

DU 23 DECEMBRE ----- 1986

MJP

CAHIER DES CHARGES  
STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE  
(S.C.I. DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ)  
-----

PARDEVANT Me Yves DESCHAMPS, Notaire à SAINT-EGREVE (Isère), soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jean-Claude BEY, demeurant à SAINT-GUILLAUME (Isère), lieudit "Le Village",

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ", au capital de dix mille francs, ayant son siège social à ECHIROLLES (Isère), 9, rue du 19 Mars 1962,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, sous le numéro : D 334 608 619.

Ladite Société constituée suivant acte sous seing privé en date à ECHIROLLES, du 23 décembre 1985, enregistré à GRENOBLE-DISANS, le 16 Janvier 1986, bordereau n° 14/13.

Ledit Monsieur BEY ayant tous pouvoirs en vertu des présentes aux termes de l'article 17 des statuts de ladite Société.

LEQUEL, en-qualités, a établi ainsi qu'il suit le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale Libre concernant la Zone d'Activités Industrielles et de Bureaux située à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) dans la Zone d'Activités de Pointe du "TIR A LOQUES", lieudit "Domaine de Brigode".

Première partie

CAHIER DES CHARGES

Article 1 - Nature et objet du présent Cahier des Charges

1.1 - Le présent Cahier des Charges est un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations juridiques et tous les rapports d'intérêt général de fonctionnement des futurs propriétaires ou occupants de ladite Zone qui sera définie ci-après.

premier rôle

1.2 - De même que les règles devant régir les rapports desdits propriétaires et occupants entre eux.

**Article 2 - Effets du présent Cahier des Charges**

2.1 - Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise audit Cahier des Charges.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent Cahier des Charges par référence à l'acte notarié constatant son établissement.

2.2. - En outre, tout acte de vente ou de location doit comprendre reconnaissance par l'acquéreur ou le locataire de la remise préalable de la copie in extenso dudit Cahier des Charges.

L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

**Article 3 - Désignation des terrains soumis au Cahier des Charges :**

Un tènement immobilier situé dans la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités de "POTRON MINET" dans laquelle sont incluses la zone d'activités de Pointe du "TIR A LOQUES" et l'ensemble immobilier "TIR A LOQUES", situé sur la Commune de VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) figurant au cadastre rénové de ladite Commune, à la section LZ, lieudit "Domaine à Brigode" sous les n°s :

- 4, pour deux ares cinquante neuf centiares ...	2 a 59 ca
- 5, pour quinze ares quarante six centiares....	15 a 46 ca
- 6, pour vingt sept ares trente et un centiares .....	27 a 31 ca
- 7 pour cinquante cinq ares soixante dix neuf centiares .....	55 a 79 ca
- et 8, pour quarante quatre ares quatre vingt neuf centiares .....	44 a 89 ca

Soit une contenance totale de un hectare quarante six ares quatre centiares ..... 1 ha46 a 04 ca

=====

Ledit tènement comprendra :

- Quatre parcelles d'une contenance approximative de 420 mètres carrés chacune et six parcelles d'une contenance approximative de quatre cent quatorze mètres carrés chacune.
- cent soixante dix huit parkings numérotés de 1 à 178 inclus.
- Espaces verts, voies d'accès et équipements.

Il est ici précisé que les parcelles sus-visées feront l'objet de divisions successives.

Un plan masse dudit tènement demeurera ci-annexé après mention.

**Article 4 - Origine de propriété -**

La S.C.I. DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ sus-dénommée est propriétaire des terrains sus-désignés par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Me Auguste SENLIS, Notaire Associé à LILLE (Nord), le 13 février 1986 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de LILLE, le 12 Mars 1986, volume 7767, n° 2.

Cet acte sera relaté plus amplement et l'origine de propriété antérieure sera établie dans les actes de vente que la Société consentira à ses acquéreurs.

**Article 5 - Dénomination de la Zone du Cahier des Charges.**

L'ensemble des terrains désignés en l'article 3 et des constructions et aménagements qui y seront réalisés portera, à l'avenir, la dénomination de "MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ".

**Article 6 - Rôle et dénomination, dans le corps du présent, de la Société propriétaire**

Sans préjudice de ce qui sera dit ci-après sous le Chapitre Deuxième, la Société Civile Immobilière DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ sus-nommée, crée l'ensemble immobilier constituant la Zone dont il vient d'être parlé à l'article 5.

**Article 7 - Distraction éventuelle de certaines parcelles de l'assiette foncière.**

La Société a : et aura , sans limitation de durée, la faculté, si elle le juge opportun, de distraire de l'assiette foncière initiale définie en l'article 3 celles des parcelles bâties ou non bâties qu'elle cèdera à la Commune, au Département ou à l'Etat, à tout établissement de droit public ou à tous concessionnaires de services publics, à des fins de service public.

**Article 8 - Destination de la Zone**

- 8.1. La Zone est destinée à des activités industrielles et de bureaux.
- 8.2. L'habitation est exclue de sa destination. Toutefois, sont admis des logements de fonction et de gardien.

**CHAPITRE DEUXIEME**

**Programme, Permis de construire, Composition et Structures Foncières de la zone du Cahier des charges.**

**Article 9 - Programme**

- 9.1. En sa qualité de propriétaire des terrains soumis au présent Cahier des Charges, la Société :
  - crée la Zone d'activités industrielles et de bureaux,
  - réalise ses équipements privés, d'infrastructure ou de superstructure,
  - construit des bâtiments collectifs ou individuels à usage industriel et de bureaux.

deuxième rôle

-4

9.2. La définition ci-dessus généralement faite du programme n'a pas pour objet de constituer pour la Société une obligation à l'égard de ses acquéreurs, sous-acquéreurs ou tiers quelconques quant à la réalisation complète de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

Article 10 - Permis de construire :

10.1 La Société est au bénéfice d'un permis de construire délivré par la Mairie de VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) le 22 novembre 1985 lequel autorise la construction de bureaux.

10.2 Les termes de cet arrêté sont ici littéralement rapportés :

"PERMIS DE CONSTRUIRE

"délivré par le Maire au nom de la Commune,

"COMMUNE DE VILLENEUVE D'ASCQ

"CADRE 1 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le  
"21/09/85,

"par S.A.I. MINIPARC (LE) 9, rue du 19 Mars 1962

"38130 ECHIROLLES.

"pour CONSTRUCTION DE BUREAUX

"sur un terrain sis à TIR A LOQUE Z.ACT. POINTE

"VILLENEUVE D'ASCQ

"CADRE 2 - PERMIS DE CONSTRUIRE

"Dossier n° P 0098580232

"Surface hors oeuvre nette : 5338 m2

"LE MAIRE,

"Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1)

"Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1

"et suivants, R 421-1 et suivants,

"Vu le P.O.S. du G.U. de la C.U.D.L. approuvé par A.P. des

"2/4/75 et 10/2/76 révisé par A.P. du 26/11/1979 et par délibération

"du Conseil de communauté du 27/09/1985,

"Vu l'arrêté préfectoral du 26/11/71 approuvant le P.A.Z. de

"la Z.A.C. dite "POTRON-MINET".

"ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le  
"projet décrit dans la demande sus-visée (cadre 1) et est assorti  
"de la prescription énoncée à l'article ci-dessus.

"ARTICLE 2 : Un trottoir en enrobé sera réalisé au droit de  
"l'Allée Leksani suivant indications données par la Communauté  
"Urbaine de Lille.

"OBSERVATION : Le pétitionnaire est invité, avant le commen-  
"cement des travaux, à se rapprocher des Services de Secours et de  
"Lutte contre l'incendie.

"La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat  
"dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de  
"l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

"Fait à VILLENEUVE D'ASCQ, le 22 Novembre 1985.

"Le Maire

"Signé : Illisible".

Une photocopie dudit permis de construire demeurera  
ci-annexée après mention.

10.3. La Société se réserve le droit de demander à l'avenir toutes modifications dudit permis, sans avoir à justifier d'une autorisation quelconque des propriétaires ou occupants ou de l'Association Syndicale libre.

Toutefois, les modifications demandées ne pourront :

- ni porter atteinte à la destination de la zone précisée en l'article 8.
- ni porter atteinte aux droits de propriété ou de jouissance de tous acquéreurs ou sous-acquéreurs, sauf accord des acquéreurs ou sous-acquéreurs concernés.

10.4. Ce caractère de mutabilité s'attache, sous les réserves ci-dessus, au plan de masse figurant ----- dans le dossier du permis de construire et qui demeurera annexé au présent, à titre indicatif, après visa par le comparant et mention par le Notaire.

troisième rôle

**Article 11 - Structures foncières de la Zone**

11.1. Dans une première phase de ses activités, la Société construit et donne en location les bâtiments qu'elle a édifiés aux termes de conventions ordinaires de location.

11.2. Dans une deuxième phase, la Société procède à la division de ses terrains soit à l'occasion de ventes ordinaires de parcelles bâties, soit à l'occasion de ventes ordinaires de parcelles non bâties.

11.2.1. Ces divisions ont pour objet de créer soit des parcelles destinées à l'appropriation divine, soit des parcelles qui seront placées sous le régime de l'indivision forcée et qui constitueront l'assiette d'une copropriété au sens de la Loi 65.551 du 10 Juillet 1965.

11.3. Pendant la première phase, le domaine demeure la propriété de la Société Civile Immobilière du MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ.

Dès la survenance de la deuxième phase et, plus précisément, lors de la première vente d'une parcelle bâtie, le domaine est soumis à celles des dispositions du présent Cahier des Charges qui vont être visées en l'article 12.3. ci-après.

---

---

---

---

---

---

---

11.4. Les ventes de parcelles bâties ne comporteront aucun transfert de propriété des voies intérieures même sous forme de quotités indivises. Ainsi qu'il sera dit ci-après, la propriété desdites voies sera transférée à l'Association Syndicale Libre.

**Article 12 - Le double objet du Cahier des Charges**

12.1. Ainsi qu'il a été succinctement prévu en l'article 1 et en conséquence de ce qui a été dit en l'article 11, l'objet du Cahier des Charges est double.

12.2. Son premier objet est de constituer, pendant la première phase de l'activité de la Société où elle est seule propriétaire de l'ensemble immobilier :

- la définition des biens et équipements qui, indépendamment des bâtiments et annexes donnés en location, seront mis à la disposition de leurs ayants-droit locatifs,
- les principes de la gestion de ces biens et équipements,
- les règles du recouvrement sur leurs ayants-droit locatifs des dépenses afférentes auxdits biens et équipements.

12.3. Son second objet est de constituer, pendant la deuxième phase de l'activité de la Société et plus précisément à partir du moment où ses terrains appartiennent divisément à deux propriétaires ou groupes de copropriétaires au sens de la loi du 10 Juillet 1965 :

- la définition des biens et équipements qui seront à la disposition tant d'elle-même et de ses locataires pour ce qu'elle n'aura pas vendu que de ses acquéreurs,
- les principes de la gestion desdits biens et équipements,
- les règles de la répartition entre les propriétaires en ce compris elle-même pour ce qu'elle n'aura pas vendu, des dépenses afférentes aux biens et équipements.

12.4. Il est précisé, pour la bonne compréhension des dispositions qui seront prises ci-après :

- que le présent Cahier des Charges est établi en vue principalement de la situation à venir et de caractère illimité dans le temps, pour la période dite ci-dessus de deuxième phase,
- que les dispositions particulières pour la période dite de première phase, sont présentées sous forme de dérogations et d'exceptions.

### CHAPITRE TROISIEME

#### Dispositions afférentes aux constructions et aménagements

##### Article 13 - Construction

- 13.1. La Société édifie elle-même les bâtiments de l'ensemble immobilier.
- 13.2. Cette édification est faite dans le respect du permis de construire relatif en l'article 10 et de tous permis de construire complémentaires ou modificatifs et conformément aux règles de l'art.

quatrième rôle

**13.3. L'harmonie de l'ensemble procède de l'unicité de la conception des constructions par les Architectes**

La permanence de cette harmonie est assurée par les dispositions du présent, notamment en l'article 13.4. ci-dessous et les dispositions prises ci-après en ce qui concerne l'entretien des constructions.

**13.4. Les propriétaires des bâtiments édifiés par la Société ne peuvent réaliser aucune construction additionnelle par surélévation ou augmentation de la surface d'implantation, non plus qu'apporter aux bâtiments aucune modification de leur aspect extérieur, sans avoir préalablement :**

a/ obtenu l'accord écrit du Service d'Architecture qui sera ci-après institué, étant précisé qu'après la naissance de l'Association Syndicale libre, suivant ce qui sera dit au Chapitre Sixième, l'accord du Service d'Architecture sera demandé sous son couvert.

b/ et sollicité et obtenu l'autorisation administrative, sous la forme d'un permis de construire, conformément à la réglementation en vigueur.

**13.5. Les locataires des bâtiments édifiés par la Société ne peuvent procéder à aucune construction additionnelle au sens ci-dessus non plus qu'apporter une modification à l'aspect extérieur sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de la Société bailleuse, laquelle sera dispensée de recueillir préalablement l'accord visé en 13.4. A/ ci-dessus et sollicitera l'autorisation administrative visée en 13.4. b/ ci-dessus.**

**Article 14 - Entretien des constructions**

**14.1. La permanence de l'harmonie visée en 13.3. ci-dessus, est assurée, dans le temps, par un entretien des façades des constructions, après leur achèvement.**

**14.2. Cet entretien est à la charge personnelle des propriétaires des bâtiments, en ce compris la Société, pour les bâtiments qu'elle n'aurait pas vendus, sans préjudice de son recours à l'encontre des preneurs, si des dispositions conventionnelles des baux mettent ces dépenses à la charge des preneurs.**

14.3. Sans préjudice de toutes dispositions plus contraignantes qui résulteraient des règlements de police municipale ou des décisions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale libre, l'entretien par ravalement extérieur est obligatoire tous les dix ans.

Ce délai court pour chaque bâtiment à partir de la date de son achèvement, telle qu'il résulte de la déclaration qui en est faite en vertu de l'article R.460.1. du Code de l'Urbanisme, ce nonobstant qu'il puisse ne pas être totalement ou partiellement en service.

Les dispositions du présent 14.3. sont applicables même si l'Association Syndicale libre n'a pas encore pris naissance, suivant ce qui sera dit ci-après au Chapitre Sixième.

14.4. Après sa naissance, l'Association Syndicale prend souverainement par son organe d'administration, toutes dispositions qui lui paraissent opportunes pour tenir compte de l'achèvement étalé dans le temps de tous les bâtiments et, notamment pour prendre, si elle le juge opportun, toutes dispositions ayant pour objet et pour effet le "rattrapage" des écarts d'achèvement.

#### Article 15 - Stationnement des voitures

15.1. Le permis de construire impose la création d'un certain nombre de parkings, à l'air libre, lesquels sont figurés sur le plan de masse ci-dessus visé et annexé.

15.2. Les parkings ne sont pas destinés à un usage collectif mais à des usages privés.

15.3. Lors des conceptions de baux portant sur des bâtiments ou fractions de bâtiment, la Société affecte aux locataires des parkings à proximité.

Lors des ventes de parcelles bâties, la Société confère aux acquéreurs des parties bâties, par le biais d'une servitude réelle, un droit de stationnement sur les parkings tels qu'ils figurent au plan de masse ci-joint.

#### Article 16 - Espaces libres et plantés

16.1. Le plan de masse ci-dessus visé et annexé fait apparaître divers espaces libres et plantés, dont l'existence et le maintien constituent une donnée élémentaire des prescriptions du permis de construire et de la composition du programme.

16.1.1. En premier lieu, il existe, des espaces libres à conserver.

16.1.2. En second lieu, il existe de nombreux espaces plantés entre les bâtiments ou entre les bâtiments et les voies intérieures.

16.2. Sans préjudice de ce qui sera dit au Chapitre Quatrième ci-après il est stipulé que la propriété de l'espace visé en 16.1.1. est destinée à être transférée à l'Association Syndicale Libre et que la propriété des espaces visés en 16.1.2. sera transférée soit à l'Association Syndicale Libre soit aux divers propriétaires selon ce que décidera la Société.

## CHAPITRE QUATRIEME

### Dispositions afférentes aux biens et équipements

#### Article 17 - Observation préliminaire

Etant rappelé que, dans la première phase de l'activité de la Société, celle-ci demeure seule propriétaire de l'ensemble immobilier, il est précisé que l'Association Syndicale, dont il sera fait état au Chapitre Sixième ci-après et à laquelle il sera fait allusion dans le présent chapitre, ne commencera à exister qu'au début de la seconde phase.

#### Article 18 - Définition et propriété des équipements et ouvrages communs.

##### 18.1. Voies d'usage commun

18.1.1. La Société crée les voies d'usage commun.

Par voies d'usage commun, on entend toute voie desservant les parcelles sur lesquelles sont édifiés les bâtiments et annexes en ce compris les installations d'éclairage établies sur les dites voies.

18.1.2. La Société en transfère gratuitement et à ses frais la propriété à l'Association Syndicale à charge par celle-ci d'en assumer l'entretien.

L'Association est tenue de recevoir cette propriété et cette charge lorsqu'elle y est invitée par la Société, sous la seule condition que les voies soient alors achevées et que leur identification cadastrale soit possible.

18.1.3. Le transfert peut être total ou partiel.

## 18.2. - Réseaux et ouvrages d'intérêt commun

### 18.2.1. La Société crée les réseaux et ouvrages d'intérêt commun nécessaires.

Par réseau et ouvrages d'usage commun, on entend tout ouvrage, conduit ou tronçon de réseau faisant partie intégrante du réseau général, établi pour la desserte des différents bâtiments et annexes à usage privé, que ces ouvrages, conduits ou tronçons de réseau soient utilisés par divers propriétaires ou par l'un d'entre eux seulement.

18.2.2. La propriété des réseaux et ouvrages d'usage commun de gaz, électricité, assainissement (eaux pluviales et eaux usées - sans que cette énumération soit limitative - et pour autant qu'elle ne soit pas transférée respectivement au Gaz de France, à l'Electricité de France, au Service des Eaux, aux Postes et Télécommunications au Département ou aux Communes, sera transférée à l'Association Syndicale au moment et dans les conditions visés en 18.1. ci-dessus.

### 18.3. Espaces libres plantés

18.3.1. La Société les plante ou les aménage

18.3.2. Elle en transfère la propriété à l'Association Syndicale au moment et dans les conditions visées en 18.1. ci-dessus.

18.3.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux espaces verts compris dans les parcelles divisées.

### 18.4. Entretien

L'entretien des équipements et ouvrages communs est à la charge des propriétaires dès qu'ils sont, en tout ou en partie, achevés et mis en service et ce, nonobstant que leur propriété puisse n'être pas encore transférée à l'Association Syndicale.

### 18.5. Application des dispositions ci-dessus pendant la première phase.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables pendant la première phase, à l'exception de celles qui concernent le transfert à l'Association Syndicale, qui ne pourra intervenir que lors de la naissance de celle-ci, c'est-à-dire au plus tôt au début de la seconde phase.

**Article 19 - Conditions d'utilisation des équipements et ouvrages communs.**

D'une façon générale, les propriétaires useront en "bon père de famille" de tous les équipements communs définis à l'article 19.

**19.1. Les voiries.**

Tous les propriétaires auront les mêmes droits d'utilisation sur toutes les voies d'usage commun que leurs locaux y aient ou non directement accès et se conformeront aux règles de circulation et de stationnement qui seront imposés par la Société pendant la première phase ou par l'Association Syndicale Libre pendant la seconde.

Ils auront la responsabilité de toute détérioration par leur fait ou leur faute ou par ceux de leurs préposés entrepreneurs ou fournisseurs et devront, le cas échéant, procéder à leurs frais aux réparations nécessaires.

**19.2. Les réseaux, ouvrages communs, espaces verts, éclairage public**

Les dispositions ci-dessus en 19.1. sont applicables.

**19.3. Les terrains en attente d'utilisation**

Les propriétaires s'interdisent d'en faire aucun usage, notamment pour stationnement ou dépôts de toute nature.

En cas de transgression, ils devront remettre en état les terrains considérés, sur première sommation de la Société ou de l'Association Syndicale.

**Article 20 - Dépenses afférentes aux biens et équipements communs**

**20.1. Définition**

Ces dépenses comprennent :

20.1.1. Les frais d'entretien, de conservation et de renouvellement des équipements.

20.1.2. Les frais de fonctionnement, de contrôle, de surveillance et de gardiennage des équipements communs.

20.1.3. Les impôts et taxes y afférents.

20.1.4. Les frais et taxes de ramassage des ordures ménagères, s'ils ne sont établis directement par les autorités municipales au compte des propriétaires, étant toutefois précisé que, chaque propriétaire se charge personnellement de l'enlèvement de ceux de ses déchets qui ne seraient pas considérés comme ordures ménagères, selon les usages.

20.1.5. Et, d'une façon générale, l'énumération ci-dessus n'étant pas limitative, toutes les dépenses faites dans l'intérêt de la collectivité des propriétaires.

## 20.2. REPARTITION

Les charges ci-dessus sont mises en masse et réparties entre tous les propriétaires de la zone soumise au présent Cahier des Charges de la manière suivante.

20.2.2. Il est affecté à chaque propriétaire un nombre de points déterminé en fonction de la surface de sa parcelle et de la surface des constructions qui y sont édifiées ainsi qu'il va être dit.

20.2.3. Il est affecté à chaque propriétaire :

- a/ autant de points que sa parcelle, qu'elle soit construite ou non, comporte de mètres carrés de surface, sans aucune déduction pour les aires de cette parcelle constituant l'implantation des bâtiments ou frappées d'une servitude de non edificandi ou de plantation.
- b/ en outre, autant de fois deux points que les bâtiments édifiés sur sa parcelle comportent de mètres cubes.

20.2.4. Il est précisé pour l'application des règles posées en 20.2.3. ci-dessus :

- a/ que les points correspondant aux bâtiments sont affectés au propriétaire concerné au premier Janvier de l'année qui suit la déclaration d'achèvement à la Mairie ou la mise en service.
- b/ que pour la Société et pour l'application du 20.2.3. a/ ci-dessus, sa parcelle comprend toutes les aires qu'elle n'a pas encore vendues ou qui, ayant été placées sous le régime d'une indivision forcée, n'ont pas encore fait l'objet d'une vente de fraction mais sous déduction toutefois :
  - de l'espace à conserver visé en 16.1.1.
  - et de surfaces des voies à créer, selon le plan de masse.

20.2.5. Les dépenses d'un exercice annuel commençant le 1er Janvier sont réparties entre les propriétaires sur la base du nombre de points qui leur est affecté au premier jour dudit exercice

20.3. Engagement et recouvrement des dépenses.

Les dépenses sont engagées par l'Association Syndicale et recouvrées par elle conformément à ses statuts.

20.4. Syndicat de co-propriété

La placement d'une parcelle sous le régime d'un état descriptif de division et d'un règlement de co-propriété opère la division de ladite parcelle du terrain soumis au présent Cahier des Charges.

Aussi longtemps que le Syndicat de copropriété n'a pas pris naissance, par vente d'une fraction au moins et par l'achèvement des bâtiments, le propriétaire ayant opéré le placement sus visé en l'alinéa précédent est seul réputé un propriétaire au sens et pour l'application des dispositions qui précèdent, sauf à ce propriétaire à faire toutes conventions avec ses acquéreurs, en vue de répartir les charges entre eux.

Lors de la naissance du Syndicat de co-propriété, le Syndicat est seul réputé un propriétaire au sens et pour l'application des dispositions qui précèdent. Chacun des copropriétaires est responsable à l'égard de l'Association Syndicale des obligations du Syndicat. La répartition des charges entre les copropriétaires s'opère, ainsi qu'ils en sont convenus, aux termes du règlement de co-propriété, sans que l'Association Syndicale ait à connaître de cette répartition.

Article 21 - Dispositions particulières quant aux dépenses pendant la première phase définie en l'Article 11.

21.1. Pendant la première phase, la Société, seule propriétaire, engage seule les dépenses nécessaires définies en l'article douze. Elle les répartit entre ses ayants droit locatifs comme il a été dit en l'article 19 chacun de ses ayants droit étant, à cet égard, assimilé à un propriétaire pour l'application de cet article 19.

Le tout sans préjudice de ce qui va être dit en 21.2. s'il s'agit d'un bâtiment collectif.

21.2. On entend par bâtiment collectif, au sens du précédent article tout bâtiment ne dépendant pas d'un Syndicat de copropriétaire mais sur les fractions duquel deux personnes au moins exercent des droits locatifs concurrents.

21.2.1. Chacun des preneurs supporte une part des dépenses propres audit bâtiment et, en outre une part des dépenses que doit supporter le bâtiment dans les dépenses générales définies à l'article 20, le bâtiment étant à cet égard assimilé à un propriétaire pour l'application de cet article 20.

Ces répartitions seront faites par la Société suivant les règles ci-dessous :

21.2.2. S'agissant des dépenses propres au bâtiment, elles sont réparties ainsi qu'il est prévu dans le contrat de bail, soit directement, soit par références à un règlement intérieur annexé audit contrat.

21.2.3. S'agissant des charges communes générales de l'ensemble immobilier telles que définies en l'article 20 et imputables à l'immeuble collectif, elles seront réparties entre les locataires du bâtiment collectif au prorata des volumes des locaux loués par rapport au volume total du bâtiment.

21.2.4. La Société engage à toutes les dépenses relatives aux prestations, fournitures, taxes et impôts ci-dessus.

21.3. Le locataire versera à la Société en sus du loyer et en même temps que celui-ci, une provision pour le remboursement de ces prestations, fournitures et taxes majorée de 4 % au titre des frais généraux et d'administration de la Société.

Le montant des provisions variera en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions : en outre, il pourra être diminué ou augmenté en considération du niveau des charges de l'exercice précédent, du budget prévisionnel, des dépenses de l'exercice et des modifications éventuelles des tarifs des services publics.

La Société établira chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice qui seront majorées ainsi qu'il a été prévu ci-dessus.

**Article 22 - Dispositions particulières si la Société est encore propriétaire pendant la deuxième phase.**

Si, pendant la deuxième phase, la Société est encore propriétaire de divers bâtiments et les donne en location, elle supportera en sa qualité de propriétaire et pour sa part définie en l'article 20.2. les dépenses définies au 20.1. dudit article.

Dans cette éventualité, elle opérera la répartition de ladite part entre ses ayants droit locatifs comme il a été dit en l'article 20.2. lesdits ayants droit étant assimilés à cet égard aux propriétaires, ce sans préjudice de ce qui a été dit en l'article 2) en cas de bâtiments collectifs, à moins que ceux-ci soient placés sous un régime de copropriété, auquel cas leurs règlements seraient seuls applicables.

## CHAPITRE CINQUIEME

### Dispositions afférentes à la force obligatoire des présentes et à leurs modifications

#### Article 23 - Caractère des règles posées par le présent Cahier des Charges.

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par la Société et, après sa naissance par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grand Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas, la Société ne peut être mise en cause, si n'est en sa qualité de propriétaire ou au titre des obligations contractées par elle par les présentes.

#### Article 24 - Modification des présentes

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale suivant ce qui est précisé dans ses statuts

## CHAPITRE SIXIEME CONDITION PARTICULIERE

En cas de sinistre total des constructions édifiées sur une parcelle individuelle ou de destruction partielle du bâtiment dont la reconstruction ou la remise en état nécessiterait l'obtention d'un permis de construire, la Société Civile Immobilière DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ, tant qu'elle sera propriétaire d'une partie de l'assiette foncière de la Zone, l'Association Syndicale Libre des propriétaires de la Zone d'Activités Industrielles et de Bureaux "MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ" ----- et tous les propriétaires de parcelles individuelles incluses dans l'assiette foncière de cette zone, auront pour obligation absolue, sans aucune possibilité de s'y soustraire, quelle qu'en soit la cause, de rétrocéder gratuitement au propriétaire du tènement sinistré, l'assiette de terrain avec tous les droits à construire y attachés, qui lui seraient nécessaires en vertu du Plan d'Occupation des Sols et du règlement d'urbanisme alors en vigueur, pour reconstruire un bâtiment équivalent à celui sinistré.

Cette clause constitue une condition essentielle du Cahier des Charges ; elle sera rappelée intégralement dans chaque contrat de vente ou de revente et tout acquéreur de parcelle individuelle devra prendre l'engagement irrévocable de l'exécuter sans réserve.

CHAPITRE SEPTIEME  
URBANISME

Toute mutation de propriété bâtie fera l'objet d'une autorisation de division au moyen d'un certificat d'urbanisme L III-5.

CHAPITRE HUITIEME  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ à USAGE PRINCIPAL D'ACTIVITES  
de "POTRON MINET"

La parcelle de terrain sus-désignée est comprise dans la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ à usage principal d'activités de "POTRON MINET" dans laquelle sont incluses la zone d'activités de pointe du "TIR A LOQUES" et l'ensemble immobilier "TIR à LOQUES", savoir :

I/ - En ce qui concerne la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ à usage principal d'activités de "POTRON MINET" créée sur le territoire des Communes de LEZENNES, LESQUIN et VILLENEUVE D'ASCQ, par arrêté préfectoral du 30 novembre 1970 en application de l'article 16 du Code de l'Urbanisme :

1) Du règlement de la zone dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après avoir été approuvée par Monsieur BEY, ds-qualités,

2) Du Cahier des Charges type approuvé par Monsieur le Préfet du Nord le 16 Juin 1972, dont les dispositions sont ci-après littéralement retranscrites :

CHAPITRE I - PREAMBULE

Article premier - Objet du présent cahier

des charges

- Le présent cahier des charges a pour objet
- de fixer les droits et obligations de l'EPALE (ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LILLE-EST) dans un premier temps
- puis de l'association de gestion visée ci-après et des acquéreurs des différents lots. Ces dispositions seront
- complétées et précisées en tant que de besoin, par les divers actes à intervenir entre l'acquéreur et l'EPALE :
- conventions particulières, promesses de vente et actes de vente réalisés par actes authentiques et sous seings privés.
- Le présent cahier des charges s'imposera non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Il sera annexé obligatoirement à tous les actes intéressant les terrains en cause.
- La cession des terrains équipés par l'EPALE
- à l'acquéreur est consentie en vue de la création d'un établissement industriel ou commercial qui devra être
- installé conformément à un projet ayant reçu l'accord de l'EPALE.

CHAPITRE II - TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES

A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

Article deuxième - PROPRIETE DU SOL

- Dans l'esprit commun des parties, les voies
- et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible aux voiries communales
- sans que, toutefois, l'EPALE puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies.
- Le sol des voies et espaces libres restera
- la propriété de l'EPALE qui fera remise de tous les droits
- aux collectivités intéressées sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

neuvième rôle

Article troisième - OBLIGATIONS DE L'EPALE

- L'EPALE exécutera conformément aux projets et programmes approuvés par les autorités compétentes tous les ouvrages de voirie et de réseaux destinés à être incorporés au domaine public ou à devenir propriété de sociétés concessionnaires de services publics.

Article quatrième - DROITS ET OBLIGATIONS

DE L'ACQUEREUR

- Jusqu'à leur classement, les voies et places demeureront affectées à la circulation publique.
- L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant projets agréés par l'EPALE, sans autorisation spéciale, expresse et préalable de celui-ci ou de l'organe compétent, lorsque les rues auront été remises à la collectivité publique ou aux services concessionnaires.
- L'acquéreur devra assurer sur sa parcelle propre la totalité du parking nécessaire à ses clients, fournisseurs, visiteurs et à son personnel.
- Tout parking est interdit sur la voirie comme, sauf aux emplacements expressément prévus à cet effet.
- Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la collectivité publique ou aux services compétents pour les recevoir, l'EPALE pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places, la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble industriel prévu sur le terrain.
- Après remise des ouvrages à la collectivité publique compétente pour les recevoir, la circulation sera réglée selon les prescriptions édictées par l'organe compétent.

- L'EPALE aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois les distances légales.
- L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS

Article cinquième - CONSTRUCTIONS AUTORISEES.

IMPLANTATIONS ET ESPACES VERTS

- 1° Les installations industrielles et commerciales et les locaux annexes destinés au logement des gardiens, ne seront édifiés qu'après le dépôt de la déclaration préalable prévue par la réglementation des zones d'aménagement concerté et en conformité des dispositions de celle-ci.
- L'acquéreur aura pour obligation de se conformer au règlement d'aménagement et d'urbanisme de la zone d'aménagement concerté.
- 2° Les chaussées seront construites définitivement en première phase d'établissement de la voirie, sauf éventuellement la dernière couche d'enrobés bitumineux et avant l'implantation des entreprises. De ce fait, les entrées charretières seront à la charge des industriels à partir du caniveau et jusqu'à la limite de sa propriété. Les plans d'exécution seront soumis pour approbation préalable à l'autorité responsable de la voirie.
- 3° Pour éviter toutes déprédations de la voirie, il a été prévu sous son emprise des gaines de raccordement pour l'eau, l'électricité, l'assainissement etc.
- Les propriétaires riverains s'engagent à effectuer leurs raccordements en utilisant les gaines les plus proches de leurs parcelles. Les emplacements leur seront indiqués par les services de l'EPALE.

- 4° Dès le commencement des travaux de construction, les acquéreurs s'engagent à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, le recours des voisins et des tiers.

Article sixième - ETABLISSEMENT DES PROJETS

- L'établissement des projets et la coordination des travaux de construction entrepris par l'acquéreur seront soumis aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement d'aménagement et d'urbanisme particulier de la zone d'activité et aux directives qui lui seront données par l'EPALE sur avis de l'architecte coordonnateur désigné par lui.

Article septième - DELAIS D'EXECUTION

- L'acquéreur doit :
  - déposer dans un délai de six mois de calendrier à dater de la signature de l'acte de vente, la déclaration préalable à la construction.
  - avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la délivrance de la déclaration préalable à la construction.
- En cas de réalisation en plusieurs tranches, l'acquéreur devra engazonner et entretenir soigneusement la surface du terrain non construite immédiatement.

Article huitième - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de remplir 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. Toutefois si tel est le cas, seront considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt du Fonds de Développement Economique et Social à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive, ainsi que dans l'octroi de prêts bancaires ayant fait l'objet d'un accord préalable entre l'acquéreur et l'organisme prêteur antérieurement à la signature de l'acte de vente du terrain considéré.

Article neuvième - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

- La cession pourra être résolue par décision de l'EPALE notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.
- L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :
  - si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de dix pour cent à titre de dommage et intérêts forfaitaires ;
  - 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 réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'EPALE étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'EPALE. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'ensemble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitat.

#### Article dixième - DEROULEMENT DU CHANTIER

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'Administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le vendeur sous réserve de l'accord de celui-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 le vendeur. Pour autant que l'auteur des dégâts n'aura pu être déterminé, cette charge sera répartie entre tous les entrepreneurs au prorata de l'importance de leur marché par rapport à l'ensemble de ceux en cours d'exécution au cours de la période où les dégâts auront été causés.

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. Toutefois, l'acquéreur restera seul responsable envers le vendeur de la réparation des dégâts sauf à se retourner contre ces entreprises. En aucun cas, la défaillance d'un entrepreneur ne pourra dégager l'acquéreur de ses obligations.

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 le vendeur.

#### CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

##### Article onzième - VENTE-LOCATION-PARTAGE DES

##### TERRAINS CÉDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins trois mois de calendrier à l'avance avisé l'EPALE, celui-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux ventes publiques forcées.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'EPALE et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. Toutefois, l'acquéreur après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le représentant qualifié de l'EPALE, six mois à l'avance. L'EPALE pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de dix pour cent. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'EPALE, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

**ARTICLE DOUZIÈME - OBLIGATIONS DE MAINTIEN L'AFFECTATION PREVUE APRES LA FIN DES TRAVAUX**

L'acquéreur s'engage expressément à conserver au lot son affectation industrielle ou commerciale. Il s'engage également à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains, à respecter cette affectation. Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel ou commercial édifié sans en avoir avisé l'EPALE au moins deux mois à l'avance. L'EPALE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier, 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 sur la requête de l'EPALE.

**CHAPITRE V - ASSOCIATION SYNDICALE DE**

**GESTION**

**Article treizième - CONSTITUTION**

Une association syndicale libre sera créée dès que nécessaire entre toutes les entreprises acquéreurs de lots à l'initiative de l'EPALE, l'acquisition entraîne automatiquement l'adhésion à cette association. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1995, et des textes qui l'ont modifiée.

Observation faite qu'il n'a pas été établi d'autre cahier des charges concernant la parcelle présentement vendue. L'acquéreur devra supporter toutes les servitudes nécessaires à l'aménagement de la zone et se conformer à ce sujet à toutes les obligations du cahier des charges sus-énoncé.

Outre le cahier des charges ici rapporté, l'acquéreur s'engage à se conformer au plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté, pris en considération par arrêté préfectoral en date du 29 novembre 1971.

II ) En ce qui concerne la zone d'activités de pointe du  
"TIR A LONGUE"

Du règlement de ladite zone dont les dispositions sont  
ci-après littéralement retranscrites :

" ZONE D'ACTIVITES DE POINTE DU TIR A LONGUE "

" ARTICLE 1 - DELIMITATION DE LA ZONE "

- " Le présent règlement s'applique à la zone  
d'activités de pointe du TIR A LONGUE délimitée :
- " - au Nord par le Boulevard de Mons,
- " - à l'Est, par le Boulevard du Breucq,
- " - au Sud par le C.D 6 dévié
- " - à l'Ouest par la rue Parmentier.

" ARTICLE 2 - VOCATION DE LA ZONE "

- " Cette zone a pour vocation l'accueil d'acti-  
vités sans nuisances offrant une majorité d'emplois haute-  
ment qualifiés, tournés vers la recherche appliquée et  
les productions pilotes.

- " L'Etablissement Public d'Aménagement de la  
Ville Nouvelle de LILLE-EST, ci-après désigné par  
l'E.P.A.L.E. se réserve le droit de refuser toute deman-  
de d'implantation qu'il estimerait non conforme à la voca-  
tion de la zone.

" ARTICLE 3 - ROLE DE L'ARCHITECTE COORDONATEUR "

- " L'architecte coordonateur est désigné et réau-  
ré par l'E.P.A.L.E.

" - rôle préalable :

- " Il est chargé sous la responsabilité de  
l'E.P.A.L.E. de la conception urbanistique de la Z.A.P.

" - rôle opérationnel :

- " Il est chargé de l'application du présent  
règlement et de son adaptation aux besoins spécifiques  
des acquéreurs des parcelles.

- " Il est associé à l'élaboration du plan de  
masse de chaque implantation.

- " Il contresigne ce plan de masse et les plans  
de façades des bâtiments.

" ARTICLE 4 - INTERVENTION DE L'ARCHITECTE

- " D'OPERATION "  
Pour chaque implantation, l'intervention d'un  
architecte d'opération est exigée.

" ARTICLE 5 - COMPOSITION DU DOSSIER D'OPERATION "

- " L'acquéreur d'une parcelle est tenu de communi-  
quer pour approbation à l'architecte coordonateur les docu-  
ments suivants :

- " - programme d'ensemble avec phasage de réalisa-  
tion,

- " - plan de masse d'ensemble, avec indication de  
la voirie, des aires de stationnement, des réseaux, des  
aménagements, en particulier des terrassements et des plan-  
tations, emplacements des dépôts en plein air éventuels  
(éch. au 1/300)

- " - avant-projet des bâtiments, y compris  
bâtiments annexes, garages, préfabriqués, abris pour vélos,  
etc...

- " - plans, coupes, élévations,  
- étude de coloration des bâtiments  
- projets d'enseignes ou panneaux publici-  
taires.

- " - projets d'éclairage, types d'appareils,  
etc...

" ARTICLE 6 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SO

- " L'emprise maximum au sol de surface bâtie  
ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de chaque lot ou  
groupe de lots. La hauteur des bâtiments sera conforme au  
plan d'épandage indiquant les hauteurs maximum par lot ou  
groupe de lots.

- Le sol non bâti sera aménagé de telle façon que 40 % de la surface de chaque lot ou groupes de lots soit perméable. Les espaces libres intérieurs plantés et gazonnés devront couvrir au minimum 35 % de la superficie de chaque lot, ou groupe de lots. Ce pourcentage pourra être ramené à 25 % si l'architecte coordonnateur estime que leur emplacement et leur regroupement donnent ensemble la qualité paysagère recherchée. Cette surface comprend les talus plantés indiqués dans le plan de masse de la Z.I.F.
- Les terrains éventuellement réservés aux extensions devront être plantés ou gazonnés, sans attendre leur utilisation définitive.
- Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations.
- Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des bâtiments.
- Les logements et bureaux construits dans la Z.I.F. seront soumis notamment à la législation en vigueur en ce qui concerne les prospects.
- L'unité architecturale sera assurée entre ces bâtiments et les constructions industrielles proprement dites.
- Les prospects entre bâtiments industriels seront libres à condition que l'espace soit suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'insalubrité.

**ARTICLE 7 - CARACTERE ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions seront caractérisées par :
  - la simplicité des volumes,
  - l'unité de structure et de matériaux,
  - l'emploi de matériaux identiques pour les façades principales et latérales.
- Les ouvrages en toiture seront étudiés avec soin et indiqués dans l'avant-projet.
- Seront en principe interdits : tout pastiche d'architectures anciennes, toute fausse représentation de formes et matériaux, tout emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, ou d'un enduit.

**ARTICLE 8 - ESPACES VERTS**

- La nature et le caractère des espaces verts sont prescrits par l'architecte coordonnateur. Ils comprendront notamment au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Les espaces verts devront être aménagés et plantés dans un délai ne dépassant pas de six mois la date de première mise en exploitation de l'entreprise.
- En ce qui concerne les places de stationnement prévues à l'article 11, il sera planté au moins un arbre de haute tige par quatre emplacements de voitures.
- Les différences de niveau entre parcelles seront traitées en talus gazonnés et plantés.
- L'entretien des plantations, gazons et haies qui devra être particulièrement soigné, constituera l'une des tâches de l'Association de Gestion qui sera prévue au Cahier des Charges et à laquelle tout acquéreur sera tenu d'adhérer.

**Article 9 - CLOTURES**

- Dans l'hypothèse où une clôture est jugée indispensable, son implantation et sa hauteur seront soumises à l'approbation de l'architecte coordonnateur.
- L'usage de fils de fer barbelés est prohibé.
- Cette clôture sera faite de simple grillage plastifié supporté par des potelets métalliques également plastifiés montant du sol ou de murs bahuts de quarante centimètres de hauteur. Sauf gêne de visibilité, la clôture sera avantageusement doublée ou remplacée par des haies vives à feuillage persistant.
- Les barrières levantes ou similaires, seront situées de telle façon qu'elles ne provoqueront pas de gêne à la circulation sur la voirie communale.

- ARTICLE 10 - MODIFICATIONS EVENTUELLES
  - Toute modification ultérieure des constructions, espaces verts et clôtures sera soumise à l'accrément de l'Établissement Public d'aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST.
- Article 11 - STATIONNEMENT
  - Devront être réservées sur chaque lot, les surfaces suffisantes :
    - - d'une part pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
    - - d'autre part, pour l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et des clients ou visiteurs.
  - En tout état de cause, le stationnement des véhicules sera interdit sur la voirie de la zone sauf éventuellement, dans la surface de stationnement commune.
  - Les abris pour véhicules à deux roues seront masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.
- ARTICLE 12 - ASSAINISSEMENT
  - Le réseau d'assainissement de la zone est de type séparatif.
- ARTICLE 13 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE
  - Les canalisations seront obligatoirement souterraines.
- ARTICLE 14 - PUBLICITE DU CHANTIER - FLECHAGE - MOBILIER URBAIN
  - Le panneau unique annonçant le chantier, sera réalisé à la charge de l'acquéreur selon le modèle indiqué par l'Établissement Public.
  - Le fléchage orientant les visiteurs vers les entreprises, sera assuré exclusivement par un panneau commun situé à l'entrée de la Zone et aisé en place par les soins de l'E.P.A.L.E.
  - Tout autre équipement de mobilier urbain sera réalisé à la charge des acquéreurs selon le modèle indiqué par l'E.P.A.L.E.

III) En ce qui concerne l'ensemble immobilier TIRA LOUES

Du règlement établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre MORY, Notaire à LAUNOY, le 30 décembre 1974, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après avoir été approuvée par Monsieur BEY, ss-qualités.

Lequel règlement contient les statuts de l'association syndicale des copropriétaires de l'ensemble immobilier,

CHAPITRE NEUVIEME  
RAPPEL DE CONVENTION DE SERVITUDE

Il est ici rappelé qu'aux termes d'une convention sous seing privée en date à LILLE, du 14 février 1986, intervenue entre la Société Civile Immobilière du MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ sus-dénommée et l'ELECTRICITE DE FRANCE, dont le siège est à LILLE, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

" ELECTRICITE DE FRANCE - GAZ DE FRANCE  
" 2, rue Saint-Martin - LILLE  
"

" OPERATION : S.C.I. du MINIPARC - BORN de TIR à Loosnes - VILLENEUVE d'ASCQ  
" DOSSIER N° : 334 71  
"

" ETABLISSEMENT D'OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE

" CONVENTION DE SERVITUDE  
"

" Entre les soussignés :

" ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, Etablissement Public à caractère industriel  
" et commercial (loi du 8 avril 1946) dont le siège est à PARIS (8ème), 2, rue Louis Murat,  
" désigné ci-après par l'appellation "E.D.F.", représenté par M. ALBERT DELMOTTE - Chef  
" du Service des Relations Commerciales du Centre de Distribution Mixte de LILLE,  
" d'une part,

" et : la S.C.I. du MINIPARC - 8, rue du 19 mars 1962 - 38130 SCHIRILLIES

" représenté par M.  
" propriétaire du terrain sis ALLES LAZARD à VILLENEUVE d'ASCQ - BORN de TIR à Loosnes  
" et désigné ci-après par l'appellation "Le Propriétaire"

" d'autre part.

" Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

" ARTICLE 1

" Le propriétaire du terrain, ci-dessus désigné, concède à "E.D.F.", à titre de servitude, au  
" profit du réseau, pour la durée de la concession de la distribution d'électricité et de ses  
" renouvellements ultérieurs, les droits suivants :

" 1° - Occuper, à titre définitif, un emplacement de 6 m2 environ, représenté  
" sur le plan joint en annexe et inclus dans la parcelle figurant au cadastre de la commu-  
" ne de VILLENEUVE d'ASCQ le n° L2 4-5-6-7-8

" Sur cet emplacement sera édifié à la charge et aux soins d'E.D.F., un poste de trans-  
" formation avec ses raccordements et organes annexes, E.D.F. pouvant utiliser ledit  
" poste pour la desserte d'immeubles ou foyers voisins.

" 2° - Etablir et maintenir sur la propriété ci-dessus désignée, toutes les canalisations élec-  
" triques moyenne et basse tension nécessaires au raccordement entre le poste de trans-  
" formation et le réseau.

" 3° - Permettre en toutes circonstances l'accès au local à ses agents ainsi qu'à leurs véhicu-  
" les et ceux des entrepreneurs, dûment accrédités par E.D.F., en vue de la construction,  
" l'exploitation, l'entretien et le renouvellement du poste de transformation et des cana-  
" lisations qui y pénètrent ou en sont issues.

" ARTICLE 2

" Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des  
" servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la  
" sécurité de l'installation et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le poste  
" de transformation, d'en gêner l'accès ou de procéder à des constructions ou plantations d'arbres  
" sur le passage des canalisations souterraines ou à proximité immédiate.

" ARTICLE 3

" Le propriétaire s'engage à reproduire dans les actes de vente ou de location des parcelles en  
" cause, les dispositions faisant l'objet des articles 1 & 2 qui précèdent et à obliger les  
" acquéreurs ou les locataires à les respecter afin qu'elles conservent leur plein effet vis-à-vis  
" d'eux. De même, le propriétaire s'engage, en cas de classement dans la voirie publique d'une  
" partie du terrain dudit immeuble, à dénoncer à la Commune les servitudes dont celui-ci est  
" grevé.

treizième rôle



## CHAPITRE DIXIEME

### Dispositions concernant l'Association Syndicale

#### Article 25 - Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale.

Tout propriétaire d'une parcelle dépendant de l'assiette foncière du présent Cahier des Charges, à l'exclusion des propriétaires des parcelles visées en l'article 3, fait obligatoirement partie de l'Association Syndicale des propriétaires, Association régie par les lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888, 15 Décembre 1902 et les textes subséquents.

#### Article 26 - Objet de l'Association Syndicale

L'Association a pour objet :

- 26.1. De veiller à l'application du présent Cahier des Charges en ce qu'il s'applique aux rapports des propriétaires et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.
- 26.2. de s'approprier les biens et éléments d'équipement à usage commun visés sous le Chapitre Quatrième.
- 26.3. de gérer et d'entretenir ceux-ci.
- 26.4. de fixer la contribution de ses membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer.
- 26.5. de décider la création de tous nouveaux équipements et service

#### Article 27 - Statuts de l'Association

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'Association Syndicale font l'objet de statuts qui sont établis en suite du présent Cahier des Charges. Ils seront, lors de la naissance de l'Association, publiés tant conformément à la Loi précitée du 21 Juin 1865 qu'au Bureau des Hypothèques compétent comme annexe du présent Cahier des Charges à la diligence de la Société .

#### Article 28 - Naissance de l'Association et adhésion à celle-ci.

- 28.1. L'Association prendra naissance lorsque la Société fera sa première vente de parcelle bâtie à d'autres propriétaires que ceux qui sont visés en l'article 7 ci-dessus ou lorsque naîtra, également par l'effet d'une première vente de fraction d'un bâtiment collectif, le Syndicat de copropriété dudit immeuble.
- 28.2. Le consentement dont fait état la Loi précitée du 21 Juin 1865 résultera du consentement de l'acquéreur à l'une des ventes ci-dessus évoquées.

S T A T U T S

**ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA ZONE D'ACTIVITES  
INDUSTRIELLES ET DE BUREAUX "MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ"**

**à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) Z.A. de Pointe du "TIR A LOQUES"**

**FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

**Article 1 - Formation**

1.1. Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la Loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents Statuts qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant de la Zone d'activités industrielles et de bureaux "MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ" à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord).

dont l'assiette foncière établie sur la Commune sus-visée a été définie par un Cahier des Charges dressé par la Société Civile Immobilière DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ -----  
ledit Cahier des Charges reçu ce jour -----  
par Me Yves DESCHAMPS, Notaire soussigné -----  
et qui sera publié au Bureau des Hypothèques de LILLE (deuxième).

1.2. Ledit Cahier des Charges établit, par le plan qui lui est annexé, le périmètre et la surface des terrains sus-visés.

**Article 2 - Membres de l'Association**

2.1. Est, de plein droit, membre de l'Association et par le fait même de son acquisition, tout propriétaire ou co-propriétaire au sens défini par la Loi 63-557 du 10 Juillet 1963, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit des terrains de la Zone visée en l'Article 1.

2.2. L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la Loi du 21 Juin 1865 résultent :

a/ soit de la participation du ou des propriétaires aux présentes,

b/ soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit ou d'apport de terrains visés en 1. ci-dessus.

### Article 3 - Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens et équipements communs à tous les propriétaires,
- l'appropriation des dits biens et équipements visés au Chapitre Quatrième du Cahier des Charges,
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux ou de tous services,
- le contrôle de l'application du Cahier des Charges de la Zone d'activités industrielles et de bureaux,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police desdits équipements communs, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
- la rétrocession gratuite et obligatoire des parties de terrain, en cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, pour permettre sa reconstruction, dans les conditions définies au chapitre sixième du Cahier des Charges.

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

### Article 4 - Dénomination

L'Association sera dénommée : "Association Syndicale Libre des propriétaires de la Zone d'activités industrielles et de bureaux "MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ"

### Article 5 - Siège

Son siège est fixé : VILLENEUVE D'ASCQ (Nord)

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune de VILLENEUVE D'ASCQ ou du Département par simple décision du Syndicat qui sera ci-après institué.

### Article 6 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### Article 7 - Composition

- 7.1. L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.
- 7.2. Toutefois, si l'un des fonds fait l'objet d'une co-propriété, conformément à la loi numéro 63-557 du 10 Juillet 1963, c'est le Syndic de la co-propriété qui représente obligatoirement tous les co-proprétaires à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son Syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de co-propriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

- 7.3. Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.
- 7.4. Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.
- 7.5. Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

### Article 8 - Pouvoirs

- 8.1. 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.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- 8.2. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association.

Elle peut modifier le Cahier des Charges.

- 8.3. 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 - Convocation

9.1. L'Assemblée Générale est réunie chaque année sur convocation du Syndicat, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit la naissance de l'Association. 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 l'ensemble.

9.2. Les convocations sont 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 propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

9.3. Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et forment les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et tous projets de résolutions, sous la condition de les présenter distinctement.

### Article 10 - Voix

10.1. Les propriétaires disposent, lors de chaque Assemblée, d'un nombre de voix égal au nombre de points qui leur sont affectés par l'article 2) du Cahier des Charges, pour la répartition des charges de l'exercice au cours duquel se place l'Assemblée Générale considérée.

10.2. Le Directeur de l'Association établit chaque année, au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf, en cas de vente après le premier Janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir des voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

10.3. En cas de différend sur le nombre de voix d'un propriétaire, le Bureau de l'Assemblée Générale provisoirement élu par l'Assemblée sur la base des voix indiquées dans le tableau contesté, a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

### Article 11 - Majorité

11.1. 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.

11.2. 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 dispositions du Cahier des Charges (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 résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de ladite majorité ou dans le cas où cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, sur seconde convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 11.1. ci-dessus.

11.3. Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts ou du Cahier des Charges, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les propriétaires, sans qu'il puisse être tenu une seconde Assemblée statuant dans les conditions prévues au 11.2. ci-dessus.

11.3.1. Toutefois, aucune décision ne pourra être prise, dans le cas prévu au 11.3. sans le consentement de la Société constituante du Cahier des Charges et désignées en 1.1. tant que ladite Société sera propriétaire d'une parcelle dans ladite Zone MINIPARC lorsque la décision aura pour objet ou pour effet :

- de porter atteinte aux droits et pouvoirs qui lui ont été conférés par le Cahier des Charges en vue de la réalisation de l'ensemble immobilier,
- ou, d'autre part, de modifier le Cahier des Charges en ce qu'il pose les règles applicables aux relations contractuelles des Sociétés et de leurs locataires.

11.3.2. Pour le cas où la modification du cahier des charges porterait sur le chapitre VI, la décision ne pourra être prise qu'à l'unanimité.

### Article 12 - Tenue des Assemblées

12.1. L'Assemblée Générale est présidée par le Directeur 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 nom, 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 13 - 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 14 - Délibérations

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 propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par un membre du Syndicat et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandée avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

### TITRE III

#### ADMINISTRATION

#### Article 15 - Principe

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux le directeur, le trésorier et le secrétaire.

**Article 16 - Désignation**

16.1. Les Syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

16.2. En cas de décès, démission ou incapacité d'un Syndic, le Syndicat peut coopter un remplaçant sauf à soumettre sa désignation à la plus prochaine assemblée générale.

16.3. A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les Syndics, l'administration de l'Association sera assumée par qui dispose des pouvoirs du Syndicat.

**Article 17 - Réunions du Syndicat et délibérations**

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

17.2. Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité. Si le Syndicat comporte sept membres ou plus, il délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

17.3. 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 18 - Pouvoirs et attributions du Syndicat**

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

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

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements communs de la zone,
- 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 fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- Il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la Commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.
- 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 des P. et T., reçoit tous plis recommandés, lettres 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 conclut toutes conventions avec tous tiers, personnes privées ou collectivités publiques pour la gestion et le fonctionnement de tous les équipements définis par le Cahier des charges.
- 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 représente l'Association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

#### Article 19 - Déclarations

Le Syndicat peut consentir une délégation au Directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.

Le Syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

### FRAIS ET CHARGES

#### Article 20 - Définition

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs aux équipements communs définis à l'article 20 du Cahier des Charges qu'il s'agisse de charges communes générales ou de charges communes particulières.

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 21 - Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association ainsi qu'il est prévu dans l'article 20 du Cahier des Charges.

#### Article 22 - Paiement des charges

22.1. Les charges visées en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire.

22.2. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat sur envoi d'un compte de dépenses affectuées et en tout cas semestriellement. Le Syndicat fixe la provision à verser par chaque propriétaire en considération du niveau des dépenses de l'exercice précédent, du budget prévisionnel et des modifications éventuelles des tarifs des services publics.

#### Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses

23.1. Le Syndicat est chargé de pourvoir la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

23.2. 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

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 co-proprétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

23.3. 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 ses auteurs.

#### Article 24 - Mutation

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au Syndicat quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

#### Article 25 - Modification - Dissolution

25.1. Les modifications aux présents Statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

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

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

1°/ Disparition totale de l'objet défini à l'article 1er,

2°/ Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### FORMALITES LEGALES

#### Article 26 - Naissance de l'Association

26.1. L'Association naît et les présents statuts entrent en vigueur le jour où une première vente d'immeubles divis dépendant de l'assiette foncière du présent Cahier des Charges ayant été réalisée, ladite assiette foncière se trouvera appartenir, pour partie, à un propriétaire et, pour le surplus, à un ou plusieurs propriétaires.

26.3. A défaut d'une telle vente, l'Association prend naissance lorsque prend naissance un Syndicat de copropriété établi sur une parcelle du domaine.

**Article 27 - Publication**

27.1. Lors de la naissance de l'Association, suivant ce qui a été dit en l'article 26, il est procédé à la formalité légale de sa publication.

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du Département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la Loi du 21 Juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au Bureau des Hypothèques du lieu de situation des zones d'activités et d'emplois, en annexe au Cahier des Charges.

**Article 28 - Election de domicile**

Les propriétaires demeureront soumis, pour tout ce qui concerne l'Association Syndicale, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

**DONT ACTE** établi sur trente huit pages.

Fait et passé à SAINT-EGREVE,  
En l'Etude du Notaire soussigné,  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX,  
Le vingt trois Décembre.

Lecture faite, le comparant, ès-qualités, a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

ETABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE  
DE LILLE-EST

Cité Administrative (19<sup>e</sup> étage)  
Tél. Lille (20) 63.33.73 - 62.01.89

ZONE D'ACTIVITES DE POINTE DU TIR A LOQUES

REGLEMENT

Article 1 - DELIMITATION DE LA ZONE

Le présent règlement s'applique à la Zone d'Activités de Pointe du TIR à LOQUES délimitée :

- au Nord par le Boulevard de Mons
- à l'Est par le Boulevard du Breucq
- au Sud par le C.D. 6 dévié
- à l'Ouest par la rue Parmentier.

Article 2 - VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités sans nuisance offrant une majorité d'emplois hautement qualifiés, tournés vers la recherche appliquée et les productions pilotes.

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST, ci-après désigné par l'E.P.A.L.E., se réserve le droit de refuser toute demande d'implantation qu'il estimerait non conforme à la vocation de la zone.

Article 3 - ROLE DE L'ARCHITECTE COORDONNATEUR

L'architecte coordonnateur est désigné et rémunéré par l'E.P.

- rôle préalable :

Il est chargé sous la responsabilité de l'E.P.A.L.E., de la conception urbanistique de la Z.A.P.

- rôle opérationnel :

Il est chargé de l'application du présent règlement et de l'adaptation aux besoins spécifiques des acquéreurs des parcelles.

Il est associé à l'élaboration du plan de masse de chaque implantation.

Il contresigne ce plan de masse et les plans de façades des bâtiments.

#### Article 4 - INTERVENTION DE L'ARCHITECTE D'OPERATION

Pour chaque implantation l'intervention d'un architecte d'opération est exigée.

#### Article 5 - COMPOSITION DU DOSSIER D'OPERATION

L'acquéreur d'une parcelle est tenu de communiquer pour approbation à l'architecte coordonnateur les documents suivants :

- programme d'ensemble avec phasage de réalisation
- plan de masse d'ensemble, avec indication de la voirie, des aires de stationnement, des réseaux, des aménagements, en particulier des terrassements et des plantations, emplacements des dépôts en plein air éventuels, (éch. au 1/500 °)
- avant projet des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, garages préfabriqués, abris pour vélos, etc...
- plans, coupes, élévations,
- étude de coloration des bâtiments
- projets d'enseignes ou panneaux publicitaires
- projets d'éclairage, types d'appareils, etc.

#### Article 6 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

L'emprise maximum au sol de surface bâtie ne devra pas dépasser 40 % de la superficie de chaque lot ou groupe de lots. La hauteur des bâtiments sera conforme au plan d'épannelage indiquant les hauteurs maximum par lot ou groupe de lots.

Le sol non bâti sera aménagé de telle façon que 40 % de la surface de chaque lot ou groupe de lots soit perméable. Les espaces libres intérieurs plantés et gazonnés devront couvrir au minimum 35 % de la superficie de chaque lot, ou groupe de lots. Ce pourcentage pourra être ramené à 25 % si l'architecte coordonnateur estime que leur emplacement et leur regroupement donne à l'ensemble la qualité paysagère recherchée. Cette surface comprend les talus plantés indiqués dans le plan de masse de la Z.A.P.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions devront être plantés ou gazonnés, sans attendre leur utilisation définitive.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des bâtiments.

Les logements et bureaux construits dans la Z.A.P. seront soumis notamment à la législation en vigueur en ce qui concerne les prospects.

L'Unité architecturale sera assurée entre ces bâtiments et les constructions industrielles proprement dites.

Les prospects entre bâtiments industriels seront libres à condition que l'espace soit suffisant pour permettre l'entrée facile du sol et des constructions, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Article 7 - CARACTERE ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront caractérisées par :

- . la simplicité des volumes
- . l'unité de structure et de matériaux
- . l'emploi de matériaux identiques pour les façades principales et latérales.

Les ouvrages en toiture

seront étudiés avec soin et indiqués dans l'avant-projet. Seront en principe interdits : tout pastiche d'architectures anciennes, toute fausse représentation de formes et matériaux, tout emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, ou d'un enduit.

#### Article 8 - ESPACES VERTS

La nature et le caractère des espaces verts sont prescrits par l'architecte coordonnateur. Ils comprendront notamment au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les espaces verts devront être aménagés et plantés dans  
délai ne dépassant pas de 6 mois la date de première mise en exploitation  
de l'entreprise.

En ce qui concerne les places de stationnement prévues  
à l'article 11 il sera planté au moins un arbre de haute tige par 4  
emplacements de voiture.

Les différences de niveau entre parcelles seront traitées en talus  
gazonnés et plantés.

L'entretien des plantations, gazons et haies qui devra être particulière-  
ment soigné constituera l'une des tâches de l'Association de Gestion qui  
sera prévue au Cahier des Charges et à laquelle tout acquéreur sera tenu  
d'adhérer.

#### Article 9 - CLOTURES

Dans l'hypothèse où une clôture est jugée indispensable,  
son implantation et sa hauteur seront soumises à l'approbation de  
l'architecte coordonnateur.

L'usage des fils de fer barbelés est prohibé.

Cette clôture sera faite de simple grillage plastifié supporté par des  
 potelets métalliques également plastifiés montant du sol ou de murs  
behuts de 40 cm de hauteur. Sauf gêne de visibilité, la clôture sera  
avantageusement doublée ou remplacée par des haies vives à feuillage  
persistant.

Les barrières levantes, ou similaires, seront situées de telle façon  
qu'elles ne provoqueront pas de gêne à la circulation sur la voirie  
Commune.

#### Article 10 - MODIFICATIONS EVENTUELLES

Toute modification ultérieure des constructions, espaces  
verts et clôtures sera soumise à l'agrément de l'Etablissement Public  
d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST.

#### Article 11 - STATIONNEMENT

Devront être réservées sur chaque lot, les surfaces sui-  
vantes :

. d'une part pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service .

. d'autre part, pour l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et des clients ou visiteurs.

En tout état de cause le stationnement des véhicules sera interdit sur la voirie de la zone sauf dans la surface de stationnement commune.

Les abris pour véhicules à 2 roues seront masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

#### Article 12 - ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de la zone est de type séparatif.

#### Article 13 - ELECTRICITE - GAZ - TELEPHONE

Les canalisations seront obligatoirement souterraines.

#### Article 14 - PUBLICITE DU CHANTIER FLECHAGE MOBILIER URBAIN

Le panneau unique annonçant le chantier sera réalisé à la charge de l'acquéreur selon le modèle indiqué par l'Etablissement Public.

Le fléchage orientant les visiteurs vers les entreprises sera assuré exclusivement par un panneau commun situé à l'entrée de la zone et mis en place par les soins de l'E.P.A.L.E.

Tout autre équipement de mobilier urbain sera réalisé à la charge des acquéreurs selon le modèle indiqué par l'E.P.A.L.E.

ETABLISSEMENT PUBLIC  
DE LA VILLE NOUVELLE  
DE LILLE-EST

Administrative (19<sup>e</sup> étage)  
L<sup>o</sup> (19) 52.13.21 - 52.01.89

et Annexe à un acte  
reçu par le notaire  
associé soussigné  
le 31 décembre 1974.

Lille, le 17 MAI 1971

17/5/71 *Moroy* *Luz*

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ A USAGE DOMINANT D'ACTIVITES  
DE "POTRON MINET"

Plan d'aménagement de zone - Règlement

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJET

Le présent règlement s'applique à la zone d'Aménagement Concerté dite "Potron Minet" à usage dominant d'activités constituée de cinq parties situées aux lieux dits : TIR A LOQUES, RECUEIL, HELLU, LE CAMP FRANCAIS, LA HAUTE DORNE.

ARTICLE 2 - VOCATION DES ZONES D'ACTIVITES

Les zones d'activités de la Ville Nouvelle de LILLE-EST ont pour vocation principale l'accueil d'activités sans nuisances offrant une majorité d'emplois hautement qualifiés, tournées vers la recherche appliquée et les productions pilotes.

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST se réserve le droit de refuser toute demande d'implantation qu'il estimerait non conforme à la vocation de la ZAC.

ARTICLE 3 - VOCATION PARTICULIERE DE CHAQUE PARTIE DE LA ZAC

Dans le cadre du présent règlement, chaque partie de la ZAC ne verra soumise à une réglementation plus détaillée adaptée au caractère particulier de chacune d'elle.

ARTICLE 4 - INTERVENTION DES ARCHITECTES

Un architecte coordonnateur sera nommé dans chaque partie de la ZAC par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST. Son rôle sera précisé dans le Cahier des Charges annexé aux actes de Vente.

Par ailleurs, pour chaque opération, l'intervention d'un architecte sera exigée.

19

ANNEXE 3 PAGE 1

## ARTICLE 5 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

. L'emprise maximum au sol de surface bâtie variera en fonction de la localisation de 35 à 50 % de la superficie de chaque lot ou groupe de lots.

. Les espaces libres intérieurs plantés et gazonnés devront couvrir au minimum 25 à 35 % de la superficie de chaque lot ou groupe de lots suivant la localisation.

. Les terrains éventuellement réservés aux extensions devront être plantés ou gazonnés, en attendant leur utilisation définitive.

. Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations. Leur emplacement devra être soumis à l'accord de l'architecte coordonnateur.

. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est jugée utile pour nécessité de service.

## ARTICLE 6 - ESPACES VERTS ET CLOTURES EVENTUELLES

La nature, le caractère et l'implantation des espaces verts et clôtures éventuelles sont prescrits par l'architecte coordonnateur. Il sera planté au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts, les surfaces de stationnement prévues à l'article 8 seront également plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

L'entretien des plantations, gazons et haies qui devra être particulièrement soigné constituera l'une des tâches de l'association de gestion qui sera prévue au Cahier des Charges et à laquelle tout acquéreur sera tenu d'adhérer.

## ARTICLE 7 - MODIFICATIONS EVENTUELLES

Toute modification ultérieure de constructions, espaces verts et clôtures sera soumise à l'agrément de l'Établissement Public d'Aménagement de LA VILLE NOUVELLE DE LILLE-EST.

17

#### ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Devront être réservées sur chaque lot, les surfaces suffisantes :

- d'une part pour l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

- d'autre part, pour les véhicules du personnel et des clients ou visiteurs.

En tout état de cause le stationnement des véhicules sera interdit sur la voirie de la zone sauf si des surfaces de stationnement communes sont aménagées.

#### ARTICLE 9 - ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de la zone sera de type séparatif.

#### ARTICLE 10 - PUBLICITE

La mise en place des enseignes, panneaux publicitaires, etc... sera soumise à l'agrément de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST.

Le panneau annonçant le chantier sera réalisé à la charge de l'acquéreur selon le modèle indiqué par l'Etablissement Public.

17

Zone d'Aménagement concerté  
à usage dominant d'activités  
de POTRON-NINET

Plan d'aménagement de zone

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Faisceau hertzien

Un faisceau hertzien en provenance de l'émetteur d'Encaurin, orienté Ouest - Sud-Ouest / Nord-Est - Est passe au dessus de la sous-zone du "Hollu", la cote limite des constructions est fixée à 60 mètres N.G.F. Le sol étant à la cote moyenne de 36 mètres N.G.F. la hauteur maximum des constructions est donc d'environ 24 mètres dans la zone de servitudes.

Lignes électriques à haute tension

Plusieurs lignes à haute tension traversent les sous-zones suivantes :

- au "Recueil" : une de 150 Kv  
deux de 150/225 Kv
- au "Hollu" : une de 225 Kv
- au "Camp Français" : une de 225 Kv

Le tracé de ces lignes figure au plan ci-joint.

17

L'an mil neuf cent soixante quatre -

~~Le trente de l'année -~~

Maître Jean-Pierre MORY, soussigné, notaire associé de la Société "Pierre MORY, Jean-Pierre MORY et Michel MORY, notaires associés" Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à Lannoy, 5 rue du Château, (désignée dans la suite des présentes la "S.C.P."), a reçu le présent acte authentique à la requête de :

IDENTIFICATION DU REQUERANT

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE LILLE EST (E.P.A.L.E.) dont le siège est à LILLE, Cité Administrative, dix neuvième étage.

Créé sous la forme d'Etablissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, aux termes du décret n° 69.326 du 11 avril 1969, pris en application de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Immatriculé au registre du commerce de Lille sous le n° 71 B 258 et à l'Institut National de la Statistique et de Etudes Economiques sous le n° 986 59 350 C324.

PRESENCE - REPRESENTATION

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE LILLE EST (E.P.A.L.E.) est ici représenté par :

Monsieur Roland LESCUT, Secrétaire Général dudit Etablissement, ici présent, agissant en vertu de la délégation de signature que lui a conférée Monsieur Michel COLOT, Directeur dudit Etablissement, aux termes d'un acte sous seings privés en date à Lille du 21 novembre 1973, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Monsieur Michel COLOT, nommé à la fonction de Directeur par décision ministérielle du 11 décembre 1973 avec effet du 21 novembre 1973 et habilité en cette qualité à contracter au nom de l'Etablissement Public en vertu des dispositions de l'article 11 du décret n° 69 326 sus cité.

Monsieur LESCUT, en qualité, a, par ces présentes, établi ainsi qu'il suit, le règlement et cahier des charges de la zone d'activités du quartier du TIR A LOQUES dont l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE EST, ci après désigné l'E.P.A.L.E., envisage la création.

TITRE PREMIER

PERIMETRE (OBLIGATION)

Article premier

Le présent règlement s'applique à une zone d'activités sise à VILLENEUVE D'ASCQ, lieudit "Tir à Loques" dont le périmètre extérieur est déterminé par un trait noir au schéma d'organisation dressé par l'E.P.A.L.E. et dont un exemplaire demeurera ci-joint et annexé après visa et mention d'usage.

Annexé à un acte  
recu par M. LANNEXE  
le 30 décembre 1974.

17/12/74

Lannex

LANNEXE 4 1974

Le périmètre pourra être étendu à d'autres groupes de construction à la suite de conventions amiables et dans les conditions prévues à l'article onzième "Décisions extraordinaires" des statuts de l'Association Syndicale ci-après formée.

#### Article deuxième

Cette zone d'activité est en outre obligatoirement soumise d'une manière générale :

A) au règlement de la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités dite de "Potron Minet" créée sur le territoire des Communes de LEZERNES, LESQUIN et de VILLENEUVE D'ASCQ par arrêté préfectoral du 30 novembre 1970, en application de l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Etant ici précisé qu'une partie de cette zone, teinte en bleu pâle sur le schéma d'organisation sus-énoncé est située hors de la Zone d'Aménagement Concerté de "Potron Minet". Toutefois, Monsieur LESCUR, en qualité, se réserve la faculté d'intégrer cette partie dans une zone d'aménagement concerté qui pourrait être ultérieurement créée.

Une copie de ce règlement demeurera ci-jointe et annexée après mention d'usage.

B) au cahier des charges type, approuvé par Monsieur le Préfet du Nord, le 16 juin 1972, régissant la zone d'aménagement concerté sus citées.

Une copie de ce cahier des charges demeurera également ci-jointe et annexée après mention.

C) Au règlement de la Zone d'activité de pointe dite "du Tir à Loques" établi par l'EPALB en date du 22 juin 1971, dont une copie demeurera également ci-jointe et annexée après mention.

#### DESIGNATION DETAILLEE DE LA ZONE

##### Article troisième -

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités sans nuisances offrent une majorité d'emplois hautement qualifiés, tournés vers la recherche appliquée et les productions pilotes, à l'exception de toute implantation non conforme à la vocation de la zone, notamment toute implantation commerciale s'adressant au grand public ;

Cette zone fera l'objet de divisions parcellaires déterminant :

1°) Les parcelles faisant l'objet d'une propriété divise,

2°) Les espaces à usage commun de la zone d'activité.

#### PARTIES DIVISEES

##### Article quatrième

Les parcelles faisant l'objet d'une propriété divise sont destinées à être cédées en toute propriété, en vue de la construction, conformément au plan d'aménagement et

au dossier d'opération, remis à chaque cessionnaire.

#### PARTIES INDIVISEES GENERALES

##### Article cinquieme

Les espaces communs a l'ensemble de la zone seront obligatoirement cedés ou loués au choix de l'EPALE moyennant un prix ou un loyer qui n'excédera pas un franc, à l'association syndicale de la zone d'activité au Tir à Loques, après la constitution définitive de celle-ci.

Ces vente ou location ne pourront, en aucun cas, mettre obstacle à la cession éventuelle de tout ou partie de ces parcelles dès leur classement soit par une collectivité ou par un concessionnaire.

Pour le cas de location l'EPALE aura toujours la faculté de résilier partiellement et sans indemnité, en vue d'aménagement du secteur. L'entretien des parties ainsi reprises, cessera provisoirement d'être à la charge de l'Association Syndicale. Dès que les travaux seront achevés, ces parties seront obligatoirement louées soit à nouveau à l'Association Syndicale qui ne pourra refuser, soit à tout autre organisme choisi par l'E.P.A.L.E.

#### DESIGNATION DES TERRAINS PLACES SCUS LE REGIME DE L'INDIVISION FORCEE (ESPACES COMMUNS)

##### Article sixieme

Ces terrains comprennent la voirie, allées de desserte, passages piétonniers, espaces verts, square central, éclairage public, réseaux, à l'exception de ceux appartenant d'ores et déjà à une collectivité ou à un service concédé.

Un descriptif sommaire établi à titre indicatif sans valeur contractuelle, faisant état des espaces communs est repris au schéma d'organisation du périmètre sus-cité.

#### PROPRIETE DES ESPACES COMMUNS

##### Article septieme

Les espaces communs de la zone seront acquis ou pris en location par l'Association Syndicale de gestion, condition essentielle des cessions des parties privées.

#### USAGE DES ESPACES COMMUNS

##### Article huitieme

###### 1°) Réaménagement

L'usage des espaces communs sera public dans le sens le plus large et sera donc ouvert à l'ensemble du public. Aucune fraction de ces espaces communs ne pourra être réservée exclusivement aux usagers de la zone, sans l'accord de l'E.P.A.L.E.

Toutefois dans un but d'esthétique ou de protection des espaces verts et plantations, et dans la mesure seulement où cela deviendrait nécessaire à la bonne gestion de la zone, l'Association Syndicale de gestion pourrait prendre des mesures de protection des lieux en cause, sans que ces mesures puissent avoir pour effet d'en réserver l'usage.

## 2°) Réseau de télédistribution

La zone d'activités, parties communes comme parties privées, sera grevée d'une servitude générale de passage de gaines et réseaux de télédistribution (télévision, radiodiffusion) et d'implantation de leurs équipements annexes.

En outre, tout propriétaire sera tenu de l'ensemble des obligations résultant de la convention passée entre l'E.P.A.L.E. et les acquéreurs. Cette obligation sera mentionnée dans tous actes translatifs de propriété, ou de jouissance.

### Article neuvième

Les espaces non incorporés au Domaine Public ne pourront servir de lieux de remise de caravane ou engins similaires. Le stationnement des véhicules dits "poids lourds" est interdit sur les mêmes lieux, en dehors des obligations de service.

### AMÉNAGEMENT DES ESPACES COMMUNS

#### Article dixième

Conformément à l'article quatre du cahier des charges type, visé à l'article deuxième ci-dessus, l'acquéreur de chaque parcelle divise, procédera, conformément aux dispositions du plan d'aménagement de zone, à l'aménagement complet des espaces libres non clos et à usage commun, notamment des ouvrages nécessaires à la voirie sur cheminement piétons, à l'éclairage public, aux espaces verts, square central, parkings publics, et d'une manière générale des travaux prévus au dossier d'opération et ses annexes.

L'acquéreur devra alors en assurer l'entretien de façon permanente et à ses frais, jusqu'à la vente ou la location obligatoire par l'E.P.A.L.E. comme il est prévu à l'article cinquième ci-dessus, à l'Association Syndicale de gestion qui, en aucun cas, ne pourra invoquer le non achèvement ou le mauvais état des aménagements pour remettre en cause, son acquisition ou prise en charge, sauf son recours contre l'acquéreur détaillant.

### ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

#### Article onzième

L'entretien des espaces communs incombera exclusivement à l'Association Syndicale de gestion et le coût en sera supporté par les propriétaires de la zone.

Toutefois, à titre temporaire et jusqu'à l'achèvement complet du programme compris dans le périmètre objet des présentes, seuls les propriétaires d'immeubles construits ou en construction participeront aux charges d'entretien et ce, à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable.

#### Article douzième

Le montant de la participation réclamée par l'As-

sociation Syndicale à chaque propriétaire sera calculé au prorata des mètres carrés de terrains vendus.

TITRE DEUX

ASSOCIATION SYNDICALE

Article premier

Par le seul fait de son acquisition, chaque acquéreur adhèrera de plein droit à l'Association Syndicale Libre qui sera créée entre les différents acquéreurs, immédiatement après la cession par l'E.P.A.L.E. de ses terrains puis publiée et déclarée conformément à la législation en vigueur. Les statuts de cette Association sont ici éta-

blis :

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

DU TIR A LOUES

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article premier - FORMATION

Il est formé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains dépendant de la zone d'activité ci-dessus désignée, une Association Syndicale Libre.

La surface régie par la présente Association comprendra ladite zone.

Cette Association Syndicale sera régie par la loi du 21 juin 1865 et les textes qui l'ont modifiée, par le règlement d'administration publique du 18 décembre 1927 et par les présents statuts.

Tout propriétaire d'une parcelle quelconque de la zone d'activité incluse dans le périmètre, quelque soit la cause ou le titre de son droit de propriété, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs emportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article cinq de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le syndicat, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis à vis de lui.

Article deuxième - DENOMINATION

L'Association sera dénommée : "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU TIR A LOUES".

Article troisième - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

L'acquisition ou la location des parties communes de l'ensemble de la zone et des équipements compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux d'éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux.

L'entretien desdits biens.  
La création de tous éléments d'équipements nouveaux.

Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges de la zone d'activités sus désignée.

L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,

La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.

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 mobilières et immobilières concernant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

#### Article quatrième - SIÈGE

Son siège est fixé au domicile du Directeur de l'Association Syndicale.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune, par simple décision du Directeur de l'Association Syndicale.

#### Article cinquième - DURÉE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

### CHAPITRE II

#### FRAIS ET CHARGES

##### Article sixième - DÉFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article douzième, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien des éléments d'équipements de la zone, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'aménages d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

De même et d'une façon générale, tous les frais entraînés par la gestion de l'association syndicale.

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 des terrains divis, 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.

### Article septième - REPARTITION

Les charges communes à l'ensemble des propriétaires sont réparties entre les membres de l'association au prorata de la surface de terrain appartenant à chacun des propriétaires par rapport à la surface utile totale de l'ensemble de la zone.

Toutefois, la zone d'activité ci-dessus désignée sous l'article premier se composant de deux parties distinctes, l'une reprise sous la lettre A et teintée en bleu foncé et bleu pâle au schéma d'organisation sus-énoncé, l'autre reprise sous la lettre B et teintée en orange audit schéma, il est stipulé que les charges propres à chacune des dites parties seront réparties entre les membres de chacune de ces parties au prorata de la surface de terrain appartenant à chacun des propriétaires par rapport à la surface utile de chaque partie A ou B.

### Article huitième - RECouvreMENT

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Syndic.

L'Assemblée Générale annuelle fixe les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice.

Ces sommes sont mises en recouvrement suivant les modalités décidées par l'Assemblée Générale annuelle.

Le montant des versements provisionnels reste inchangé jusqu'à l'Assemblée suivante.

Les comptes définitifs de l'année sont arrêtés dans les premiers mois de l'année suivante.

Si, au contraire, les dépenses excèdent le versement provisionnel, le solde est immédiatement mis en recouvrement.

Toutes sommes mises en recouvrement par le syndic doivent être payées dans le mois.

A défaut de règlement dans ce délai et après mise en demeure d'avoir à payer, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet dans le mois, le syndicat négligeant est redevable envers l'Association, à compter de la mise en demeure, des intérêts moratoires au taux de dix pour cent l'an, et cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale, et ce, sans préjudice de la faculté pour l'Association, de poursuivre par tous moyens, le recouvrement des sommes dues.

L'exercice de ces droits est rétabli après paiement par le syndicat des sommes dues en principal, intérêts et frais de recouvrement.

Tout propriétaire d'un lot est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par 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 à la charge de ses auteurs.

**CHAPITRE III**  
**ASSEMBLEE GENERALE**

**Article neuvieme - COMPOSITION :**

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association Syndicale ou de leurs représentants.

L'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par une seule personne.

En cas de bail à long terme, le locataire représente le propriétaire à toute Assemblée Générale sauf pour les Assemblées dont l'objet serait un démembrement total ou partiel de la co-propriété.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par leur conjoint ou par un mandataire qui doit nécessairement être choisi parmi les syndicaux. Les mandats se donnent par écrit et doivent être communiqués au Président au plus tard au début de la réunion de l'Assemblée.

Lorsque des immeubles font l'objet d'une co-propriété, chaque immeuble est représenté de droit par son Syndic ou à défaut de syndic, par le Président du Syndicat des co-propriétaires régissant cet immeuble. Le règlement de co-propriété dudit immeuble est inopposable à la présente Association Syndicale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation ou une approbation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des co-propriétaires. A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de co-propriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndicat représente. Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en co-propriété est indivisible vis-à-vis de l'Association Syndicale. Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

**Article dixieme - CONVOCATION :**

L'Assemblée Générale Ordinaire se réunit chaque année dans le courant du premier semestre de l'année Civile.

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

Elle doit obligatoirement être convoquée lorsque la demande écrite, en a été faite au Syndic par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Si le Syndic ne procède pas à la convocation de l'Assemblée lorsque la demande lui en est faite comme prévu à l'alinéa 3 ci-dessus, ou lorsque le premier semestre de l'année civile s'est écoulé sans que soit convoquée l'Assemblée Générale Ordinaire, tout syndicaux peut, après mise en demeure faite au Syndic, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, à être habilité à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale.

La personne qui convoque l'Assemblée, fixe le lieu et l'heure de la réunion et en arrête l'ordre du jour.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacun des questions soulevées à la délibération de l'Assemblée.

La convocation est faite quinze jours au moins, avant la date de la réunion, par lettre individuelle adressée aux syndicataires au domicile qu'ils ont fait connaître et par affichage au tableau destiné aux publications destinées aux membres de l'Association.

Dans les six jours de la convocation, les syndicataires peuvent notifier par lettre recommandée, à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Un état de ces questions est porté à la connaissance des syndicataires, cinq jours au moins avant la date de cette réunion, dans les formes prévues pour la convocation.

Article onzième - POUVOIRS - QUORUM - MAJORITE :

L'Assemblée Générale des propriétaires est souveraine pour toutes les questions rentrant dans l'objet de l'Association Syndicale. Elle peut édicter des règlements s'imposant à tous les membres de l'Association pour assurer l'application des cahier des charges et règlements, la tranquillité et l'agrément des habitants du lotissement.

L'Assemblée ne peut porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association, ni modifier la répartition des dépenses et des droits de vote, si ce n'est avec l'accord de tous ceux dont les droits se trouvent réduits ou les charges aggravées.

1) Décisions extraordinaires :

Sous cette réserve, l'Assemblée, avec l'accord de l'Établissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de LILLE-EST, ou l'organisme ou autorité qui lui succédera, peut modifier les présents statuts, le périmètre de l'Association et les dispositions des cahier des charges et règlements, ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété et sous réserve éventuellement, de l'approbation administrative.

Toutes ces décisions qui sont qualifiées d'extraordinaires, nécessitent un quorum irréductible des deux tiers des voix des membres de l'Association et de la majorité des deux tiers des voix des membres présents.

2) Décisions ordinaires :

Pour toutes les autres décisions, l'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque les membres présents ou représentés, possèdent plus de la moitié du total des voix. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde

10-1

Assemblée est convoquée entre le quinzième et le trentième jour suivant la première Assemblée, et la deuxième Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article douzième - VOIX :

Les membres de l'Assemblée Générale disposent d'autant de voix qu'ils supportent de fractions dans les charges afférentes aux parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Les décisions régulièrement prises, obligent tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Article treizième - TENUE DES ASSEMBLÉES :

L'Assemblée se tient au lieu indiqué par la convocation; et situé sur la COMMUNE DE VILLENEUVE D'ASCQ.

Elle est présidée par la personne qui l'a convoquée.

Elle ne délibère valablement que sur les questions à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions de l'article dixième.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chaque syndicataire, et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que du nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille est émargée en rentrant en séance par chaque syndicataire présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Au début de chaque séance, l'Assemblée désigne parmi ses membres, deux scrutateurs et un secrétaire.

Les votes ont lieu au bulletin secret si dix membres au moins de l'Assemblée le demandent, et dans la mesure où les dispositions de l'article neuvième ci-dessus, le permettent.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, le Secrétaire ou les Scrutateurs.