

ANNEXÉ à un acte reçu par
le Notaire Associé soussigné

COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE - CONCEDANT
SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD - CONCESSION-
NAIRE.
Z.A.C. INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN
TITRE I - PREAMBULE -

Article 1er - Exposé -

Aux termes d'une convention en date du 26 avril 1971, approuvée par M. le Préfet du Nord le 14 avril 1972, passée en application de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du Décret du 19 mai 1959, la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE (C.U.D.L.) a concédé à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD (S.E.D.N.) l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

La Société se rendra propriétaire des terrains compris dans le périmètre de cette zone qui ont la contenance de 62 ha. environ et dont les limites exactes sont définies au plan périmétral annexé au présent cahier des charges (annexe 1).

Le prix de cession devant être fixé en accord avec le Concédant après avis de l'Administration des Domaines, la Société entend diviser et céder les terrains dans les conditions prévues ci-dessous.

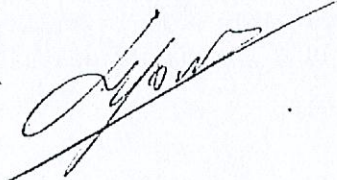
Article 2 - Division des terrains -

Les terrains sus indiqués ont fait l'objet d'une division préalable entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés au Domaine Public des Collectivités (routes, terrain d'assiette des becques, etc...) et, d'autre part les terrains destinés à être cédés aux Industriels désignés ci-après par le terme "Acquéreur".

Il est précisé que la voie ferrée et son terrain d'assiette sera placé sous le régime de l'embranchement principal. Elle appartiendra en copropriété aux Industriels raccordés.

Annexes : Plan
P.A.Z.
Règlement technique
Statuts Association Syndicale libre
Statuts Association Syndicale libre Voie ferrée

Approbation préfectorale du 15 novembre 1972.

Vu AL 

Les terrains destinés aux particuliers seront eux-mêmes divisés en lots distincts.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions du décret 71-73 du 21 janvier 1971.

Article 3 - Plan d'aménagement de la zone

L'Acquéreur et la Société s'engagent à respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le "PAZ" (annexe II) est un document réglementaire et les extraits de ce "PAZ" annexés au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

De plus, il est précisé que le "PAZ" ne définissant que les éléments principaux, la position et la nature des voies et réseaux non définies par le "PAZ" seront précisées dans l'acte de vente.

TITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

Article 4 - Obligations de la Société

La Société exécutera, en accord avec le concédant et l'autorité de tutelle et conformément aux avant-projets approuvés dans le cadre de la concession, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces non clos et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des Collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

La Société s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, sous réserve qu'un autre délai ne soit pas précisé dans l'acte de vente, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisant de ladite parcelle.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PAZ.

La voirie définitive et les aménagements des espaces publics non clos seront exécutés dans le délai maximum d'un an après la date de mise en service des bâtiments industriels. Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'une extension prévisible à terme, la Société se réserve le droit d'appliquer le délai d'un an à l'ensemble des bâtiments faisant l'objet du programme.

TITRE III - TERRAINS CEDÉS AUX ACQUEREURS

Article 7 - Obligation générale

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du "PAZ" et celle de ses annexes. En aucun cas, la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions du "PAZ" ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 8 - Bornage

La Société procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'Acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

Article 9 - Clôture sur la voie publique

Si le "PAZ" impose l'obligation de se clore sur la voie publique, l'Acquéreur devra avoir réalisé sa clôture dans le délai d'un an à compter de la passation de l'acte de cession.

L'Acquéreur devra présenter son projet de clôture à la Société préalablement à tout commencement des travaux.

Article 10 - Clôture avec les voisins

Si le "PAZ" oblige ou autorise à réaliser une clôture avec les terrains voisins, l'Acquéreur aura la faculté de se clore dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Le projet de clôture sera présenté à la Société, préalablement à toute exécution.

Article 11 - Servitudes

1°) - Dans le cas où le "PAZ" ou la division de la propriété foncière, objet du présent cahier des charges le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

2°) - L'Acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, chauffage urbain, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la Société, la Collectivité, les Concessionnaires ou pour leur compte.

Article 12 - Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par la Société au titre des divers réseaux / de desserte des terrains cédés est précisée dans l'Annexe 3 au présent cahier / dite : "règlement technique".

. Exceptionnellement, des adaptations à ce règlement pourront être apportées d'un commun accord entre la Société et l'acquéreur, notamment lors de la passation de l'acte de vente.

Article 13 - Branchements et canalisations

a) - La Société exécutera pour son compte, ou pour celui de la CUDL, des sociétés concessionnaires et des services publics intéressés, tous les réseaux de desserte du terrain cédé, qui sont à sa charge, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé.

b) - Jusqu'à la remise des ouvrages par la Société à la Collectivité ou aux organismes concessionnaires, l'Acquéreur sera tenu de participer aux frais de leur entretien courant ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages au prorata de la surface de sa parcelle sans que la présente clause puisse faire obstacle, d'une part, aux dispositions de l'article 16, d'autre part, à la responsabilité décennale des entrepreneurs ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive.

Dès leur remise à la Collectivité, ou selon le cas, aux Sociétés ou services exploitants, ces Collectivités ou organismes assureront l'entretien et le paiement des charges. A cette date, les ouvrages deviendront la propriété de la Commune, ou selon le cas desdites Sociétés ou services auxquels la Société fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'Acquéreur ait le droit de s'y opposer.

c) - Jusqu'à remise des ouvrages à la Collectivité ou aux Sociétés concessionnaires, l'Acquéreur pourra suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts, etc... établies par la Société, conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les tuyaux ou égouts seront installés à proximité des immeubles, l'Acquéreur devra, à ses frais amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches.

d) - Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement technique annexé au présent cahier des charges.

Ces dispositions ne dispensent en rien l'Acquéreur de ses obligations particulières, notamment en ce qui concerne les prescriptions réglementaires du Conseil Supérieur de l'Hygiène de France, et à celles concernant le rejet des

eaux résiduaires des établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, notamment la circulaire du Ministre de l'Industrie du 24 mai 1963 (J.O. du 24 septembre 1963) et étendant à l'ensemble des établissements industriels et commerciaux les prescriptions de qualité des eaux résiduaires applicables aux établissements industriels classés.

Par ailleurs, l'Acquéreur est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

e) - Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

L'Acquéreur soumettra à la Société les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La Société donnera son accord ou proposera à l'Acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'Acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Société vaudra accord.

f) - Branchement aux réseaux électriques

L'Acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles M.T. ou B.T. installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouchage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

En cas de desserte aérienne, l'Acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain à partir du plus proche transformateur.

Lorsque des postes de transformation "E.D.F." ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés des locaux "ad hoc" conformés aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par la Société.

g) - Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du traité d'embranchement passé à cet effet par la Société avec la S.N.C.F. et se conformer aux prescriptions de l'article 27 ci-après.

h) - L'Acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la collectivité.

Article 14 - Constructions autorisées et implantations

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au "PAZ" et la réglementation en vigueur. Des dérogations pourront être données dans le cadre des procédures prévues par le règlement du "PAZ".

Article 15 - Etablissement des projets et coordination des travaux

Dès le début des négociations, et au plus tard lors de la passation de l'acte de vente, l'Acquéreur devra obtenir l'accord de la Société sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente, sauf accord préalable de la Société.

Au cas où un renforcement des réseaux, notamment d'électricité, se révélerait nécessaire à l'activité de l'Acquéreur, le prix de vente du terrain serait augmenté du coût de ce renforcement.

Hormis le cas ci-dessus, en aucun cas, la Société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec ceux à la charge de la Société, ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la Société ne saurait engager sa responsabilité, l'Acquéreur restant seul responsable du respect de ses obligations.

Article 16 - Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'Acquéreur

Les entrepreneurs de l'Acquéreur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Société sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Ils auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Société. L'Acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Société, celle-ci pourra se retourner contre l'Acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures prévues à l'article 20 du présent cahier des charges.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata de la surface de terrain acquise par chacun d'eux.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Société.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'Acquéreur devra faire libérer par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à la Société de commencer l'exécution des travaux d'équipement à sa charge.

En cas d'inexécution, la Société, après mise en demeure de l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenue par les délais visés à l'article 4 et pourra demander à l'Acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 20.

Article 17 -- Délai d'exécution

L'Acquéreur s'engage à :

1°) - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le "PAZ" sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la Société son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire, suivant le cas ;

2°) - Présenter éventuellement à l'approbation de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

3°) - Déposer sa demande de permis de construire ou la déclaration préalable dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte de cession pour la première tranche ou dans les six premiers mois de l'année précédant la date de démarrage de chaque tranche pour les tranches suivantes ;

4°) - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle la déclaration préalable vaut autorisation, et en cas de réalisation par tranches, à la date fixée par le programme susvisé si celle-ci est postérieure

5°) - Avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter l'attestation d'achèvement de travaux délivrée par son architecte, et vérifiée par l'architecte de la Société, dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle la déclaration préalable vaut autorisation.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront communiqués à la Société dans des conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par la Société à titre tout à fait exceptionnel.

Article 18 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 19 - Sanctions à l'égard de la Société

En cas d'inexécution par la Société des travaux qui lui incombent, l'Acquéreur sera en droit de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société.

Article 20 - Sanctions à l'égard de l'Acquéreur

En cas d'inobservation par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 17 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges ou dans l'acte de vente, la Société pourra :

- 1°) - Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains ;
- 2°) - Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'Acquéreur ;
- 3°) - Prononcer la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-après à moins qu'elle ne préfère réclamer des dommages et intérêts.

Domages et intérêts (cas particuliers)

a) - Si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 17, paragraphes 1° & 3°, la Société aura droit à une indemnité de 10 % du prix de cession du terrain.

b) - Dans le cas où l'Acquéreur ne pourrait lui présenter l'attestation d'achèvement des travaux dans le délai prévu à l'article 17, paragraphe 5, la Société le mettra en demeure, soit de la lui présenter dans un délai de 3 mois, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la Société et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges.

Si, passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) - Enfin, lorsque l'Acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.

Si, passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas obtenu aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

RESOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision de la Société, notifiée par acte d'huissier, et sans qu'il y ait besoin de mise en demeure, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de vente ou de leurs annexes.

L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1°) - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par la Société et qui ne pourra être inférieur à 10 % du prix de cession.

2°) - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisées sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Société étant l'Administration des domaines, celui de l'Acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Société.

En cas de réalisation des constructions par tranche, faite avec l'accord de la Société conformément au 2° alinéa de l'article 17 ci-dessus, la résolution de la vente pourra ne porter que sur la partie des terrains non utilisés dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article 8 de l'ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958.

Article 21 - Location

Tant qu'il n'aura pas réalisé le programme prévu au projet définitif de construction, l'Acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucune location ni aucun droit, même précaire, sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la Société.

Toutefois l'Acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément de la Société.

Article 22 - Règlement Sanitaire -

L'ensemble de la zone est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire départemental quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la Collectivité et aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie et du Commerce pour les établissements de la ou des catégories auxquelles il est destiné.

En ce qui concerne la pollution atmosphérique, l'Acquéreur sera tenu de se conformer en sus des obligations réglementaires, à celles du règlement technique ci-annexé.

Article 23 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux -

Pendant un délai de cinq ans à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de " l'établissement industriel " édifié, sans en avoir avisé la Société au moins deux mois à l'avance. La Société pourra jusqu'à expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un Acquéreur, pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la Société.

Article 24 - Assurance contre l'incendie -

L'Acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la Société aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie. Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

Article 25 - Vento- Morcellement -

L'Acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues au projet visé à l'article 17-1, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Société.

Il est cependant autorisé à revendre le terrain vendu à un organisme de crédit-bail à la condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

La Société pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 20 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à la réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Société n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder six mois à compter de son refus d'acquérir ou de désigner ou d'agréer un nouvel acquéreur par la Société. Après expiration de ce délai de six mois, la procédure d'offre à la Société devrait être poursuivie à nouveau et pour la dernière fois par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

En cas de vente, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

Article 26 - Centre de vie -

La Société procédera à la réalisation d'un centre de vie dans la Z.A.C. Industrielle, qui pourra comprendre notamment un bâtiment destiné à abriter divers services d'intérêt commun, et plus spécialement : restaurant inter-entreprises, service médical inter-entreprises, salle de réunions, téléx, etc...

L'acquéreur s'engage, et ce jusqu'au à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs du centre de vie, sauf autorisation écrite de la Société, et préalable au dépôt de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article 27 - Association Syndicale -

27-1 - Il est créé entre tous les propriétaires, présents et à venir, des terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. Industrielle, une Association Foncière Urbaine (Association Syndicale Libre), dont feront partie de droit tous les acquéreurs du fait même de leur acquisition.

Cette Association sera régie par les lois des 21 juin 1865 et 3 décembre 1967.

27-2 - Elle aura pour objet de devenir propriétaire des immeubles du "Centre de vie" et d'en assurer la gestion soit directement, soit indirectement, notamment par location à des organismes spécialisés.

27 - 3 - Les droits dont disposera chaque membre de l'Association seront proportionnels au nombre de m². de terrains qu'il possède par rapport à la surface totale des terrains industriels de la zone.

27-4 - L'Association ne pourra aliéner les biens immobiliers du "Centre de vie" sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à la Collectivité.

27-5 - L'Association Syndicale sera constituée dès la vente du premier lot. Les statuts de cette Association Syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement, du seul fait de son acquisition, sont annexés au présent C.C.C.T. et seront insérés dans l'acte de vente comme il est dit à l'article 31 ci-après.

Article 28 - Rapport avec la Société - Carence de l'Association -

La Société quittera l'Association à la vente du dernier lot.

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 à la requête d'un syndicat ou de plusieurs d'entre eux.

Article 29 - Association Syndicale des Industriels raccordés au rail -

29-1 - Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir, des terrains qui seront raccordés à l'embranchement ferroviaire réalisé par la S.E.D.N. pour la desserte de la Z.A.C. Industrielle de la CHAPELLE D'ARMENTIERES, une Association Foncière Urbaine (Association Syndicale Libre) dont feront partie de droit tous les acquéreurs du fait même de leur acquisition.

29-2 - Elle aura pour objet la gestion, l'entretien, l'amélioration, le remplacement, éventuellement l'extension, de l'embranchement ferré desservant la Z.A.C. Industrielle et raccordée au réseau de la S.N.C.F. Elle aura la propriété des ouvrages qui ont été réalisés par la Société aux effets ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Collectivité.

D'autre part, elle se substituera à ladite Société dans les droits et engagements que cette dernière aurait été amenée à contracter avec des tiers, pour la réalisation de l'objet ci-dessus. Elle se substituera notamment à la Société dès que celle-ci le lui demandera, dans les droits et engagements résultant des traités de raccordement à la voie ferrée, passés avec la S.N.C.F.

L'Association a également pour objet :

- les traités et marchés à passer entre tous fournisseurs de services marchandises, matériels, etc...
- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association ,
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses ,
- et, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des terrains et ouvrages nécessaires à la réalisation de son objet;

29-3 - L'Association Syndicale sera constituée dès la vente du premier lot. Les statuts de cette Association Syndicale auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acquisition, sont annexés au présent C.C.C.T. et seront insérés dans l'acte de vente comme il est dit à l'article 31 ci-après.

Article 30 - Rapport avec la Société - Carence de l'Association -

La Société quittera l'Association à la vente du dernier lot.

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 à la requête d'un syndicat ou de plusieurs d'entre eux.

Article 31 - Insertion -

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Article 32 - Modifications -

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des cahiers des charges de lotissement (1) et avec l'accord du concédant.

Article 33 - Substitution -

À l'expiration de la concession visée à l'article 1er ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la C.U.D.L. se substituera à la Société dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent Cahier des Charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ANNEXE I - Plan de zone.

ANNEXE II - Règlement de P.A.Z.

ANNEXE III - Règlement Technique.

ANNEXE IV - Statuts "Association Foncière".

ANNEXE V - Statuts "Association Syndicale Voie Ferrée".

(1) en vigueur au 1.1.1970 l'article 38 de la loi d'orientation foncière du 30.12.1967.

A N N E X E II

COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE

Z.A.C. INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

(Z.I.C.A.)

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

REGLEMENT DE P.A.Z.

approuvé par arrêté Préfectoral en date du 13 Décembre 1971

T E X T E

=====

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

Article 1 - Champ d'application -

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour le Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel créée sur le territoire de la CHAPELLE D'ARMENTIERES et défini au document graphique joint au présent dossier.

Article 2 - Objet -

Les dispositions du présent règlement aménagent certaines dispositions du décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 qui reste en vigueur.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Les terrains concernés par de telles dispositions font l'objet d'un rappel à l'article 4.

Article 3 - Affectation et division de la zone -

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est affecté suivant les besoins de l'aménagement concerté, conformément aux dispositions des documents graphiques annexes. On distinguera :

a) - les emprises et surfaces destinées aux équipements publics auxquels sont applicables les dispositions du titre II :

- Z 1 . - Voirie et réseaux ;

- Z 2 . - Bassin de retenue et station d'épuration ;

- Z 3 . - Poste de livraison et transformateur E. D. F.

b) - les parties constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté réparties en secteurs selon leur affectation à un mode d'occupation du sol (nature, possibilité et conditions d'occupation du sol) applicables à chaque secteur font l'objet des chapitres du titre III :

- Z 4 . - réservé à une voie ferrée éventuelle ;
- Z 5 . - parties constructibles.

L'ensemble de ces dispositions est précisé au document graphique joint.

Article 4 - Règles d'hygiène industrielle et d'urbanisme -

Les entreprises installées dans la zone industrielle sont soumises à toutes les obligations de droit commun notamment aux règles résultant de la législation en vigueur sur l'hygiène industrielle, les établissements dangereux insalubres et incommodes.

Article 5 - Servitudes -

La zone est grevée de certaines servitudes qui sont les suivantes :

1°) - Prescriptions d'urbanisme -

Les terrains situés en bordure de l'autoroute sont soumis à une zone de recul suivant le tracé figurant au document graphique, renforçant celle du décret n° 61-1298 rappelée dans "L'Inventaire des Servitudes" - pièce 3/1 du P.A.Z. - et sur une distance de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A. 25.

2°) - Servitudes d'aménagement de la zone -

Les acquéreurs seront tenus de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur leur terrain et dans les immeubles bâtis des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, égoûts, telles qu'elles existent déjà ou seront réalisées par le Maître d'Ouvrage. En particulier, certaines parcelles sont frappées d'une servitude de voie ferrée (réseau + triage) qui sera éventuellement réalisée en fonction des demandes.

TITRE II - TERRAINS RESERVES AUX EQUIPEMENTS
PUBLICS -

Article 6 - Affectation -

Les emprises réservées aux affectations publiques sont utilisées comme suit :

- voirie (y compris les divers réseaux) dont les caractères géométriques sont définis au document graphique sous la rubrique Z. 1.
- surface dont la situation est figurée au document joint sous la rubrique Z. 2 réservée à un bassin de retenue et à une station d'épuration.
- des emprises, non figurées au document joint, classées dans la rubrique Z. 3 dont l'emplacement et les dimensions seront définis ultérieurement, réservées à l'installation d'équipements publics divers, notamment des postes de transformation E. D. F.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Z. 5
- PARTIES CONSTRUCTIBLES -

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL -

Article 7 - Sont interdits :

7-1 - Les bâtiments à usage d'habitations à l'exception de ceux destinés au logement du personnel et de leur famille et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de l'établissement.

Les constructions à usage d'habitations prévues à l'alinéa précédent ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'entreprise hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit au premier alinéa du présent article.

7-2 - Les lots créés ne pourront faire l'objet d'aucune autre division parcellaire, sauf celle prévue au 2ème alinéa de l'article 7-1.

7-3 - Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62 461 du 13 avril 1962 et repris à l'article 1 paragraphe II de l'arrêté du 25 avril 1963, concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés dès lors qu'ils sont situés dans les zones de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.

7-4 - Affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, sauf s'il s'agit d'affouillements ou exhaussements des sols nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan-masse.

7-5 - Les activités de vente de produits de consommation courante au public et notamment, les activités visées par les appellations du genre supérette, supermarché, hypermarché, etc...

7-6 - Les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.

Article 8 - Sont notamment autorisés :

D'une manière générale :

- les constructions à usage industriel ;
- les établissements classés de 1ère, 2ème, 3ème classe sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations le bruit, les fumées, les poussières, etc... que dangereuses pour le voisinage;
- les cantines de restaurant d'entreprises et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des industries ;
- la construction et l'exploitation d'un centre d'équipements collectifs en rapport avec les besoins des industriels ;
- la construction éventuelle d'une voie ferrée sur les terrains soumis à servitude. ¶

SECTION II -

Article 9 - Possibilité maximum et minimum d'occupation du sol -

L'emprise construite des parcelles ne devra pas être inférieure à 20 % de la surface totale de la parcelle acquise par l'intéressé ni supérieure à 60 % de cette surface. Les minima et maxima s'appliqueront même dans les cas où l'acquéreur aurait présenté un programme de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales, des dérogations pourront toutefois être accordées par la Société à titre exceptionnel si l'acquéreur peut justifier d'une prévision de développement particulier de l'activité de son établissement. En tout état de cause, le volume total construit ne devra pas excéder $6m^3/m^2$ de la parcelle acquise.

Ne sont pas pris en compte dans l'application des rapports ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication ;
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc... ;
- les tours de traitement ;
- les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ;
- les cuves, chaufferies, silos, etc... ;

et tout dispositif ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 70 % de la surface totale et à condition de satisfaire aux conditions d'occupation du sol énoncées à l'article 10.

En toute hypothèse, les dispositions de la section 3 ci-dessous } devront être observées notamment en ce qui concerne les aires de stationnement et la création des espaces verts et ludiques.

SECTION III - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 10 - Accès aux voiries -

Chaque parcelle ou groupe de parcelles devra être desservi dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale de la Zone, en particulier l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manoeuvres sur les voies publiques ou communes. Ces accès ne devront pas être situés à moins de 25 m. 00 des extrémités des courbes de raccordement des bordures de chaussée.

Aucun accès ne sera admis à partir de l'autoroute ou des bretelles de raccordement.

Article 11 - Raccordement à la voie ferrée -

La partie sud-est de la zone sera éventuellement desservie par un embranchement se raccordant à la voie ferrée ARMENTIERES-ENNETIERES.

Les lots situés en bordure des voies ferrées seront réservés aux utilisateurs des terrains désirant un embranchement.

Article 12 - Marges de reculement en bordure des voies -

D'une façon générale, les bâtiments ou installations industrielles ne pourront être implantés à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies, y compris de celle de la bretelle de raccordement à l'autoroute.

Toutefois, en bordure des voies internes à la zone industrielle, les bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) ne seront pas tenus de respecter ce recul.

Les accès des bâtiments réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage soit un volume ou un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureaux ou à des logements de fonction seront implantées en fonction des prescriptions fournies par la SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT DU NORD sans pour cela être dispensées du respect des réglementations en vigueur, notamment celles concernant la sécurité.

Il doit être créé à l'intersection des voies, des zones de visibilité formées par un triangle dont chaque côté est délimité par les axes des voies et une droite joignant un point de l'axe de chaque voie distant de l'intersection desdits axes de 35 m. pour toute voie.

Dans les zones de visibilité ainsi déterminées sont interdits tous remblaiement, clôtures pleines ou plantation d'arbres, arbustes, dépassant 1m.00 au-dessus du niveau des axes des chaussées, toute construction sauf pour des bâtiments plus importants en surface et volume nécessités et justifiés par des impératifs d'exploitation dès lors que leur conception n'est pas de nature à réduire sensiblement la visibilité à cet emplacement.

Article 13 - Implantation par rapport aux limites séparatives -

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale à au moins la moitié de la différence d'altitude "h" entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toutefois, si des constructeurs présentent un plan-masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront alors être jointifs.

En outre, la distance horizontale de 5m.00 minimum fixée au ~~par~~ alinéa est portée à 10 m. minimum par rapport aux limites extérieures de la zone.

Article 14 - Antennes -

Toute construction d'antenne devra tenir compte des servitudes électriques et radioélectriques et être soumise à l'accord des Services des Postes et Télécommunications et de l'E. D. F.

Article 15 - Aspect des constructions -

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la Z. A. C. n'en soient pas altérés.

Les constructions visibles des voies devront présenter une architecture soignée.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Les dépôts à l'air libre devront être soumis à l'autorisation de la Société d'Equipement du Département du Nord.

Article 16 - Clôtures - Publicité -

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties d'usines.

Les clôtures, à l'alignement des voies publiques et communes, comporteront, obligatoirement, une haie plantée, dont l'entretien constant et la taille, réglée à une hauteur de 1 m. 20, seront assurés par les acquéreurs.

Ces haies pourront être doublées, à la limite extérieure de la parcelle d'un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié, à mailles carrées, d'une hauteur égale à celle des haies, ou exceptionnellement, si

la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 m. Les poteaux seront soit métalliques et soigneusement entretenus contre la rouille, soit en béton. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm. est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur des limites séparatives des parcelles seront établies, à frais communs, et composées d'un grillage de 2 m. de hauteur tel que décrit ci-dessus.

Si d'un commun accord, deux acquéreurs voisins le désirent, il leur sera possible, soit d'implanter sur la limite séparative une haie ou un grillage de 1m.20 ou les deux, soit de ne pas réaliser de clôture.

La publicité et l'affichage seront conformes aux arrêtés municipaux en vigueur.

Article 17 - Stationnement et évolution des véhicules -

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Article 18 - Espaces verts -

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées ou réservées à des espaces ludiques, à concurrence minimale de 20 % de la surface de chaque lot ou groupe de lots, cette règle étant prépondérante pour le calcul des coefficients d'emprise prévus à l'article 10 ci-dessus.

Article 19 - Assainissement - Rejet des eaux pluviales et usées -

Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées seront dirigées par des conduites spéciales au réseau d'égoût pluvial créé pour la zone.

Les eaux usées et eaux industrielles polluées seront dirigées dans un réseau spécial après, s'il y a lieu, prétraitement de ces eaux par l'industriel, conformément à la réglementation en la matière.

Les eaux industrielles pourront être rejetées au réseau d'eaux pluviales dans la mesure où, avant rejet, elles répondent aux conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'hygiène.

Article 20 - Raccordement aux réseaux -

Le propriétaire de la parcelle aura obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés.

A N N E X E III

COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE - CONCEDANT

SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU NORD -
CONCESSIONNAIRE

ZONE INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE D'ARGENTIERES
(Z.I.C.A.)

REGLEMENT TECHNIQUE
=====

(Limites des Prestations)

Les terrains sont livrés nus dans l'état.
Le présent règlement a pour but de préciser les obligations imposées par le lotisseur afin d'obtenir la meilleure

utilisation des travaux d'équipement effectués par ses soins. Il complète les dispositions réglementaires qui pourront être imposées par les Administrations Collectivités, Etablissements et Organismes Publics responsables des équipements généraux :

- 1°) Voiries publiques ;
- 2°) Assainissement eaux pluviales, eaux usées ;
- 3°) Alimentation en eau potable ;
- 4°) Gaz ;
- 5°) Distribution d'énergie électrique ;
- 6°) Téléphone ;
- 7°) Voies ferrées.

I - RACCORDEMENTS AUX VOIES PUBLIQUES -

Le raccordement des entrées particulières aux chaussées des voies publiques sera assuré par construction d'une chaussée aux frais et à la diligence des riverains aucun dommage ne devra en résulter aux ouvrages publics.

II - ASSAINISSEMENT : EAUX USEES -

Un système séparatif eaux usées/eaux pluviales a été installé. Les acquéreurs sont dans l'obligation de se raccorder à leurs frais à ces deux réseaux. En matière de pollution et de volumes rejetés, les Industriels devront se conformer à la législation en vigueur.

III - ALIMENTATION EN EAU POTABLE -

La distribution de l'ensemble de la zone a été prévue sur la base de 40 m³ par jour et par hectare. Si un débit supérieur était nécessaire à l'utilisation, il lui appartiendrait d'obtenir l'autorisation de la S.A.E.N et, au cas où cette dernière ne serait pas en mesure de lui accorder, de s'entendre avec la Société des Eaux du Nord sur le renforcement du réseau. Dans tous les cas, les raccordements sont aux frais des industriels.

IV - GAZ -

L'installation a été prévue pour des besoins totaux de 40.000 Th/heure foisonnés et uniformément répartis sur toute la zone, soit 580 th/heure par hectare à la pression de 3,5 bars.

V - DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE -

La zone industrielle sera desservie par un réseau M.T. de câbles souterrains triphasés 20 KV implantés le long des voies routières. La desserte normale des lots est faite à partir du réseau M.T. Néanmoins, une possibilité de desserte en réseau B.T. est offerte aux acquéreurs

aux départs des postes publics-prévus dans la zone. Dans ce cas, le branchement B.T., à partir du poste, est à la charge de l'acquéreur suivant les dispositions à examiner en accord avec E.D.F. et la S.A.E.N.

La puissance souscrite par chaque utilisateur est calculée sur la base de 120 KVA par hectare.

Si des puissances supérieures à celles mentionnées pour le gaz et l'électricité étaient nécessaires à l'utilisateur, il lui appartiendrait d'obtenir l'autorisation de la S.A.E.N. et au cas où cette dernière ne serait pas en mesure de lui accorder, de s'entendre avec l'E.D.F. G.D.F. pour obtenir le renforcement des réseaux.

Ces modifications devront faire l'objet d'un agrément préalable de la S.A.E.N. sur les dispositions techniques retenues.

VI - VOIES FERREES -

Le lotissement sera desservi par une voie ferrée reliée à la gare d'ENNETIERES et au faisceau de triage de la gare d'ARMENTIERES. L'exploitation de ce réseau se fera par la S.N.C.F. sous le régime :

- d'embranchement principal, c'est à dire que la voie principale de desserte de la zone sera réalisée aux frais du lotisseur et que l'entretien, l'exploitation sont à la charge des industriels raccordés, co-propriétaires de la voie et de ses installations.

A l'intérieur de la zone, chacun des embranchements particuliers fera l'objet d'un accord avec la S.N.C.F.

Les industriels propriétaires de ces lots seront, pour le régime juridique et l'exploitation de ces embranchements, soumis aux autorisations et prescriptions de la S.N.C.F.

Notamment, tous les frais d'aménagement des embranchements particuliers, y compris l'appareil de soudure sur la voie principale et les traversées de chaussées, seront à la charge des embranchés. Il est formellement interdit aux industriels installés sur la zone de céder à titre onéreux ou non leurs droits d'embranchement ferroviaire à quiconque et en particulier à des industriels qui s'installeraient en dehors de la Zone. Le régime de co-utilisant officiel ou officieux ne pourra être admis.

VII - TELEPHONE -

L'installation du téléphone est prévue dans la zone sur la base de 3 lignes à l'hectare.

Pour des besoins supérieurs, l'acquéreur prendra contact avec les P.T.T. qui, dans la mesure du possible, modifieront la répartition en accord avec la S.A.E.N.

Dans le cas d'une augmentation des besoins, il pourra être demandé à l'acquéreur une participation financière

en complément du prix de base.

L'exécution de tous les travaux susvisés sera soumise à l'autorisation et au contrôle préalable de la S.A.E.N.

A N N E X E IV

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD
Z.A.C. INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

(Association Syndicale libre)

S T A T U T S

=====
TITRE I

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1er - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée, la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et par les présents statuts, entre les propriétaires des terrains dépendant de la Z.A.C. Industrielle de la Chapelle d'Armentières dont l'aménagement a été concédé par la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD et dont le plan périmétral est annexé aux présents statuts.

Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelques titres que ce soit, de l'un des fonds dont il s'agit, sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

Article 2 - Dénomination

L'association syndicale sera dénommée : Association foncière des équipements collectifs de la Z.A.C. Industrielle de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

Article 3 - Objet

L'association syndicale a pour objet de devenir propriétaire de l'immeuble destiné à abriter les services d'intérêt commun de la Z.A.C. Industrielle et d'en assurer la gestion par la location aux organismes de gestion spécifiques à chaque service. Le terrain destiné à abriter ces services d'intérêt commun deviendra également propriété de ladite Association Syndicale. Elle ne pourra aliéner les ouvrages ou terrains dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts auparavant à la Commune, à la Communauté Urbaine de Lille, ou à l'Établissement Public compétent, su. va. 12 ca//.11

L'association syndicale a également pour objet :

- l'entretien des immeubles lui appartenant,
- la passation des baux,
- les contrats et marchés à passer avec tous fournisseurs de services, marchandises, matériels ... etc.,
- la répartition des dépenses entre les membres du syndicat, éventuellement, des bénéficiaires,
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses.

ARTICLE 4. - SIEGE -

Son siège est fixé provisoirement à 30, Centre inter-entreprise de la Z.A.C. Industrielle de la CHAPELLE D'ARMENTIERES.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville par décision de l'Assemblée des syndicataires.

ARTICLE 5. - DUREE -

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

ARTICLE 6. - DROITS -

Les syndicataires possèdent autant de droits dans l'association, notamment sur l'actif en cas de dissolution, qu'ils possèdent de voix à l'Assemblée. Les charges et les bénéfices sont répartis dans la même proportion.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 7. - POUVOIR -

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

C'est notamment elle qui fixe les conditions des baux à consentir, qui arrête le bilan annuel et décide s'il y a lieu de répartir des bénéfices.

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

ARTICLE 9. - COMPOSITION -

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants. Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, c'est le syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, les sociétés par un représentant unique et notamment celles visées par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit ou l'article 80 de la loi 53-80 du sept Février mil neuf cent cinquante trois.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée, les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 9. - CONVOCATION -

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations seront adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 10. - QUORUM -

L'Assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 11. - VOIX -

Les membres de l'Assemblée générale disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de mètres carrés de terrains.

Les fractions de mètres carrés ne seront pas comptées.

ARTICLE 12. - MAJORITE -

Les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas de caractère de travaux d'entretien ou qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être prise à la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix exprimées.

Toute décision relative à une modification de la répartition des droits ou des voix ou de l'objet, devra être prise à l'unanimité de tous les syndicataires.

ARTICLE 13. - TENUE DES ASSEMBLEES -

L'Assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations ; ce lieu doit se trouver dans la Commune du siège social.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire elle doit être communiquée à tout syndicataire la requérant.

ARTICLE 14. - DELIBERATION -

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

Les votes ont lieu au bulletin secret si au moins le tiers des voix des syndicataires présents ou représentés les réclament.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndiqués présents à l'Assemblée ou représentés.

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

TITRE III

PRESIDENT

ARTICLE 15. -- NOMINATION -- REVOCATION -- REMUNERATION --

Le Président de l'association syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndiqués (à l'exclusion toutefois de la Société d'Équipement).

Il est nommé par l'Assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire, le Secrétaire Adjoint ou le syndiqué, qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

ARTICLE 16. -- ATTRIBUTION --

Le Président est l'agent officiel de l'association syndicale.

Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'assemblée syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

I. -- Entretien des ouvrages --

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux syndiqués, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée générale des syndiqués. Les propriétaires remettent au secrétaire une provision égale à la somme prévue.

Cette provision est renouvelable sur justification d/A dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée générale.

Le Président peut également faire exécuter sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptible d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président 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 ce prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1393 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée générale.

Le Syndicat peut mettre la charge de l'entretien à la charge des locataires. Dans ce cas, le Président veille à ce que ceux-ci assument effectivement cette obligation.

II. - Représentation du syndicat en justice et pour les actes juridiques -

Le Président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains syndicataires. Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part des charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, notamment dans le cadre de la procédure prévue par l'article 31 de la loi d'orientation foncière du 30 Décembre 1967.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

TITRE IV

SECRETARE

ARTICLE 17. - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION -

Le secrétaire de l'association syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires.

Il est nommé par l'Assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le secrétaire-adjoint si l'Assemblée a jugé bon d'en désigner un. A défaut, l'intérim est assuré par le syndicataire, qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

Le secrétaire adjoint, le cas échéant, est nommé dans les mêmes conditions que le secrétaire.

ARTICLE 18. - ATTRIBUTIONS -

Le secrétaire détient l'encaisse, il peut ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux, au nom de l'association syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'association syndicale et en assure la conservation.

TITRE V

FRAIS ET CHARGES -- RECETTES

ARTICLE 19. - DEFINITIONS -

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

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.

ARTICLE 20. - REPARTITION -

Les résultats du bilan annuel, pertes ou bénéfices selon le cas, sont répartis entre les syndicaux dans la proportion du nombre des voix dont ils disposent à l'assemblée générale à la fin de l'exercice.

ARTICLE 21. - RECOUVREMENT -

Les sommes dues à l'association syndicale par ses membres sont recouvrées par le secrétaire.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre part des charges 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 cotisations arriérées dues par ces auteurs.

Les créances du syndicat sur ses membres sont garanties dans les conditions prévues à l'article 31 de la loi du 30 Décembre 1967.

TITRE VI
POUVOIR POUR PUBLIER

ARTICLE 22. -

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de ... et pour remettre à Monsieur le Préfet de ... un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, pourra cont. donner au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

TITRE VII
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23. - 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 à la requête d'un syndicat.

ARTICLE 24. - MODIFICATIONS - DISSOLUTION -

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 10 et 12.

La dissolution de l'association syndicale, après avoir été votée par l'assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts de tous les syndicatés

A N N E X E V

SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD

Z.A.C. INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS

RACCORDES AU RAIL

TITRE I

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1er - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée, la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 et par les présents statuts, entre les propriétaires des terrains qui seront raccordés à l'embranchement ferroviaire réalisé par la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD pour l'adesserte de la Z.A.C. Industrielle de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

Le plan périmétral, ci-annexé, définit les terrains concernés.

Tout propriétaire d'un terrain raccordé sera membre de plein droit de l'association syndicale.

Article 2 - Dénomination

L'association syndicale sera dénommée : "Association syndicale des propriétaires de terrain raccordé à l'embranchement ferré de la Z.A.C. Industrielle de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

Article 3 - Objet

L'Association syndicale a pour objet la gestion, l'entretien, l'amélioration, le remplacement, éventuellement l'extension, de l'embranchement ferré desservant la Z.A.C. Industrielle et raccordé au réseau de la S.N.C.F. Elle aura la propriété des ouvrages qui ont été réalisés par la Société aux effets ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la Commune.

D'autre part, elle se substituera à ladite Société dans les droits et engagements que cette dernière aurait été amenée à contracter avec des tiers, pour la réalisation de l'objet ci-dessus. Elle se substituera notamment à la Société, dès que celle-ci le lui demandera, dans les droits et engagements résultant des traités de raccordement à la voie ferrée, passés avec la S.N.C.F.

L'association a également pour objet :

- les traités et marchés à passer entre tous fournisseurs de services, marchandises, matériels, etc...
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association,
- le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses,
- et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des terrains et ouvrages nécessaires à la réalisation de son objet.

Article 4 - Siège

Son siège est fixé provisoirement à

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville par décision de l'Assemblée des syndicaux.

Article 5 - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Article 6 - Droits

Les syndicaux possèdent autant de droits dans l'association, notamment sur l'actif en cas de dissolution, qu'ils possèdent de voix à l'Assemblée. Les charges et les bénéfices sont répartis dans la même proportion.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 7 - Pouvoir

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

C'est notamment elle qui fixe les conditions des baux à consentir, qui arrête le bilan annuel et décide s'il y a lieu de répartir des bénéfices.

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

ARTICLE 9. - COMPOSITION -

L'Assemblée Générale est composée de tous les propriétaires ou de leurs représentants. Il est précisé à cet égard que si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, c'est le syndic de la copropriété qui représente les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, les sociétés par un représentant unique et notamment celles visées par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit ou l'article 80 de la loi 53-80 du sept Février mil neuf cent cinquante trois.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée, les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 9. - CONVOCATION -

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

Les convocations seront adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicataires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 10. - QUORUM -

L'Assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième Assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 11. - VOIX -

Les membres de l'Assemblée générale disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de mètres carrés de terrains.

Les fractions de mètres carrés ne seront pas comptées.

ARTICLE 12. - MAJORITE -

Les décisions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou d'entreprendre des ouvrages qui n'ont pas de caractère de travaux d'entretien ou qui ne sont pas nécessités par l'intérêt général, la décision doit être prise à la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix exprimées.

Toute décision relative à une modification de la répartition des droits ou des voix ou de l'objet, devra être prise à l'unanimité de tous les syndicataires.

ARTICLE 13. - TENUE DES ASSEMBLEES -

L'Assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations ; ce lieu doit se trouver dans la Commune du siège social.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire ; elle doit être communiquée à tout syndicataire la réclamant.

ARTICLE 14. - DELIBERATION -

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

Les votes ont lieu au bulletin secret si au moins le tiers des voix des syndicataires présents ou représentés les réclament.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndiqués présents à l'Assemblée ou représentés.

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

TITRE III

PRESIDENT

Article 15 - Nomination - Révocation - Rémunération

Le Président de l'association syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndiqués (à l'exclusion toutefois de la Société d'Équipement).

Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire, le Secrétaire Adjoint ou le syndiqué, qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

Article 16 - Attribution

Le Président est l'agent officiel de l'association syndicale.

Il assure l'entretien des ouvrages communs, l'administration courante et la représentation de l'assemblée syndicale en justice, ainsi que pour les actes juridiques en général.

I. - Entretien des ouvrages

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux syndiqués, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des syndiqués. Les propriétaires remettent au secrétaire une provision égale à la somme prévue.

Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

Le Président peut également faire exécuter sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président

peu également les faire exécuter immédiatement; mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président 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 entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui sera payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1393 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée générale.

Le Syndicat peut mettre la charge de l'entretien à la charge des locataires. Dans ce cas, le Président veille à ce que ceux-ci assument effectivement cette obligation.

II. - Gestion de l'embranchement

Le Président assure la gestion de l'embranchement dans les conditions prévues au traité passé avec la S.N.C.F.

Il achète le gros matériel dont l'acquisition a été décidée par l'Assemblée.

Il contracte toutes assurances utiles.

Il fait procéder à la manutention des wagons.

Il embauche et licencie le personnel nécessaire, et lui donne tous ordres.

Il paie les redevances à la S.N.C.F.

Il répartit les charges,

Et, d'une manière générale, fait le nécessaire pour que la desserte des syndicataires embranchés soit réalisée dans les meilleures conditions.

III. - Administration courante

Le Président assure la police des lieux et installations dont l'association syndicale a la garde ou la jouissance.

Avec les provisions, qu'il reçoit des syndicaux, il assure le paiement des agents, des fournitures, du matériel, des primes d'assurances, etc..

Le Président produit annuellement dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des syndicaux le bilan de l'année précédente accompagné de toutes justifications.

IV. - Représentation du syndicat en justice et pour les actes juridiques

Le président représente l'association syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains syndicaux. Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée générale.

Dans le cas où un syndicaux ne paierait pas sa quote part des charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues, notamment dans le cadre de la procédure prévue par l'article 31 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

TITRE IV

SECRETARE

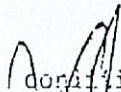
Article 17 - Nomination - Révocation - Rémunération

Le secrétaire de l'association syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicaux.

Il est nommé par l'Assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant sa rémunération.

Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avvertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le secrétaire-adjoint si l'assemblée a jugé bon d'en désigner un. A défaut, l'intérim est assuré par le syndicaux, qui accepte, représentant le plus grand nombre de voix.

 Le secrétaire-adjoint, le cas échéant, est nommé dans les mêmes conditions que le secrétaire.

Article 18 - Attributions

Le secrétaire détient l'encaisse, il peut ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux, au nom de l'Association syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'association syndicale et en assure la conservation.

TITRE V

FRAIS ET CHARGES - RECETTES

Article 19 -- Définitions

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'assemblée générale et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un de ses membres, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 20 -- Répartition

Les frais et charges de l'association syndicaux :

- proportionnellement au nombre de voix de chaque syndicaux lorsqu'il s'agit de frais fixes indépendants du trafic, notamment frais de constitution et de gestion de l'association syndicale, frais d'entretien et de réparation de la voie ferrée et installations annexes, redevance forfaitaire annuelle fixe versée à la S.N.C.F., sans que cette liste soit limitative.

- proportionnellement au tonnage effectivement réalisé sur l'embranchement ferré par chacun d'eux lorsqu'il s'agit de frais dépendants du trafic, tels que consommation, entretien de locotracteur, salaire du personnel participant au trafic, assurances, etc..., sans que cette liste soit considérée comme limitative.

Article 21 -- Provisions - Recouvrement

Les syndicaux verseront au secrétaire une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Le secrétaire fera le premier appel de fonds dans les quinze jours de l'assemblée qui aura fixé le montant de la provision pour la première fois. Il y aura de nouveaux appels de fonds trimestriellement les 15 janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Il demandera une provision spéciale pour couvrir les achats importants qui auraient été décidés par l'assemblée, dans les quinze jours de la réunion de cette dernière.

Les sommes dues à l'association syndicale par ses membres sont recouvrées par le secrétaire.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le syndicaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal majoré de moitié.

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 cotisations arriérées dues par ses auteurs.

Les créances du syndicat sur ses membres sont garanties dans les conditions prévues à l'article 31 de la loi du 30 décembre 1967.

TITRE VI

POUVOIR POUR PUBLIER

Article 22

Pour faire publier les présents dans un des journaux d'annonces légales de l'arrondissement de et pour remettre à Monsieur le Préfet du Nord un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 - 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 à la requête d'un syndicaire.

Article 24 - Modifications - Dissolution

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 10 et 12.

La dissolution de l'association syndicale, après avoir été votée par l'assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts de tous les syndicaire.
M
M

