 €
Maîtrise d'œuvre	50 750 €
TOTAL	1 587 710 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et le réseau pluvial notamment) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Marseille Provence Métropole sous condition de conclusion de convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

A l'achèvement desdits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Collectivité ne courent qu'à compter d'une part de la réception, par la Collectivité, de la notification sou pli RAR de l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8, et d'autre part de la mise à disposition au profit de la Collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP.

Article 5 - Délais d'exécution

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la réception, par la Collectivité, de la lettre Recommandées avec Avis de Réception adressé par **la société NORBALAD** l'informant de l'acquisition par acte authentique des terrains d'assiette de l'opération prévue ainsi que des terrains correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements et de leur mise à disposition par les constructeurs.

Délais d'exécution des équipements :

La collectivité s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics et à les achever au plus tard en décembre 2015.

Elle s'engage en outre, à viabiliser l'opération de **la société NORBALAD** au plus tard en septembre 2015.

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer l'ensemble des constructeurs signataires d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé au minimum d'un représentant de chaque constructeur présent dans le périmètre de PUP, d'un représentant de la Collectivité, d'un représentant de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Collectivité, ou de la commune de Châteauneuf les Martigues, ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Collectivité s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivant la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 587 710 €H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir 70% du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 60%des travaux de voirie correspondant à la réalisation de voies identifiées par les emplacements réservés 52, 186,189 au PLU de Châteauneuf-les-Martigues soit un montant de 432 000 € H.T
- 60 % des travaux du réseau d'eau potable soit un montant de 60 000 € H.T
- 60% des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 132 000 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'eau pluviale soit un montant de 166 500 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'éclairage public soit un montant de 67 500 € H.T
- 100 % des travaux du réseau électrique soit un montant de 115 000 € H.T
- 100 % des travaux du réseau télécom soit un montant de 35 000 € H.T
- 100% du coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Communauté urbaine.

En conséquence, le montant total de la participation des constructeurs signataires de conventions de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à 1 094 960 € HT.

La surface totale de plancher développée dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 12 183 m² dont 4 559 m² à réaliser par la société NORBALAD.

La participation financière des opérateurs est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à leur la charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans le cadre de leurs opérations situées dans la zone de PUP ;
Cette participation s'élève donc à 90 euros/m²/SP.

La société NORBALAD s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée dans le cadre de son opération soit une participation d'un montant de **410 310 euros (4 559 m² x 90€)**

Cette participation sera acquittée sous forme d'apport en terrain et de contribution financière répartie comme suit :

Paiement en apport de terrain :

La société NORBALAD s'engage à apporter, au titre de sa participation 899 m² de terrain non bâti d'une valeur totale de 8 990 € selon l'estimation de France Domaines.
Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière.

Paiement sous forme de contribution financière:

La société NORBALAD s'engage donc à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de 401 320 € correspond au montant total de la participation, déduction faite du montant de l'apport en foncier.

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Le cas échéant, cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de son opération et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des Equipements.

A cet effet, la société **NORBALAD** s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention dans les conditions suivantes :

Le paiement interviendra alors en 4 versements échelonnés de la manière suivante:

- 25 % au démarrage des travaux des équipements publics,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 3 mois,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 6 mois,
- 25% à la réception des travaux des équipements publics

La société NORBALAD s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Collectivité en charge de l'urbanisme de la contribution due au titre des extensions du réseau électrique. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra intervenir entre les parties.

En outre, le transfert de propriété des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics devront intervenir dans un délai de 6 mois à compter à compter de l'obtention par le constructeur du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 1^{er} décembre 2018.

Article 10 - Exonération de la participation pour voirie et réseaux

En outre, en application de l'article L.332-11-1 du Code de l'urbanisme, les constructions comprises dans le périmètre de la Convention sont exonérées de la participation pour voirie et réseaux.

Article 11 - Autorisations et procédures administratives

Chaque Partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le constructeur, de l'opération immobilière envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Collectivité, pour la réalisation des Equipements.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

Article 12 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Collectivité ainsi qu'en mairie de Châteauneuf-les-Martigues, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Collectivité déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Collectivité communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Collectivité s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 13 - Restitution de la contribution financière

Si les Equipements n'ont pas été achevés par la Collectivité au plus tard le 31 décembre 2015, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au constructeur.

Article 14 - Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans les cas suivant :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 1,
2. Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;

3. Soit de non-obtention, par la **société NORBALAD**, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit de prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'opération envisagée en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par le constructeur la **société NORBALAD**, pour quelque motif que ce soit.
6. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Collectivité par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai de 12 mois suivant la signature de la Convention.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Collectivité (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à la **société NORBALAD** dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Collectivité, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

Article 15 - Modifications de la Convention

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

Article 16 - Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 17 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 18 - Dispositions diverses

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les Annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

Article 19 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Assiette foncière des équipements publics
- Annexe 2 A : Assiette foncière détenus par les constructeurs.
- Annexe 3 : Orientations d'aménagement ZONE AUH Charité/Frascati/Bastide neuve
- Annexe 4 : Notice descriptive du programme de construction
- Annexe 5 : Pouvoirs

Article 20 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 21 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le

En 7 (sept) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Le

Président,
Monsieur Eugène CASELLI

Pour la Société Civile Immobilière de Construction Vente NORBALAD,

Messieurs Patrice EKNADISSIAN et Jean-Pierre AZILAZIAN

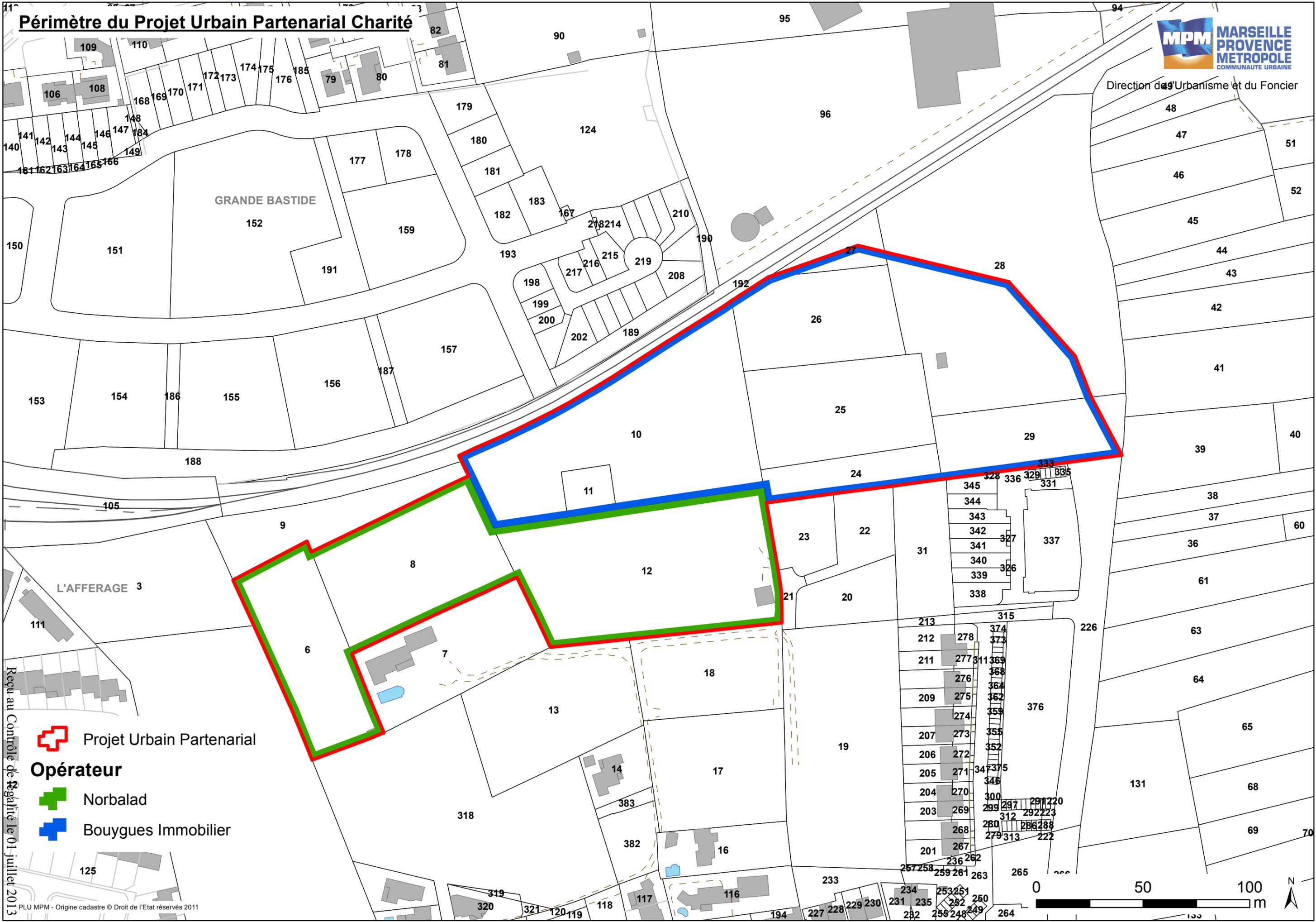
Pour la Commune de Châteauneuf-les-Martigues

Le Maire,
Monsieur Vincent BURRONI

Périmètre du Projet Urbain Partenarial Charité



Direction de l'Urbanisme et du Foncier



Projet Urbain Partenarial

Opérateur

Norbalad

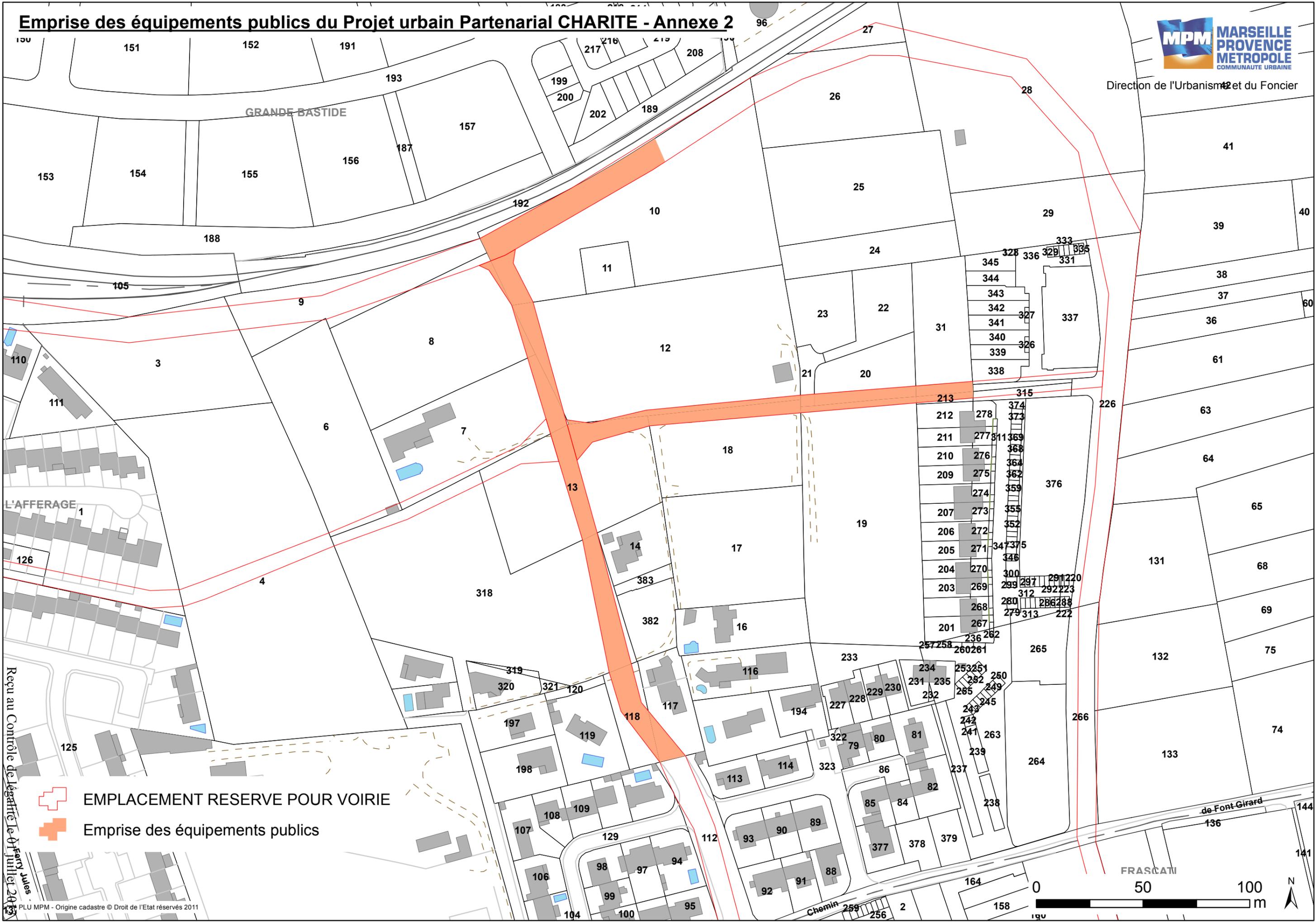
Bouygues Immobilier

Reçu au Contrôle de Régularité le 01 juillet 2013

Emprise des équipements publics du Projet urbain Partenarial CHARITE - Annexe 2



Direction de l'Urbanisme et du Foncier



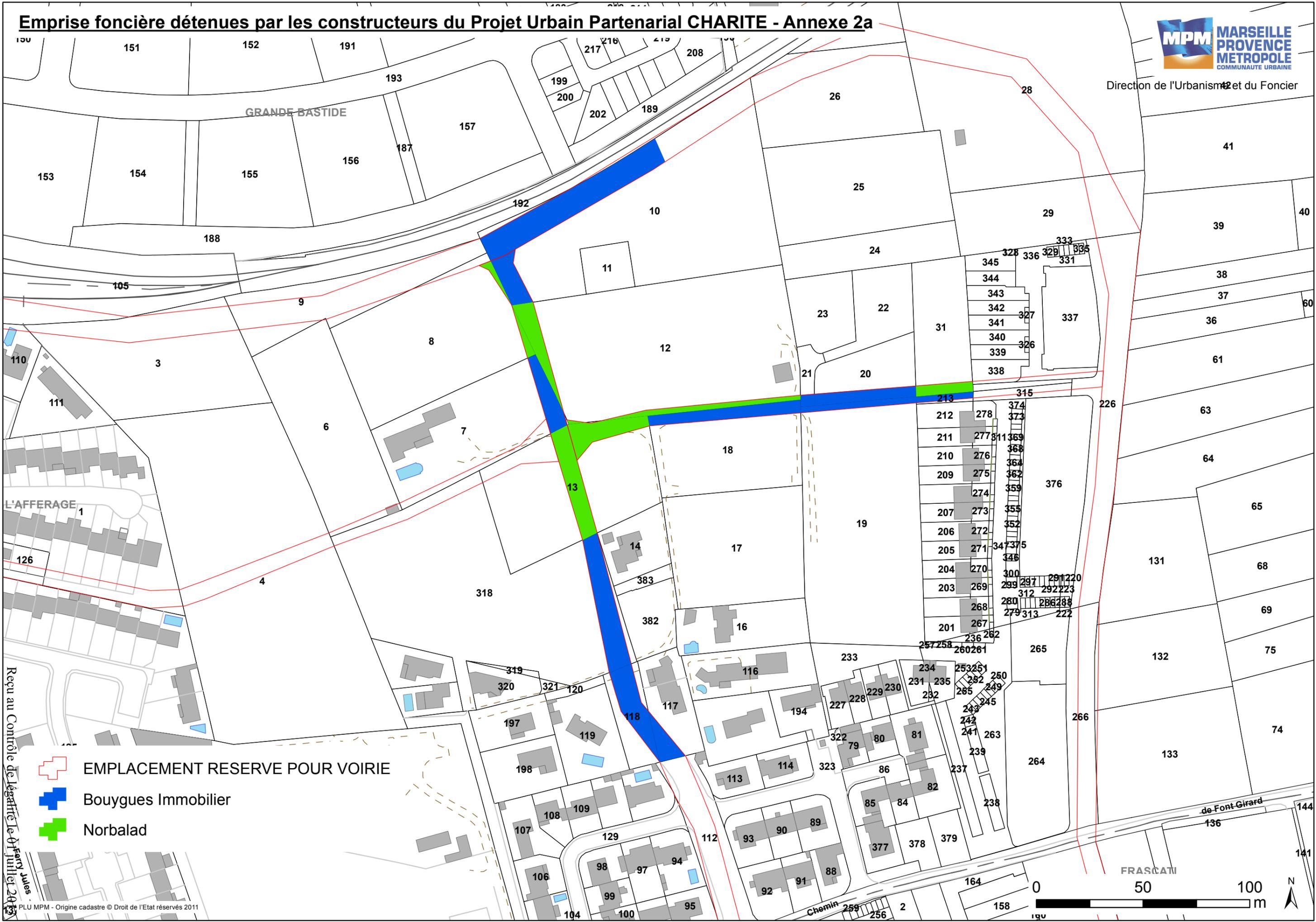
-  EMLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE
-  Emprise des équipements publics

Recu au Contrôle de légalité Le 07 juillet 2011

Emprise foncière détenues par les constructeurs du Projet Urbain Partenarial CHARITE - Annexe 2a



Direction de l'Urbanisme et du Foncier



-  EMLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE
-  Bouygues Immobilier
-  Norbalad

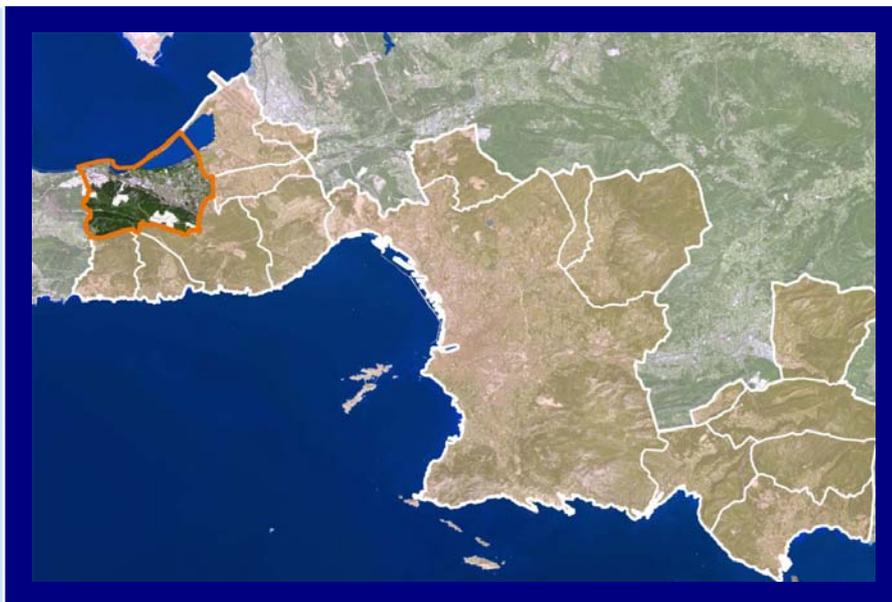
Recu au Contrôle de légalité Le 07 juillet 2011



PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

RÉVISION N°



APPROUVÉ LE :

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
DE SECTEUR | **3**
bis

Charité Frascati Bastide Neuve

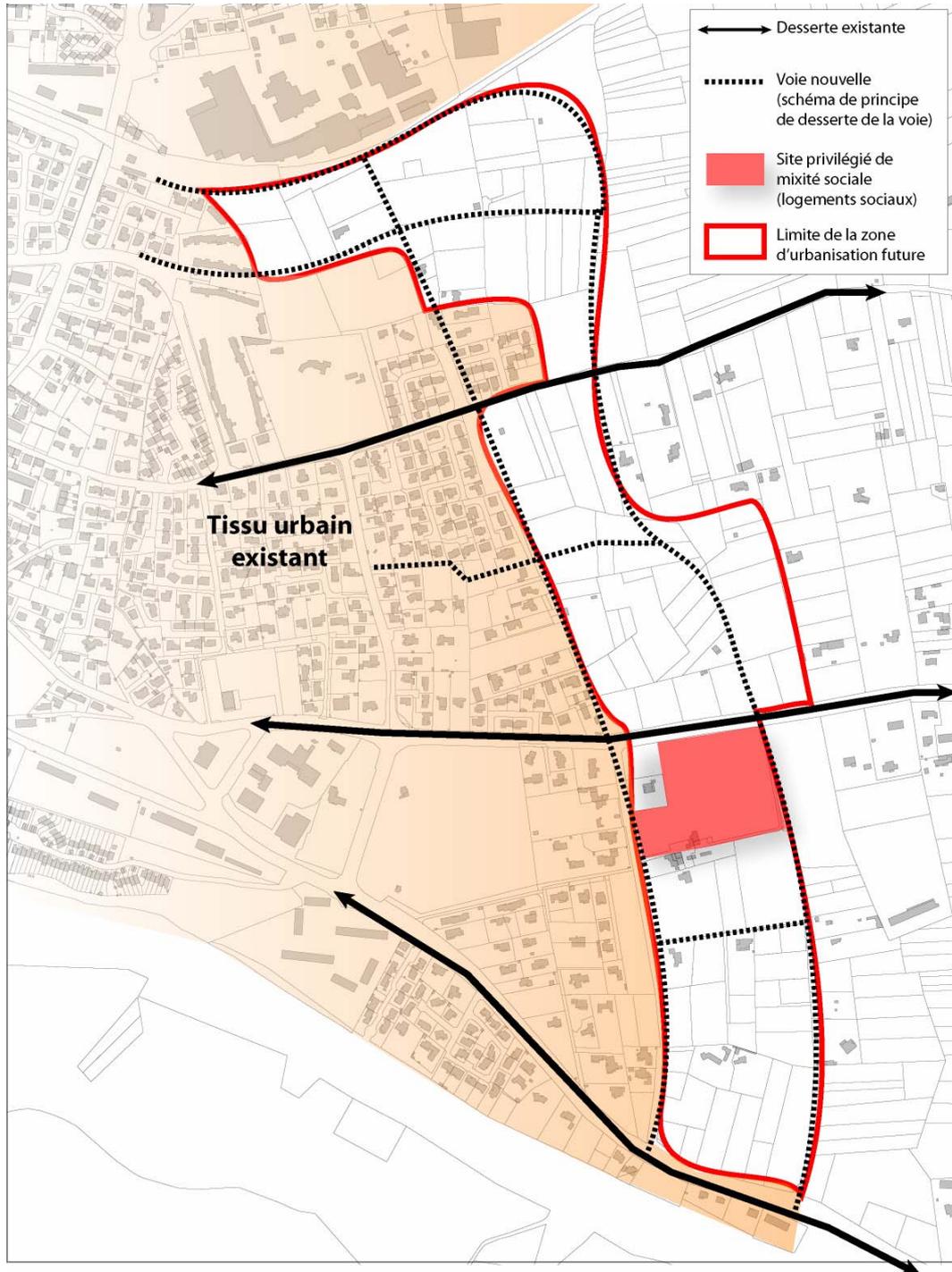
COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
DIRECTION DE L'URBANISME, DU
FONCIER ET DE L'HABITAT
48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Orientation d'Aménagement zone AUH Charité Frascati Bastide Neuve

Contexte et objectifs de l'orientation d'aménagement

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe sur la partie est de la commune en limite de zones urbaines et agricoles aux lieux dits La Charité, Frascati et La Bastide Neuve.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 32 ha.
Vocation future de la zone	Conformément aux deux orientations générales inscrites au PADD, « assurer un développement équilibré et maîtrisé en répondant aux objectifs de mixité sociale » et « Développer l'urbanisation en assurant la diversité des territoires et des fonctions urbaines », ce secteur doit se développer sous forme d'habitat en petit collectif ou individuel.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : <ul style="list-style-type: none">▪ renforcer la mixité urbaine et sociale,▪ créer un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins,▪ accroître l'offre de logements et diversifier les formes d'habitat,▪ aménager les entrées de ville de Châteauneuf.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p><i>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement l'accessibilité, la desserte, la typologie de l'urbanisation et la création de logements sociaux.</i></p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>La desserte du secteur est assurée par une voie principale Nord-Sud qui croise des entrées de ville existantes et qui est reliée à la zone par un quadrillage de voies perpendiculaires.</p> <p>Cette desserte de principe fait l'objet d'emplacements réservés pour création de voie nouvelle et vise non seulement à desservir la zone mais également à la désenclaver.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation et mixité sociale</p>	<p><u>Espace dédié à l'habitat</u></p> <p>La création de logements sous forme de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire est prévue sur l'ensemble de la zone AUH.</p> <p>La nouvelle zone devra se développer autour du schéma de desserte interne prévue sur l'orientation d'aménagement et traduite sous forme d'emplacements réservés au document graphique du présent PLU.</p> <p>L'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble devra intégrer des espaces communs, ouverts, qu'ils soient publics ou privés, afin de permettre une intégration maximale des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant.</p> <p><u>Espace dédié aux logements sociaux :</u></p> <p>Un emplacement réservé est prévu pour la création de logements sociaux sous diverses formes. Cet emplacement réservé reporté sur l'orientation d'aménagement et au document graphique du présent PLU prévoit la réalisation de 50 % de logements sociaux.</p>



Daniel Deluy architecte d.p.l.g.
163 rue Paradis - 13006 Marseille
Tél : 04 91 55 66 55 - Fax : 04 91 33 45 51

Quartier L'Afferage 13220 Chateauneuf Les Martigues

Marseille, le 6 mai 2013

Données d'urbanisme et programme :

PLU : zone AUH
Assiette foncière : 15 199m² ; COS 0,30.

Projet SARL DEKRAN :
76 logements répartis comme suit :

- 40 logements collectifs en Accession
- 36 logements collectifs Sociaux.

* 40 logements en accession :
Parcelles n°6 et n°8 : 7856m²
2 bâtiment en R+1
2 bâtiments en R+2
Parkings : 100 places de stationnement extérieures.
Surface de plancher possible : 2356m²

* 36 logements sociaux :
Parcelles n° 12 : 7343m²
3 bâtiments en R+2
Parkings : 54 places de stationnement extérieures.
Surface de plancher possible : 4559m²

* Orientations : Essentiellement Sud Est / Nord-Ouest et deux bâtiments Est/Ouest.

Introduction :

Il s'agit de proposer une urbanisation maîtrisée qui fera la couture entre les opérations situées au-delà de la voie ferrée (collectifs) et les terrains situés avant la voie ferrée. Notre projet s'insère dans ces terrains libres proches d'opérations pavillonnaires déjà existantes. Il assurera la transition entre le collectif et le pavillonnaire en respectant le projet urbain partenarial.

1) État initial du terrain :

Les parcelles du projet sont libres de toutes constructions. Le terrain plat est délimité au Nord par la voie de Chemin de fer, ainsi que les opérations nouvellement livrées à l'emplacement des anciens établissements « MARGNAT VILLAGE » fermés en 1996. Les parcelles d'origine agricole participent aujourd'hui à l'urbanisation et au développement de la commune.

La Végétation existante :

Nous sommes en présence de prairies humides avec une jonçaille de Canne de Provence en limite des parcelles et quelques cyprès de Provence.

2) Présentation du Projet :

a) Aménagement prévu pour le terrain :

La nature du sol ne permettant pas de construire des parkings en sous-sol, le stationnement se fera en surface avec un traitement paysagé amortissant l'impact visuel de ce dernier.

b) Implantation, composition, organisation des volumes :

La volumétrie d'ensemble est composée de plusieurs plots R+1 et R+2 rythmés par des transparences permettant ainsi de se rapprocher d'avantage du logement intermédiaire plutôt que du logement collectif. Ce parti pris permet une douce transition entre le tissu existant immédiat et le nouvel habitat collectif à l'emplacement des anciens établissements « MARGNAT VILLAGE »

c) Paysage

L'élément végétal, le plan paysagé sera très important dans le projet qui se veut être proche d'un éco-quartier. Les espaces libres seront plantés, les clôtures seront paysagées avec des entrées et les bordures de voies marquées par des arbres à haute tige.

Les parkings aériens seront paysagés à partir des ombrières à ossature bois ou métal qui supporteront des plantes grimpantes.

d) Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Les constructions seront constituées de maçonneries revêtues d'enduit hydraulique traditionnel frotassé fin, ton pierre.

Les éléments de modénature tels que les bandeaux, corniches, balcons etc... recevront une pliolithe blanche.

Le vocabulaire architectural du projet est emprunté à l'architecture vernaculaire méditerranéenne : Loggias, pergolas béton, toiture-terrasse, persiennes bois ...

e) Les accès au terrain se feront depuis les voies nouvelles créées à l'occasion du Projet Urbain Partenarial (P.U.P).

Les accès au terrain :

Les accès s'effectueront depuis les voies nouvelles créées à l'occasion du projet urbain partenarial (PUP).

Notre plan d'ensemble prend en compte les projets voisins au notre de manière à avoir une cohérence urbaine.

« NORBALAD »

Société civile immobilière de construction-vente

Au capital de 1 000 euros

468 RUE RENE CAILLOUX

13730 SAINT VICTORET

STATUTS

Three handwritten signatures in black ink, located in the bottom right area of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.

Enregistré à : S.I.E D'AIX EN PROVENCE NORD

Le 04/06/2013 Bordereau n°2013/557 Case n°3

Ext 4563

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

Le Comptable des Impôts

DUPLICATA

Les soussignés :

- La Société A Responsabilité Limitée, **VAHE**, au capital social de deux mille euros, registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence, numéro Siren 509 530 572, dont le siège social est situé au 26 B Rue Maréchal Leclerc, 13700 MARIGNANE, représentée par M. Patrice EKNADISSIAN en sa qualité de gérant,
- La Société Civile de portefeuille, **MARTEGALOU**, au capital social de mille euros, registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence, numéro Siren 509 530 309 dont le siège social est situé au 14 allée des portes de la Mer, 13117 LAVERA, représentée par M. Pascal VIRY en sa qualité de gérant,
- Monsieur Jean-Pierre AZILAZIAN, demeurant au 46 traverse Parangon – Les demeures de Tigrane, 13008 Marseille, de nationalité française, né le 6 décembre 1952 à Marseille (13), marié le 12 septembre 1975 sous le régime de la communauté avec Monique ARABADJIAN,
- Monsieur Pierre LAROUSSINIE, demeurant au 411 Avenue du Prado, 13008 Marseille, de nationalité française, né le 21 mars 1965 à Caen (14), marié sous contrat devant Maître Jean-Paul MAUBE, Notaire à Marseille (13) préalable à leur union célébrée à la mairie de Marseille (8°) le 3 juin 1995 à Florence CHAMPION ;

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière de construction-vente devant exister entre eux.



Titre I – Forme – Objet – Dénomination – Durée – Exercice social - Siège

ARTICLE 1ER – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le titre 1er de la loi no 71-579 du 16 juillet 1971, tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition d'un ou plusieurs terrains à bâtir afin de procéder à l'édification d'un ou plusieurs immeubles en vue de sa vente en totalité ou par fraction dudit immeuble.

Plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant à l'objet social.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La société prend la dénomination de « **NORBALAD** ».

ARTICLE 4 - Durée

La société est constituée pour une durée de dix ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

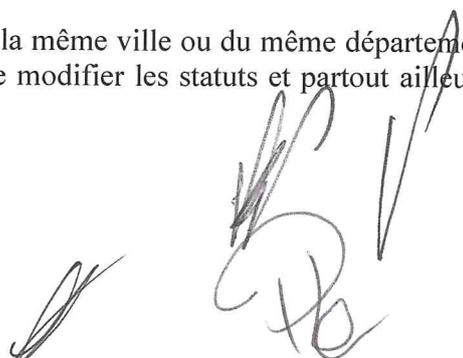
La dissolution résulte de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée pour la modification des statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège de la société est fixé à **Saint-Victoret (13730), 468 Rue René Cailloux.**

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.



Titre II - Apports - Capital social - Parts sociales

ARTICLE 6 – Apports

Les apports faits par les associés sont les suivants :

— Apport en numéraire

- la SC MARTEGALOU apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,
- Monsieur Jean-Pierre AZILAZIAN apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,
- la SARL VAHE apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,
- Monsieur Pierre LAROUSSINIE apporte à la société une somme en numéraire de deux cent cinquante euros,

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque ainsi que les associés le reconnaissent.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme totale de mille (1 000) euros se décomposant comme suit :

– apport en espèce de la SC MARTEGALOU,	pour une somme de	250	euros
– apport en espèce de M. AZILAZIAN,	pour une somme de	250	euros
– apport en espèce de la SARL VAHE,	pour une somme de	250	euros
– apport en espèce de M. LAROUSSINIE,	pour une somme de	250	euros
Total		1 000	euros

Le capital social est divisé en cent parts sociales de dix euros chacune numérotées de 1 à 100 et attribuées de la manière suivante.

Il est attribué à :

SC MARTEGALOU, deux cent cinquante parts, numérotées de 1 à 250 soit	250 parts	
Jean-Pierre AZILAZIAN, deux cent cinquante parts, numérotées de 251 à 500 soit	250 parts	
SARL VAHE, deux cent cinquante parts, numérotées de 501 à 750	soit 250 parts	
Pierre LAROUSSINIE, deux cent cinquante parts, numérotées de 751 à 1000 soit	250 parts	
Total		1000 parts

Les parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2013

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements légaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

ARTICLE 9 - Titre des associés

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 - Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions. Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

ARTICLE 11 - Appel de fonds et vente forcée

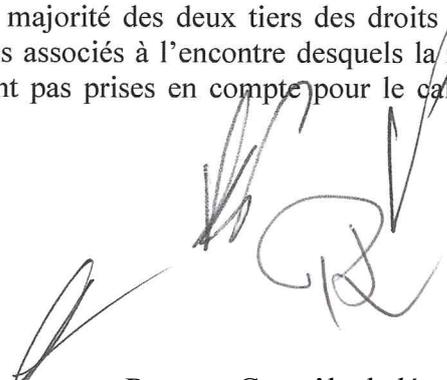
Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social à proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats de ventes à termes ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programme dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La gérance est autorisée à faire les appels de fonds nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux présents ou représentés. Les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.



La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sociétés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant.

Si des nantissements ont été exécutés sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place au prorata de leurs droits sociaux.

ARTICLE 12 - Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

ARTICLE 13 - Scellés

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 14 - Responsabilité des associés

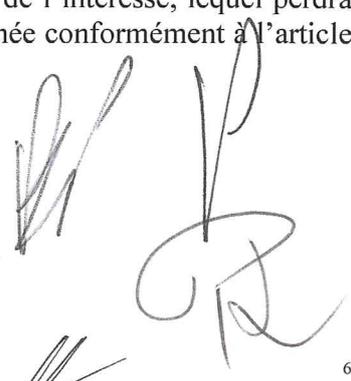
Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. À cet effet, le représentant de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis en raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

ARTICLE 15 - Faillite d'un associé

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.



ARTICLE 16 Cession de parts

16.1 — La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

16.2 — Les cessions de parts entre associés.

Toutes les cessions de parts même entre associés, ascendants et descendants et entre conjoints, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

16.3 — À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

16.4 — Les dispositions des paragraphes 16.2 et 16.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.

ARTICLE 17 - Transmission par décès ou suite à une liquidation de communauté entre époux

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité du capital social.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 18 - Époux communs en biens

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 15 des présents statuts.

ARTICLE 19 - Retrait d'un associé

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés ou par décision du président du Tribunal de grande instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.



Titre III - Administration - Contrôle

ARTICLE 20 – Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

M. AZILAZIAN Jean-Pierre et EDNADISSIAN Patrice, présents et acceptant, sont nommés en qualité de premier gérant.

ARTICLE 21 - Durée d'exercice des fonctions de gérant

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ARTICLE 22 - Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.

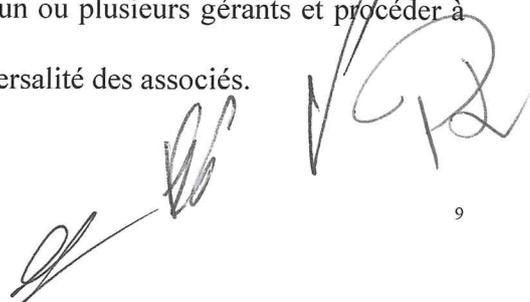
Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.



Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Cependant à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

ARTICLE 23 – Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

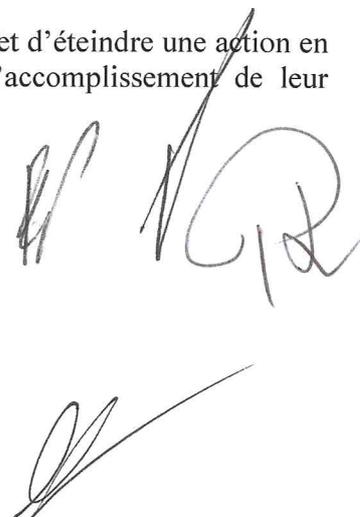
Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions du gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 24 - Action sociale

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société; en cas de condamnation du gérant des dommages-intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top two are positioned side-by-side, and the third is centered below them. The signatures are stylized and cursive.

Titre IV - Décisions des associés

ARTICLE 25 - Décisions des associés

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

ARTICLE 26 – Assemblées

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

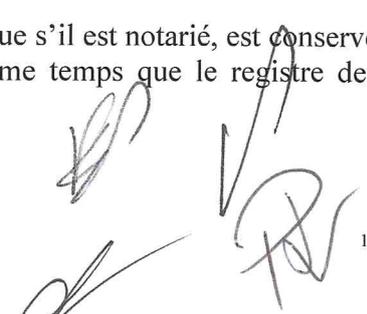
ARTICLE 27 - Décision unanime dans un acte

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 26 ci-dessus.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.



ARTICLE 28 - Consultation écrite

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle « adoptée » ou « rejetée ».

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

ARTICLE 29 - Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion.

Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 30 - Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, la vente forcée des parts d'un associé en application de l'article 11 des présents statuts.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

ARTICLE 31 - Information des associés

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

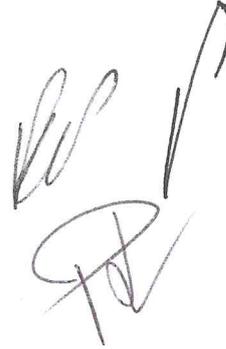
Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke extending to the right.

Titre V - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

ARTICLE 32 - Exercice social

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2014.

ARTICLE 33 - Comptes sociaux – Rapport de la gérance –Approbation des comptes

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

ARTICLE 34 - Affectation et répartition des résultats

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles : en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

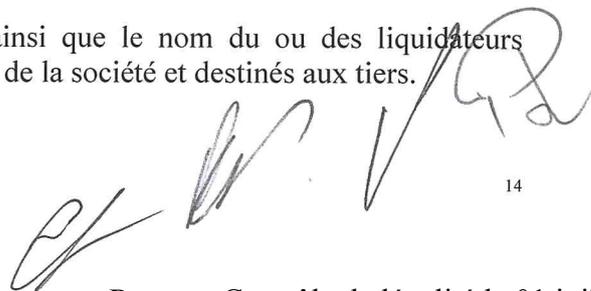
ARTICLE 35 - Dissolution – Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Toutefois, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.



La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

ARTICLE 36 - Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de grande instance territorialement compétent.

ARTICLE 37 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, dont une évaluation approximative figure dans l'état visé sous l'article 39, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

ARTICLE 38 – Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

ARTICLE 39 - Engagements contractés au nom de la société avant son immatriculation

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :

1°) Prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société et évalués à la somme de mille six cent euros toutes taxes comprise.

Par ailleurs, est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis par les co-gérants pour le compte de la société en formation par chacun d'eux des engagements qui en découlent pour la société.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

Fait à Saint-Victoret,
Le 29 mai 2013.
En six originaux.