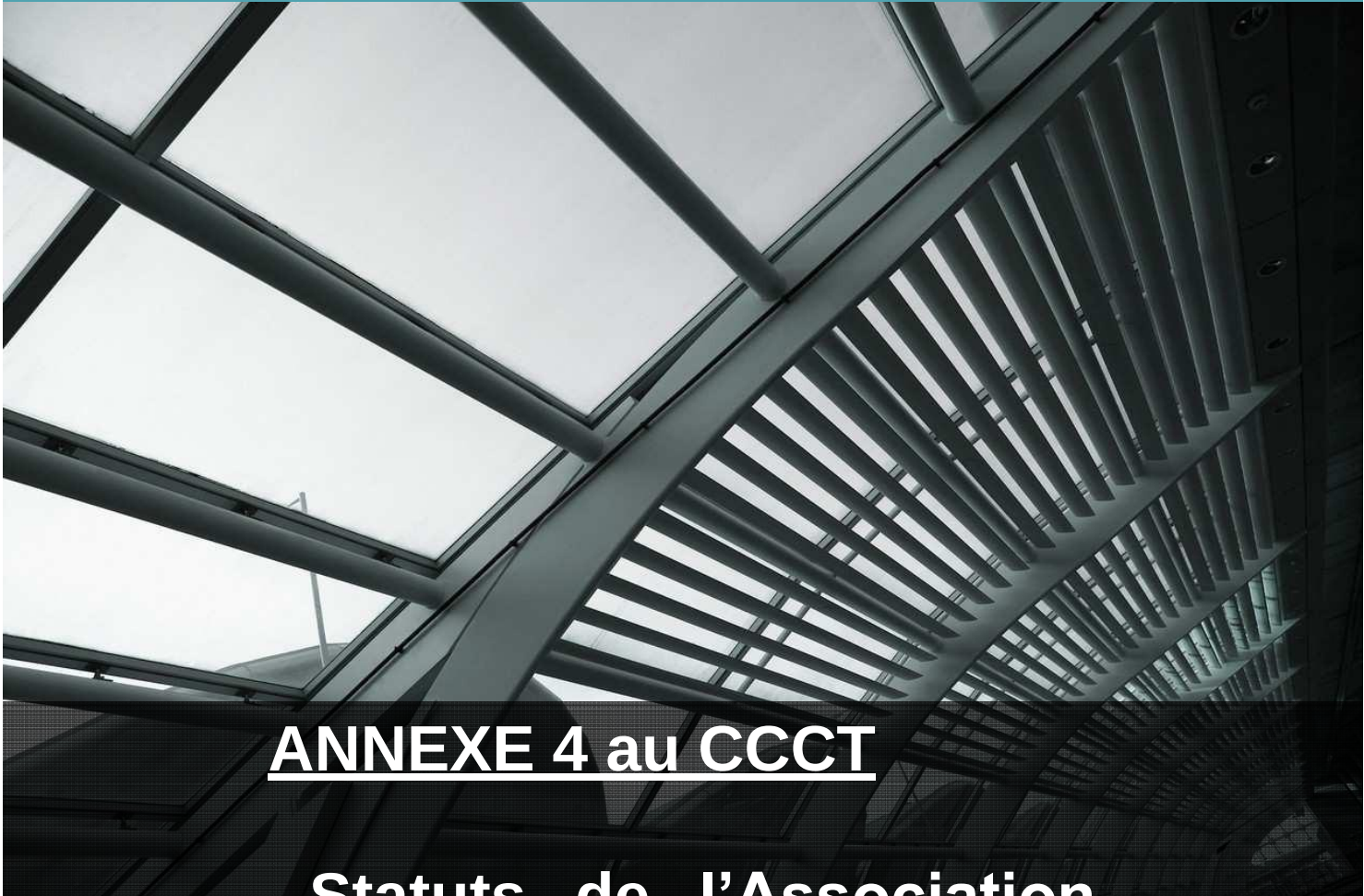




ANNEXE 4 au CCCT

Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

PARC DES FLORIDES

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Métropole Aix-Marseille Provence

CHAPITRE I - FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - FORMATION

Il est formé une association foncière urbaine libre (ci-après « L'AFUL ») régie par les dispositions (i) de l'ordonnance modifiée n°2004-63 2 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, (ii) des Articles L. 322-1, L. 322-2 3°, L. 322-4-1 et suivants, R. 322-2 et suivants du Code de l'urbanisme et (iii) des présents statuts, laquelle entrera en vigueur dès que les terrains situés dans son périmètre d'intervention appartiendront à au moins deux propriétaires différents et qu'il aura été tenu une Assemblée Générale Constitutive, laquelle sera convoquée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE en sa qualité d'aménageur de la ZAC des FLORIDES, dans les conditions prévues à l'article 23 du Cahier des Charges de cession des Terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

1.1 MEMBRES DE L'AFUL

Est membre de plein droit de l'AFUL tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une parcelle de terrain, d'un lot de volume, d'une partie de lot de volume, d'un lot de copropriété supportant ou comprenant des constructions et situé dans le périmètre d'intervention de l'AFUL (ci-après identifié sous le terme générique « Bien »), dans les conditions qui seront ci-après précisées à l'article 1.2.

L'adhésion à l'AFUL et le consentement écrit dont fait état l'article 7 alinéa 1 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 résulteront de tous les actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux d'un Bien situé dans le périmètre d'intervention de l'AFUL, dans les conditions qui seront ci-après précisées à l'article 1.2.

Ne sont pas membres de l'AFUL les personnes morales de droit public propriétaires d'ouvrages à usage public, faisant partie à ce titre du domaine public (voirie, réseaux, espaces verts, voies ferrées, etc.).

1.2 PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'AFUL

Le périmètre d'intervention de l'AFUL correspond aux parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC des Florides (ci-après la « ZAC »), créée par délibération numéro URB 06/060/CC, du conseil de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en date du 30 mars 2006, sur le territoire des communes de Marignane et Gignac la Nerthe, (Bouches du Rhône).

ARTICLE 2 - DENOMINATION

L'AFUL est dénommée : **ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES**

ARTICLE 3 - OBJET

L'AFUL a pour mission générale d'assurer la gestion des biens et équipements à usage commun situés dans la ZAC et de veiller au respect et à l'application des dispositions du Cahier des Charges de la ZAC.

L'AFUL a pour objet en particulier :

(i) de recevoir à titre gratuit ou d'acquérir, le cas échéant, les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants des Biens situés dans la ZAC ou pour certains d'entre eux.

(ii) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, le remplacement et si nécessaire le déplacement de tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif et situés à l'intérieur de son Périmètre d'Intervention ;

(iii) de décider et d'exécuter tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement en vue d'assurer à l'ensemble des propriétaires et occupants de la ZAC, la jouissance de leurs droits d'utiliser les équipements à usage commun ;

(iv) de conclure tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif et tout contrat d'exploitation et de gestion avec toute société ;

(v) de régler (a) aux prestataires de services, les frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'AFUL et/ou par la réalisation de son objet et (b) aux entreprises et sociétés d'exploitation, les prix des marchés conclus avec elles ;

(vi) de répartir les charges entre les membres de l'AFUL, dès la vente du premier immeuble inclus dans son Périmètre d'Intervention conformément aux critères de répartition des charges ci-après définis à l'Article 20 ;

(vii) de s'assurer par tous moyen de droit du recouvrement et du paiement de ces charges; de faire opposition le cas échéant à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ;

(viii) de régler toutes les difficultés relatives aux ouvrages et équipements à usage commun ;

(ix) de souscrire toutes les assurances relatives aux ouvrages et équipements à usage commun ;

(x) d'entretenir les espaces verts et libres à usage commun et de conclure dans ce cadre tous contrats avec toute société d'entretien ;

(xi) d'assurer le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires de la ZAC, et de faire respecter en toutes circonstances le Cahier des Charges de la ZAC;

(xii) de céder, le cas échéant, certaines parcelles ou équipements aux collectivités locales, si celles-ci en font la demande, sous des charges et conditions que l'AFUL sera habilitée à déterminer ;

(xiii) de créer éventuellement et gérer tous équipements à usage commun ou services collectifs nouveaux destinés aux propriétaires ou occupants de la ZAC;

(xiv) de recevoir toutes subventions et aides de toute nature ;

(xv) de conclure tous emprunts et consentir toutes sûretés sur les biens dont l'AFUL est et sera, le cas échéant, propriétaire;

(xvi) d'agir en justice, notamment pour le recouvrement des charges et inscrire, le cas échéant, tous privilèges et garanties sur les actifs des propriétaires défaillants et en donner mainlevée;

(xvii) de missionner un géomètre-expert afin de procéder à toute division parcellaire qui se révélerait nécessaire dans le Périmètre d'Intervention ;

(xviii) d'une façon générale, de réaliser (a) toutes opérations, mobilières et immobilières concourant directement ou indirectement à son objet, (b) toutes aliénations ou échanges de biens lui appartenant, et (c) toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'AFUL.

Étant ici précisé que l'AFUL réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non acquis la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'AFUL est fixé à : Marseille, immeuble CMCI, 2 rue Henry Barbusse, au bureau de la Direction de l'Urbanisme, du Foncier et de l'Habitat/COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

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

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de l'AFUL est illimitée.

Chaque exercice de gestion de l'AFUL commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. Le premier exercice pourra commencer en cours d'année pour se terminer le trente et un décembre suivant.

ARTICLE 5bis – MODALITES DE FINANCEMENT

L'AFUL se finance au moyen :

- des contributions des membres;
- des subventions des personnes publiques ou privées ;
- des prêts qu'elle souscrit ;
- des avances et libéralités de tout ordre,
- des revenus des opérations mobilières et immobilières qu'elle réalise ;
- des revenus des prestations de services qu'elle serait le cas échéant amenée à accomplir.

CHAPITRE II - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6 - COMPOSITION

L'assemblée générale de l'AFUL (ci-après « l'Assemblée ») se compose de tous les membres de l'AFUL.

Étant ici précisé que :

(i) En vertu de l'article L. 322-9-1 du code de l'Urbanisme, les membres dépendant d'une même copropriété sont de droit représentés à l'Assemblée par leur syndic, dûment mandaté à cet effet. Il peut se faire représenter par un mandataire.

A l'égard de l'AFUL, les votes émis par le syndic ou son mandataire sont considérés comme l'expression de la volonté de l'unanimité de ceux qu'il représente, chaque immeuble ou volume immobilier soumis à un régime de copropriété étant, au regard de ces votes, considéré comme indivisible.

(ii) En cas de démembrement de propriété, le nu-propiétaire et l'usufruitier devront se faire représenter par l'un d'eux, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004, ou par un mandataire choisi d'un commun accord et qui devra être membre de l'AFUL. Il sera de même en cas d'indivision.

(iii) Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui pourra être pris parmi ou en dehors des membres de l'AFUL.

Les mandats se donnent par écrit.

Avant chaque Assemblée, le Président devra constater les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée, et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'AFUL.

ARTICLE 7 - POUVOIRS

L'Assemblée statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'AFUL, sous réserve des attributions déléguées au Syndicat et au Président par les présents statuts ou les futures délibérations de l'Assemblée.

Notamment, l'Assemblée :

- (i) décide l'engagement de tous travaux appropriés dans le cadre de l'objet social de l'AFUL ;
- (ii) décide des acquisitions à réaliser dans le cadre de l'objet social de l'AFUL ;
- (iii) approuve le projet du budget de l'année à venir et les comptes de l'année écoulée et, le cas échéant, donne quitus au Président et au Syndicat de leur gestion ;
- (iv) décide de tous emprunts à contracter par l'AFUL et des sûretés à consentir le cas échéant;
- (v) élit les membres du Syndicat;
- (vi) peut modifier les présents statuts ;

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

ARTICLE 8 - CONVOCATION

L'Assemblée se réunit au moins une fois par an à la diligence du Président.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

L'Assemblée doit obligatoirement être convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au Président, par la moitié au moins des membres de l'AFUL, ou par un ou plusieurs membres représentant au moins 50 % des voix.

Dans ce cas, les membres doivent (i) indiquer au Président les questions à porter à l'ordre du jour et (ii) formuler les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Président peut, en outre, (i) déterminer son propre ordre du jour et (ii) inscrire et présenter ses propres projets de résolution distinctement.

Les convocations sont adressées aux membres de l'AFUL, à leur domicile ou à leur siège social, au moins quinze (15) jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

La première Assemblée sera valablement convoquée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE dans le délai prévu à l'article 23 du Cahier des Charges de Cession des terrains de la ZAC.

En cas de carence de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, l'Assemblée pourra valablement être convoquée par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance compétent, saisi à la requête tout propriétaire d'un terrain situé dans la ZAC.

ARTICLE 9 - QUORUM

Lorsque l'Assemblée est amenée à délibérer sur une question intéressant la totalité des membres de l'AFUL, celle-ci est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre de voix de l'ensemble de ses membres.

Lorsque l'Assemblée est amenée à délibérer sur une question intéressant qu'une partie des membres de l'AFUL, celle-ci est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre de voix de l'ensemble des membres concernés.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, la ou (les) délibération(s) concernée(s) ne peuvent intervenir et une seconde Assemblée doit être convoquée à cet effet, et tenue du huitième au quinzième jour après la première convocation de l'Assemblée.

La deuxième Assemblée délibère valablement (i) quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés et (ii) sur les seules questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10 - VOIX

Chaque membre de l'AFUL dispose d'un nombre de voix correspondant au nombre de m² de terrain lui appartenant et situés dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL. Etant ici précisé qu'un membre ne peut pas disposer d'un nombre de voix supérieur au total des voix de tous les autres membres de l'AFUL.

L'AFUL ne détient pas de voix en Assemblée au titre des Biens dont elle est propriétaire.

ARTICLE 11 - MAJORITE

Les résolutions sont prises dans les conditions du Quorum définies à l'Article 9 et à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés, sauf :

(i) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations de certains des membres de l'AFUL (autres que le recouvrement des charges), les décisions sont prises à la majorité simple calculée sur le total des voix appartenant à tous les membres ;

(ii) lorsque l'Assemblée est appelée à nommer ou révoquer les membres du Syndicat et à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, dans les conditions mentionnées à l'article 7, les décisions sont prises à la majorité représentant au moins 3/4 des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL (sous réserve du cas où la modification porterait sur la répartition des charges pour lequel les décisions seront prises à l'unanimité des membres);

(iii) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une décision qui ne concerne qu'une partie des membres de l'AFUL, l'Assemblée sera composée uniquement des membres intéressés ; les décisions sont alors prises à la majorité des voix appartenant à ces membres de l'AFUL ;

(iv) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une décision d'entreprendre des travaux non prévus au budget ou de créer un équipement à usage commun ou un service collectif, d'acquérir ou de céder un bien ou de contracter un emprunt, la décision est prise à la majorité des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par le Président de l'AFUL assisté d'un scrutateur choisi par l'Assemblée. L'Assemblée nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les (i) nom, (ii) prénoms et (iii) domicile de chacun des membres de l'AFUL présents ou représentés à l'Assemblée et (iv) le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le secrétaire; elle doit être communiquée à tout membre qui en fait la demande.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

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

Les votes ont lieu à main levée, sauf si le tiers au moins des membres de l'AFUL présents ou représentés requiert en Assemblée que le vote ait lieu à bulletin secret.

Les délibérations sont transcrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé au siège de l'AFUL.

Les décisions sont notifiées, dans les trente (30) jours de l'Assemblée, aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui se sont opposés au vote d'une ou de plusieurs résolutions, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Une simple copie du procès-verbal est adressée sous pli simple aux membres présents ou représentés, ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiées conformes par le Président.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION –SYNDICAT - PRÉSIDENT

ARTICLE 14 – ADMINISTRATION

L'AFUL est administrée par un Syndicat composé de deux membres au moins et de quatre membres au plus, désignés par l'Assemblée parmi les propriétaires membres de l'AFUL ou leurs représentants. Les membres du Syndicat désignent le Président qui assumera également les fonctions de trésorier ainsi que le Vice-Président qui assumera les fonctions de secrétaire.

Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles indéfiniment. Ils peuvent être une personne physique ou morale.

ARTICLE 15 – REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Syndicat se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité simple, le Président ayant voix prépondérante, soit lors des réunions du Syndicat, soit par consultation écrite qui peut être effectuée par tous moyens (lettre simple ou recommandée, télécopie, message électronique, etc.).

Les procès-verbaux des délibérations et des consultations écrites sont consignés dans un registre des délibérations, par ordre chronologique, et signés par le Président. Tous les membres de l'AFUL ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 16 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'AFUL et dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'AFUL, dans les limites des pouvoirs attribués par les présentes à l'assemblée générale.

16.1 ATTRIBUTIONS GENERALES

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

- il exécute les décisions prises par l'Assemblée Générale,

- il administre, conserve et entretient tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants de la ZAC ou certains d'entre eux, dans les limites du budget fixés par l'assemblée générale ;

- il recrute, avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale, les personnels de l'AFUL, notamment les personnels nécessaires à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements à usage commun, et fixe les conditions de leur emploi et leur traitement ;

- il exécute, lorsqu'il est désigné à cette fin par l'Assemblée, les délibérations prises par celles-ci relatives aux acquisitions, aux emprunts, aux travaux à réaliser ;

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements, dans la limite du budget approuvé par l'Assemblée Générale ;

- il règle toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages et équipements à usage commun ;

- il assure le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires de la ZAC, et de faire respecter en toutes circonstances, le Cahier des Charges de la ZAC.

Aucune dépense ne sera engagée par le Syndicat sans l'accord de l'Assemblée Générale, sauf si celle-ci a été prévue dans le budget approuvé par cette dernière.

16.2 ENTRETIEN DES OUVRAGES A USAGE COMMUN

Le Syndicat peut faire exécuter, sans en référer aux membres de l'AFUL tous travaux d'entretien courant sur les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif prévus dans le budget de fonctionnement par l'Assemblée. Les membres versent à l'AFUL, après réception des appels de fonds correspondant une provision égale à la somme prévue.

Cette provision (i) peut être appelée en une ou plusieurs fois et (ii) est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée.

Le Syndicat peut également faire exécuter, sans en référer aux membres de l'AFUL, tous travaux conservatoires et urgents si le coût de ces travaux est inférieur à un plafond qui est annuellement fixée par l'Assemblée.

Si le coût des travaux conservatoires et/ou urgents est susceptible de dépasser le montant annuellement fixé par l'Assemblée, le Syndicat peut néanmoins les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans le délai de 21 jours suivant le commencement des travaux. Faute par le Syndicat de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un autre entrepreneur que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui sera alors payée par l'AFUL, sans préjudice du droit pour celle-ci de mettre en cause la responsabilité du Syndicat.

Les travaux qui ne seraient pas expressément prévus ou autorisés aux termes des alinéas qui précèdent devront être autorisés préalablement par l'Assemblée.

16.3 MONTANT DES PROVISIONS SUR FRAIS ET CHARGES

Dans l'attente de l'adoption du budget de l'année en cours, le Syndicat peut appeler une provision dont le montant correspondra au quart des dépenses engagées l'année précédente, sans préjudice des appels de fonds destinés à couvrir des dépenses régulièrement approuvées.

La répartition de cette provision sera faite par le Syndicat, conformément à l'Article 20 ci-après.

Dès l'approbation du budget, le Syndicat appelle les fonds nécessaires, au fur et à mesure des besoins.

La régularisation des provisions qu'il reçoit des membres de l'AFUL intervient à la fin de chaque année en fonction du budget définitif approuvé et de ses avenants et des acomptes déjà payés.

16.4 DELEGATIONS

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'AFUL à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le Syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers. Il peut notamment consentir une délégation à titre onéreux à un tiers titulaire de la carte professionnelle d'administrateur de biens.

ARTICLE 17 - NOMINATION - REMUNERATION - DEMISSION DU PRÉSIDENT

Le Président est désigné parmi les membres du Syndicat et assure la fonction de trésorier. Il est assisté d'un Vice-Président qui assure la fonction de secrétaire.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat trois (3) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de vacance de la fonction, l'intérim est assuré par le Vice-Président.

Le premier Président sera désigné par l'Assemblée Générale Constitutive de l'AFUL.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

Le Président est le représentant légal de l'AFUL. Il prend toutes les mesures nécessaires à la gestion de l'AFUL, dans le respect des compétences de l'Assemblée et du Syndicat.

Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée et du Syndicat.

Le Président gère les comptes bancaires et la trésorerie de l'AFUL; à cet effet, il a tout pouvoir pour ouvrir au nom de l'AFUL tous comptes en banque et dispose de la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il tient les comptes et les différents registres de l'AFUL et en assure la conservation.

Le Président a autorité sur le personnel de l'AFUL. Il signe les contrats de travail éventuels. Il reçoit tous plis recommandés, lettres, donne toutes décharges et signature au nom de l'Association. Il établit chaque année, conformément aux stipulations des présents statuts, l'état nominatif des propriétaires inclus dans le périmètre de l'AFUL, ainsi que le plan parcellaire, il prépare le budget de fonctionnement et le cas échéant, le budget d'investissement, et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'Assemblée.

En particulier, le Président :

- reçoit, au nom de l'AFUL, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement ; il conclut toute cession gratuite au profit des collectivités locales. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

- ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;

- mène toutes opérations avec les administrations et opérateurs de services publics, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'AFUL ;

- conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;

- établit chaque année le tableau des noms, voix et obligations des propriétaires ;

- procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;

- représente l'AFUL en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Le Président peut déléguer tout ou partie de ses attributions à un Directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 19 - DEFINITION

Les frais et charges de l'AFUL comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'AFUL et à ses frais de fonctionnement.

Les dépenses sont engagées dans le cadre du budget annuel approuvé par l'Assemblée Générale.

Le propriétaire qui aggraverait les charges supportées par l'AFUL par son fait ou sa faute, ou par celui de ses locataires ou ayants droit, (i) supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés et (ii) indemnisera, le cas échéant, l'AFUL du préjudice consécutif.

Plus généralement, sont formellement exclues des charges de l'AFUL (i) les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'AFUL, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un des membres de l'AFUL serait directement ou indirectement responsable et (ii) les dépenses entraînées par la défaillance d'un propriétaire dans l'entretien de ses constructions et terrain.

Toute modification de la répartition des charges de l'AFUL devra être décidée dans les conditions ci-dessus définies à l'Article 11.

Les immeubles et ouvrages à caractère public qui auront été cédés ou rétrocédés au profit d'une personne publique, et feront à ce titre partie du domaine public, seront exclus de plein droit du Périmètre d'Intervention de l'AFUL et ne généreront aucune charge et dépense pour leur propriétaire.

ARTICLE 20 - REPARTITION

Les charges sont réparties entre les membres de l'AFUL au prorata du nombre de mètres carrés de terrain dont ils sont propriétaires.

Le Président établit au plus tard le 10 janvier de chaque année, le tableau définissant la répartition des charges de chacun des membres de l'AFUL.

Pour le cas où des mutations de propriété interviendraient en cours d'année, le Président attribuera les charges correspondantes au(x) nouveau(x) membre(s) ou, en cas de mutation partielle, répartira ces charges entre le nouveau membre et l'ancien membre.

ARTICLE 21 - RECOUVREMENT - GARANTIE - NOTIFICATION

21.1 RECOUVREMENT

Le Président est chargé de poursuivre le paiement et le recouvrement des sommes dues à l'AFUL tant par ses membres que, le cas échéant, par tous tiers, par tous moyens de droit, y compris en faisant opposition, le cas échéant, à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le propriétaire.

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président aux membres concernés. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation ci-après visée.

Dans les immeubles soumis à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, les sommes seront réclamées par le Président au syndic de ces immeubles.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, ou à défaut par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction des budgets prévisionnels.

A l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée, tout membre de l'AFUL qui n'est pas à jour dans le paiement est privé, ainsi que ses ayants droit, du droit de jouir des services gérés par l'AFUL.

Les membres défaillants de l'AFUL sont de plein droit redevables, à compter de la date à laquelle les paiements ont cessé, d'intérêts de retard calculés sur le montant des sommes dues. Le taux des intérêts de retard sera équivalent au taux d'intérêts légal majoré de 5 points par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier. Le tout sans préjudice du droit pour le Président de poursuivre le recouvrement des sommes dues par tous moyens de droit.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures conservatoires dans le cadre de l'application des stipulations des alinéas précédents.

21.2 HYPOTHÈQUE LEGALE

En vertu des dispositions de l'article L 322-9 du Code de l'urbanisme, les créances de l'AFUL vis à vis d'un ou plusieurs de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles appartenant à ce ou ces membres dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En cas de mutation de biens inclus dans son Périmètre d'Intervention, l'AFUL devra être informée dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965 et pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur.

21.3 NOTIFICATION

Tout transfert de propriété d'un bien ou d'un droit immobilier, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un quelconque de ces droits, sera notifié, sans délai au Président soit (i) par les parties, (ii) par le notaire qui établira l'acte, (iii) par l'avocat qui aura obtenu la décision judiciaire, qui, suivant le cas, réalisera, attestera, constatera ce transfert de propriété ou cette constitution de droit réel immobilier.

Cette notification comportera la désignation du bien ou du droit intéressé ainsi que les (i) l'identité complète et (ii) le domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

Ces dispositions sont applicables, en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est membre de plein droit de l'AFUL et tenu en conséquence vis à vis de cette dernière au respect de toute décision prise en son sein.

L'ancien membre reste tenu, vis-à-vis l'AFUL du versement de toutes les sommes restantes lui incomber et résultant de toute décision prise antérieurement à la date de la mutation.

Lors de la mutation à titre onéreux et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Président, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard de l'AFUL, avis de la mutation doit être donné au Président par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur ou de son notaire, le cas échéant, dans les plus brefs délais.

Avant l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition (i) énoncera le montant et les causes de la créance et (ii) contiendra éllection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance compétent.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Président ayant fait opposition dans ledit délai.

CHAPITRE V

ARTICLE 22 - BUDGET - AVANCES - PROVISIONS

22.1 BUDGETS

Le Président prépare un projet de budget annuel de fonctionnement et, le cas échéant, d'investissement, et les communique pour approbation à l'Assemblée lors de la convocation annuelle à l'Assemblée lors de sa réunion annuelle.

Le Président et le Syndicat ne peuvent, dans l'exercice de leurs fonctions, dépasser les sommes inscrites aux budgets approuvés par l'Assemblée, sous réserve de l'adoption d'un budget rectificatif dans un délai de 2 mois à compter de l'engagement des sommes non inscrites aux budgets, qui sera préparé et approuvé dans les mêmes conditions que le budget annuel.

22.2 AVANCES

Tous les membres de l'AFUL devront verser, le jour de la date de prise de possession d'un bien ou droit immobilier situé dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL, une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget annuel prévisionnel afférent à la quote-part incombant aux biens détenus par les nouveaux membres de l'AFUL.

Cette avance pourra être révisée en fonction de tous nouveaux budgets prévisionnels annuels.

22.3 PROVISIONS

Les frais et charges définis ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque membre concerné de l'AFUL.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat sur la base (i) du compte des dépenses effectuées et/ou (ii) en fonction des prévisions budgétaires établies par le Syndicat.

En outre, l'Assemblée peut, à tout moment, décider de la création de provisions destinées à faire face aux grosses réparations, aux réparations ou aux investissements extraordinaires qui s'avéreraient nécessaires.

Le Syndicat décidera, s'il y a lieu, du mode de placement pour le compte de l'AFUL des fonds ainsi recueillis.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 – TRANSFORMATION DE L'AFUL

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-3-b) du Code de l'urbanisme, l'AFUL pourra être transformée en association autorisée, sur demande formulée à l'unanimité des voix de tous les membres de l'AFUL.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE CONSTITUTIVE – DEPOT AU RANG DES MINUTES

Les présents statuts seront adoptés par les membres de l'AFUL lors de la première Assemblée Générale, laquelle tiendra lieu d'Assemblée Générale Constitutive.

Les statuts approuvés ainsi qu'un original du procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Constitutive, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Etude Notariale BONETTO-CAPRA- MAITRE, notaires associés, 2 place du 11 Novembre 13 723 Marignane, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, pour les besoins de la publicité foncière.

Les frais de cet acte seront à la charge de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

ARTICLE 25 - PUBLICATION

L'existence de l'AFUL fera l'objet, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et à l'article R. 322-2-1 du code de l'urbanisme

(i) d'une déclaration à la préfecture du Département du Rhône ou à la sous-préfecture compétente territorialement,

(ii) d'une publication au Journal Officiel,

(iii) d'une publication au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n°55-1350 du 14 octobre 1955.

ARTICLE 26 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique de l'acte de dépôt des statuts de l'AFUL.

ARTICLE 27 - JURIDICTION COMPETENTE

Les membres de l'AFUL demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège de l'AFUL.