

**STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DU PARC D'ACTIVITES DU MESNIL
(ANNEXE 2 AU CCCT)**

SOMMAIRE

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE	4
PREAMBULE	4
Article 1er - Formation.....	4
Article 2 - Membres de l'association	4
Article 3 – Objet de l'association.....	5
Article 4 - Dénomination	6
Article 5 - Siège	6
Article 6 - Durée.....	6
Article 7 - Organe d'administration provisoire.....	6
TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	7
Article 8 - Composition	7
Article 9 - Pouvoirs	7
Article 10 - Convocation.....	7
Article 11 – Voix.....	8
Article 12 - Majorité.....	8
Article 13 - Tenue des assemblées	8
Article 14 - Ordre du jour.....	8
Article 15 - Délibérations	9
TITRE III. – ADMINISTRATION	10
Article 16 - Principe	10
Article 17 - Désignation	10
Article 18 - Réunions du syndicat et délibérations.....	10
Article 19 - Pouvoirs et attributions du syndicat.....	10
Article 20 - Le président.....	11
TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES.....	12
Article 21 - Définition.....	12

Article 22 - Répartition et paiement des charges	13
Article 23 - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses	13
Article 24 - Mutations	14
TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES	15
Article 25 - Carence de l'association syndicale	15
Article 26 - Modification. Dissolution	15
Article 27 - Pouvoirs pour déclarer et publier	15
Article 28 - Élection de domicile	15
Plan d'aménagement	16
SIMULATION DE LA REPARTITION ANNUELLE DES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS ..	1

STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

TITRE I. – FORMATION. CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ. ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

PREAMBULE

Par délibération du 2 mai 2006, la CODAH a confié à la Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement (SHEMA) la réalisation du parc d'activités du Mesnil, sur les communes de Montivilliers, Epouville et Saint-Martin-du-Manoir, par un traité de concession.

Sur le fondement du traité de concession, et pour garantir une gestion homogène et de qualité du parc d'activités par le biais de la mutualisation et du partage des coûts, la SHEMA a établi un cahier des charges de cessions des terrains disposant qu'une association syndicale libre de propriétaires est constituée sur le périmètre foncier de la zone d'aménagement concertée du Mesnil ayant notamment pour objet :

- la gestion et l'entretien des espaces extérieurs publics et privés y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales et plans d'eau, les chemins piétons et pistes cyclables et espaces verts, à l'exclusion des voiries et réseaux publics et privés et des stationnements
- l'entretien et la mise en valeur des propriétés du parc d'activités pour la part non construite et non close.

ARTICLE 1ER - FORMATION

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 modifiée, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 et les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier à créer par la SHEMA, sur des terrains lui appartenant, sis sur les communes d'EPOUVILLE, MONTIVILLIERS et SAINT-MARTIN-DU-MANOIR, où ils sont actuellement cadastrés :

Commune d'EPOUVILLE

Parcelles cadastrées : section ZA n° 7, section ZA n° 128, section ZA n° 100

Commune de MONTIVILLIERS

Parcelles cadastrées : section ZH n° 9, section ZH n° 11, section ZH n° 15, section ZI n° 66, section ZI n° 38

Commune de SAINT MARTIN DU MANOIR

Parcelle cadastrée : section ZC n° 43

dont le périmètre est défini par délibération du Conseil communautaire de la CODAH en date du 16 mai 2013 créant la ZAC du Parc d'Activités Du Mesnil et dont le plan sur lequel figurent l'ensemble des secteurs, est joint aux présents statuts.

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

- 1** - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'une des parcelles de l'ensemble immobilier visé en l'article 1^{er} est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre du Mesnil (ASL).

Les droits et obligations constitués par l'ASL sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent jusqu'à la dissolution de l'association ou la révision de son périmètre.

Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur acquéreur de l'adhésion à l'ASL et des éventuelles servitudes attachées au bien.

Le propriétaire informe le locataire de l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre de l'association et des éventuelles servitudes attachées à ce bien.

L'aménageur ou Le Havre Seine Métropole, ou la collectivité ou l'établissement public qui s'y substituerait est membre de l'association, au titre des espaces extérieurs amenés à dépendre ou dépendants du domaine public et dont elle assure la gestion, comprenant les espaces verts, les cheminements piétons et pistes cyclables ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales, à l'exclusion des voiries et réseaux.

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

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

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

2 - L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

- a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts;
- b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3 - L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION

La conception du Parc d'Activités Du Mesnil privilégie une unité paysagère qualitative et une ouverture des espaces verts implantés sur les propriétés privées.

Ces espaces extérieurs publics et privés forment un ensemble dont la bonne gestion présente un intérêt commun.

Pour atteindre cet objectif l'association syndicale a pour objet :

- La gestion et l'entretien des espaces extérieurs amenés à dépendre ou dépendant du domaine public y compris des ouvrages de gestion des eaux pluviales et plans d'eau, des chemins piétons et pistes cyclables et espaces verts, à l'exclusion des voiries et réseaux publics;
- L'entretien des parts non construites et non closes des propriétés du parc d'activités pour permettre leur mise en valeur, à l'exclusion des travaux de gros entretien et de renouvellement aux conditions suivantes :
 - o L'ASL prend immédiatement en charge l'entretien des espaces minéraux après réception contradictoire entre le propriétaire et l'ASL.
 - o Le propriétaire doit impérativement confier à l'entreprise en charge de la réalisation des espaces verts l'entretien pendant une durée minimale d'un an au titre de la garantie de reprise.

- L'ASL prend en charge l'entretien des espaces verts au plus tôt à l'issue de l'année de garantie et après réception contradictoire des espaces verts entre l'acquéreur et l'ASL.
- La conclusion de tous contrats nécessaires à l'exécution de l'objet de l'ASL et le contrôle de leur application sur l'ensemble foncier indiqué à l'article 1,
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, et leur recouvrement.

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 4 - DENOMINATION

L'association sera dénommée : « Association Syndicale Libre du Parc d'Activités Du Mesnil »

ARTICLE 5 - SIEGE

Son siège est fixé à la SHEMA, 81 Rue Claude Lévi Strauss LE HAVRE (76620).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'agglomération Havraise, par simple décision du président de l'association syndicale.

ARTICLE 6 - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 25.

ARTICLE 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- 1 -** Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement administrée et représentée par la SHEMA.

Celle-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité.

- 2 -** La réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par cette assemblée.

TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 8 - COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

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

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

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire porteur d'un pouvoir écrit. Celui-ci doit être membre de l'association. Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq (5) mandats.

Avant chaque assemblée générale, le président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

ARTICLE 9 - POUVOIRS

1 - Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts et à se prononcer sur toutes modifications du cahier des charges de cession des terrains. Toutes les autres assemblées sont qualifiées d'ordinaires, et approuvent notamment le budget et les comptes, donne quitus à la gestion du syndicat, nomment ou révoquent les membres du syndicat. Elle adopte le programme d'entretien.

L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

2 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 10 - CONVOCATION

1 - L'assemblée générale est réunie au minimum une fois chaque année, à titre ordinaire, dans les six premiers mois de chaque exercice pour approuver les comptes de l'exercice précédent et le projet de budget de l'année en cours et pour la première fois dans l'année suivant la vente de la première parcelle.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2 - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Signées par le président, elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées à chaque membre ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3 - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets

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

ARTICLE 11 – VOIX

- 1** - La propriété d'un bien confère une voix pour une surface comprise entre 1 et 1000 m², au-delà, le nombre de voix est calculé par addition des tranches de 1000 m² de surface de ladite parcelle. Lorsqu'un propriétaire possède plusieurs parcelles, le calcul du nombre de voix est établi sur la surface cumulée de la totalité des parcelles détenues par ledit propriétaire.
- 2** - Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire

ARTICLE 12 - MAJORITE

- 1** - Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
- 2** - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant, ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

- 3** - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du cahier des charges de cession de terrains, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée se tient au lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 14 - ORDRE DU JOUR

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

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

ARTICLE 15 - DELIBERATIONS

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour, permettant de régler les affaires de l'association.

Les questions posées par les membres du syndicat ne pouvant pas faire l'objet d'un vote pourront être portées à la demande des membres à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante ou à l'ordre du jour d'une assemblée extraordinaire.

Le vote a lieu à main levée sauf demande expresse d'un des membres de l'association de procéder à un vote à bulletins secrets.

Les délibérations sont constatées dans un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, l'identité des membres présents et représentés mentionnant le nombre de voix dont chacun dispose, la règle du quorum et la majorité requises, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises au vote et leur résultat.

Les procès-verbaux sont inscrits par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président, aux propriétaires ayant voté l'ensemble des résolutions examinées. Il est adressé par pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux débats, s'étant abstenu ou ayant voté contre une ou plusieurs résolutions.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

Les décisions peuvent être communiquées aux membres, sur demande écrite, au moyen de la remise d'une copie du procès-verbal, contre récépissé ou envoi sous pli recommandé.

TITRE III. – ADMINISTRATION

ARTICLE 16 - PRINCIPE

L'association est administrée par un syndicat de 9 membres désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

Le syndicat peut s'il le souhaite déléguer certains de ses pouvoirs et attributions directement au bureau.

ARTICLE 17 - DESIGNATION

Les syndics sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée de 3 ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 18 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

1 - 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. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2 - Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements publics et privés de l'ensemble immobilier, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet;
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère;
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents;
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds;
- Il fait toutes opérations avec l'administration, reçoit tous plis recommandé, lettre chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association;
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- Il établit le budget des dépenses d'administration;

- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds;
- Il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense.
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Le syndicat peut déléguer tout ou partie, de ses pouvoirs définis à l'article 19, à une personne physique ou morale, professionnelle de la gestion immobilière, aux termes d'un contrat de mandat, à l'exception des obligations relevant de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : tenue de l'état nominatif des propriétaires, convocation et présidence des réunions.

Le syndicat fixera la durée du mandat et les missions du mandataire.

ARTICLE 20 - LE PRESIDENT

Le président, et en cas d'empêchement le vice président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Lors des assemblées générales, il fait état des questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat dans les conditions fixées à l'alinéa 1 de l'article 14 des présentes.

TITRE IV. – FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 21 - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 23, tous les frais et charges relatifs à :

- La gestion et l'entretien des espaces extérieurs publics y compris des ouvrages de gestion des eaux pluviales et plans d'eau, des chemins piétons et pistes cyclables et espaces verts, à l'exclusion des voiries et réseaux publics,
- La gestion et l'entretien des parts non construites et non closes des propriétés du parc d'activités pour permettre leur mise en valeur, à l'exclusion des travaux de gros entretien et de renouvellement.
- la gestion de l'association syndicale.

Les frais et charges sont répartis selon le tableau suivant :

- **FetC PE** : frais et charges de prestataires externes
- **FG** : frais de gestion
- **EEPU** : espaces extérieurs publics en ce compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales et plans d'eau, les chemins piétons et pistes cyclables et espaces verts, à l'exclusion des voiries et réseaux publics
- **EEPR** : espaces extérieurs privés
- **CEEPU** : coût de l'entretien des espaces extérieurs publics
- **CEEPR** : coût de l'entretien des espaces privés non construits et non clos

Secteurs	Frais et charges de prestataires externes	Frais de gestion	TOTAL
Espaces Extérieurs PUBLICS	FetC PE pour EEPU	FG pour EEPU	CEEPU
Espaces Extérieurs PRIVÉS	FetC PE pour EEPR	FG pour EEPR	CEEPR
Espaces Extérieurs PRIVÉS d'un propriétaire n	FetC PE pour EEPRn	FG pour EEPRn	CEEPRn

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur les parcelles cédées et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Il est à noter que l'aménagement du parc sera réalisé en plusieurs tranches. La réalisation de l'ensemble du parc sera constatée lorsque toutes les ventes des lots seront réalisées et que tous les travaux de réalisation des espaces extérieurs amenés à dépendre ou dépendants du domaine public seront achevés. Jusqu'à réalisation de l'ensemble du parc, les charges seront uniquement supportées par les propriétaires des terrains à construire cédés par l'aménageur (ou la collectivité) et les propriétaires (aménageur ou collectivité) des espaces extérieurs amenés à dépendre ou dépendant du domaine public qui seront achevés.

ARTICLE 22 - REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

- 1** - Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu dans l'article 18 du cahier des charges de cession des terrains.

« Chaque constructeur devra réaliser, selon les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères annexés, et entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits. »

Afin de garantir la cohérence de l'entretien des espaces extérieurs publics et des espaces non construits et non clos des propriétés en continuité des espaces publics sur l'ensemble du Parc d'Activités Du Mesnil, chaque acquéreur aura obligation d'adhérer à l'Association Syndicale Libre (ASL), objet de l'article 21 suivant et dont les statuts figurent en annexe 4 du présent CCCT. »

- 2** - Les charges définies en l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Le calcul de la redevance utilise les composants suivants :

- | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - EEPRn [nom du propriétaire] : | surface de la parcelle privée |
| - CEEPU : | coût de l'entretien des espaces extérieurs publics |
| - SEEPU : | surface des espaces extérieurs publics |
| - CEEPR :
non clos | coût de l'entretien des espaces privés non construits et |
| - SEEPR : | surface des parcelles privées |

la redevance est calculée comme suit :

L'appel de fonds est calculé avec la formule :

- **Appel [nom propriétaire] =**

$$C(n) = (CEEPU \times SEEPRn / \Sigma (SEEPU; SEEPR)) + CEEPRn$$

La redevance due par Le Havre Seine Métropole (ou la collectivité ou l'établissement qui s'y substituerait) est calculé comme suit :

- **Appel Collectivité = CEEPU*SEEPU/Σ (SEEPU+ SEEPR)**

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

Une évaluation est présentée en annexe avec un exemple de calcul des appels de fonds.

ARTICLE 23 - RECOUVREMENT DES SOMMES ET PAIEMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du Havre, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

ARTICLE 24 - MUTATIONS

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

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

TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du Havre, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

ARTICLE 26 - MODIFICATION. DISSOLUTION

- 1** - Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.
- 2** - La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majoration des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

ARTICLE 27 - POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au bureau des hypothèques du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

« Art. 8. – La déclaration syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

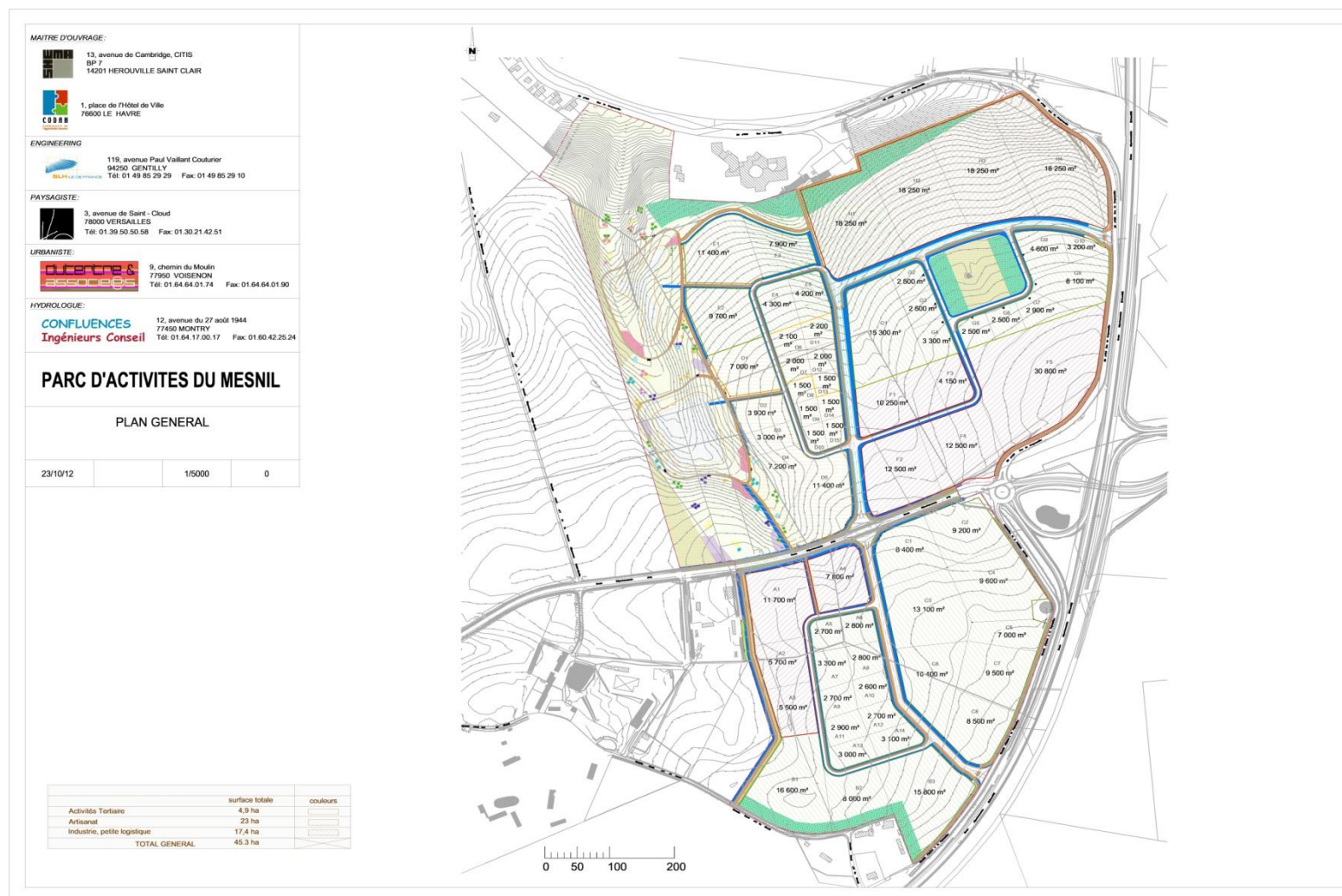
Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association. »

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du Havre.

PLAN D'AMENAGEMENT



SIMULATION DE LA REPARTITION ANNUELLE DES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES EXTERIEURS

Lots	Surface des parcelles	Surfaces à entretenir (m2) (SEEPU, SEEPR)	Charges prestataires (FetC PE)	Frais de gestion (FG)	Coût total entretien /an (CEEPU, CEEPR)	Appel de charge
Espaces extérieurs publics (EEPU)		130 020 m²	149 523 €	10 467 €	159 990 €	48 467 €
A-Activités dominantes : Petite industrie, petite logistique						
A1	11 700 m²	7 722 m²	5 598 €	392 €	5 990 €	8 869 €
A2	5 700 m²	3 762 m²	2 727 €	191 €	2 918 €	4 321 €
A3	5 500 m²	3 630 m²	2 632 €	184 €	2 816 €	4 169 €
A4	7 800 m²	5 148 m²	3 732 €	261 €	3 994 €	5 913 €
F1	6 900 m²	4 554 m²	3 302 €	231 €	3 533 €	5 230 €
F2	12 500 m²	8 250 m²	5 981 €	419 €	6 400 €	9 475 €
F3	7 500 m²	4 950 m²	3 589 €	251 €	3 840 €	5 685 €
F4	12 500 m²	8 250 m²	5 981 €	419 €	6 400 €	9 475 €
F5	30 800 m²	20 328 m²	14 738 €	1 032 €	15 769 €	23 347 €
H1	18 250 m²	12 045 m²	8 733 €	611 €	9 344 €	13 834 €
H2	18 250 m²	12 045 m²	8 733 €	611 €	9 344 €	13 834 €
H3	18 250 m²	12 045 m²	8 733 €	611 €	9 344 €	13 834 €
H4	18 250 m²	12 045 m²	8 733 €	611 €	9 344 €	13 834 €
TOTAL petite industrie, petite logistique	173 900 m²	114 774 m²	83 211 €	5 825 €	89 036 €	131 820 €
B-Activités dominantes : Artisanat						
A5	2 700 m²	1 782 m²	1 292 €	90 €	1 382 €	2 047 €
A6	2 800 m²	1 848 m²	1 340 €	94 €	1 434 €	2 122 €
A7	3 300 m²	2 178 m²	1 579 €	111 €	1 690 €	2 501 €
A8	2 800 m²	1 848 m²	1 340 €	94 €	1 434 €	2 122 €
A9	2 700 m²	1 782 m²	1 292 €	90 €	1 382 €	2 047 €
A10	2 600 m²	1 716 m²	1 244 €	87 €	1 331 €	1 971 €
A11	2 900 m²	1 914 m²	1 388 €	97 €	1 485 €	2 198 €
A12	2 700 m²	1 782 m²	1 292 €	90 €	1 382 €	2 047 €
A13	3 000 m²	1 980 m²	1 436 €	100 €	1 536 €	2 274 €
A14	3 100 m²	2 046 m²	1 483 €	104 €	1 587 €	2 350 €
B1	16 600 m²	10 956 m²	7 943 €	556 €	8 499 €	12 583 €
B2	8 000 m²	5 280 m²	3 828 €	268 €	4 096 €	6 064 €
B3	15 800 m²	10 428 m²	7 560 €	529 €	8 090 €	11 977 €
C1	8 400 m²	5 544 m²	4 019 €	281 €	4 301 €	6 367 €
C2	9 200 m²	6 072 m²	4 402 €	308 €	4 710 €	6 974 €
C3	13 100 m²	8 646 m²	6 268 €	439 €	6 707 €	9 930 €
C4	9 600 m²	6 336 m²	4 594 €	322 €	4 915 €	7 277 €
C5	7 000 m²	4 620 m²	3 350 €	234 €	3 584 €	5 306 €
C6	10 400 m²	6 864 m²	4 976 €	348 €	5 325 €	7 883 €
C7	9 500 m²	6 270 m²	4 546 €	318 €	4 864 €	7 201 €

C8	8 500 m²	5 610 m²	4 067 €	285 €	4 352 €	6 443 €
E1	11 400 m²	7 524 m²	5 455 €	382 €	5 837 €	8 641 €
E2	9 700 m²	6 402 m²	4 641 €	325 €	4 966 €	7 353 €
E3	7 900 m²	5 214 m²	3 780 €	265 €	4 045 €	5 988 €
E4	4 300 m²	2 838 m²	2 058 €	144 €	2 202 €	3 259 €
E5	4 200 m²	2 772 m²	2 010 €	141 €	2 150 €	3 184 €
G1	15 300 m²	10 098 m²	7 321 €	512 €	7 834 €	11 598 €
G2	2 500 m²	1 650 m²	1 196 €	84 €	1 280 €	1 895 €
G3	2 500 m²	1 650 m²	1 196 €	84 €	1 280 €	1 895 €
G4	3 300 m²	2 178 m²	1 579 €	111 €	1 690 €	2 501 €
G5	2 500 m²	1 650 m²	1 196 €	84 €	1 280 €	1 895 €
G6	2 500 m²	1 650 m²	1 196 €	84 €	1 280 €	1 895 €
G7	2 900 m²	1 914 m²	1 388 €	97 €	1 485 €	2 198 €
G8	8 100 m²	5 346 m²	3 876 €	271 €	4 147 €	6 140 €
G9	4 600 m²	3 036 m²	2 201 €	154 €	2 355 €	3 487 €
G10	3 200 m²	2 112 m²	1 531 €	107 €	1 638 €	2 426 €
TOTAL Artisanat	229 600 m²	151 536 m²	109 864 €	7 690 €	117 554 €	174 041 €
D-Activités dominantes : Tertiaires						
D1	7 000 m²	4 620 m²	3 350 €	234 €	3 584 €	5 306 €
D2	3 900 m²	2 574 m²	1 866 €	131 €	1 997 €	2 956 €
D3	3 000 m²	1 980 m²	1 436 €	100 €	1 536 €	2 274 €
D4	7 200 m²	4 752 m²	3 445 €	241 €	3 686 €	5 458 €
D5	11 400 m²	7 524 m²	5 455 €	382 €	5 837 €	8 641 €
D6	2 100 m²	1 386 m²	1 005 €	70 €	1 075 €	1 592 €
D7	2 000 m²	1 320 m²	957 €	67 €	1 024 €	1 516 €
D8	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
D9	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
D10	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
D11	2 200 m²	1 452 m²	1 053 €	74 €	1 126 €	1 668 €
D12	2 000 m²	1 320 m²	957 €	67 €	1 024 €	1 516 €
D13	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
D14	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
D15	1 500 m²	990 m²	718 €	50 €	768 €	1 137 €
TOTAL Tertiaire	49 800 m²	32 868 m²	23 829 €	1 668 €	25 497 €	37 749 €
Total espaces extérieurs privés	453 300 m²	299 178 m²	216 904 €	15 183 €	232 087 €	343 610 €
Total espaces privés et publics	583 320 m²	429 198 m²	366 427 €	25 650 €	392 077 €	392 077 €