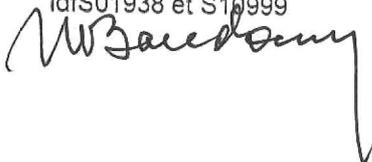


Architecte Baudoin sas
40 place Augereau
77610 la Houssaye en Brie
N° ordre des architectes :
idfS01938 et S10999



SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT
37 Avenue Pierre 1er de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 898 780 168



ZAC des Hauts Banquets - 84 300 CAVAILLON

Communauté d'agglomération Lubéron Monts de Vaucluse



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CONSTRUCTION D'UN ENTREPOT LOGISTIQUE ET SES BUREAUX

PC 33

Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires

date: juin 2021

ARCHITECTE :

BAUDOIN SAS
40 place du Maréchal Augereau
77 610 LA HOUSSAYE EN BRIE
TEL: 06.16.90.50.29

AMENAGEUR-PROMOTEUR:

FP CAVA DEVELOPPEMENT
37 Avenue Pierre 1er de SERBIE
75 008 PARIS
TEL: 01.44.94.94.50

FP
FAUBOURG
PROMOTION

GRUPE I D E C

**STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE
LIBRE DE LA ZACDES HAUTS BANQUETS**

PROJET du 01/06/2021

30387101
SA / EM / MCA



137 Notaires – Office notarial

137 rue de l'Université – 75007 PARIS
01 88 400 400
contact@137notaires.fr

www.137notaires.fr

30387101
SA/EM/MCA

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**

**A PARIS (75007), 137 rue de l'Université, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Stéphane ADLER, Notaire associé exerçant en l'office notarial sis à PARIS
(75007) - 137 rue de l'Université, n° CRPCEN 75012, dont est titulaire la société
dénommée « 137 Notaires », société à responsabilité limitée titulaire d'offices notariaux ,**

**A RECU LES STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES
HAUTS BANQUETS A LA REQUÊTE DE :**

La Société dénommée **FP CAVAILLON**, Société en nom collectif au capital de 3.000,00
€, dont le siège est à PARIS (75008), 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée au SIREN sous
le numéro 843962705 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Christophe SIMONNET, directeur général, domicilié en cette
qualité à PARIS (75008), 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, agissant aux présentes en vertu des
pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Patrice LAFARGUE,
gérant de la société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS du ++++ 2021
qui demeurera jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°1**) après mention.

Monsieur LAFARGUE nommé gérant de ladite société aux termes d'une délibération de
l'assemblée générale des associés en date du 2 mai 2019 dont une copie du procès-verbal
certifiée conforme demeurera annexée aux présentes après mention, et agissant en vertu d'une
décision de l'assemblée générale des associés de la société en date du ++++++ dont un extrait
demeurera joint et annexé aux présentes (**Annexe n°2**).

EXPOSE

Initiative de la ZAC des Hauts Banquets et concertation

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (LMV) a prévu dans sa stratégie territoriale un développement économique d'environ 100 ha au sud de la commune de Cavaillon, pour la création d'emplois, la valorisation et la dynamique économiques du bassin de vie cavaillonnais.

Elle a décidé d'inscrire la première étape de ce développement d'environ 46 ha dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le site des Hauts Banquets.

Compte tenu de la nécessité de structurer cet espace, d'y apporter les viabilités nécessaires à son développement, la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a souhaité procéder à son aménagement au moyen d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique.

Suivant délibération en date du 12 janvier 2017, reçue en préfecture de Vaucluse le 27 janvier 2017, le conseil communautaire de Luberon Monts de Vaucluse a :

- Approuvé l'intention de créer une ZAC sur le secteur des Hauts Banquets
- Approuvé les objectifs exprimés pour la création de la ZAC projetée sur le quartier des Hauts Banquets tels que définis ci-après :
 - o Favoriser le développement économique de Luberon Monts de Vaucluse
 - o Créer des emplois à forte valeur ajoutée
 - o Offrir aux entreprises du territoire des possibilités d'extension et conforter leur installation
 - o Permettre l'implantation d'entreprises hexogènes en dégagant de nouvelles disponibilités foncières
 - o Créer un pôle d'activité de qualité à rayonnement interrégional
 - o Permettre une organisation urbaine répondant aux enjeux de développement économique et aux préoccupations d'aménagement durable du territoire
- Approuvé le lancement des études préalables obligatoires à la création de la ZAC et notamment l'étude d'impact, la constitution du dossier Loi sur l'Eau, toutes les études techniques complémentaires nécessaires à la réalisation du projet,
- Ouvert la concertation conformément aux article L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme
- Approuvé les modalités de la concertation

Cette délibération lançant la concertation préalable a été affichée au siège de la communauté d'agglomération du 25 janvier 2017 au 20 septembre 2018 inclus et à la mairie de CAVAILLON du 25 janvier 2017 au 20 septembre 2018, soit pendant toute la durée de la concertation réalisée du 13 janvier 2017 au 20 septembre 2018.

L'information relative à cette concertation préalable à la création de la ZAC a fait l'objet d'une insertion dans les journaux suivants :

La Provence, édition du 26 mars 2018
 Vaucluse Matin, édition du 26 mars 2018

La délibération du 12 janvier 2017 n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le président de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse en date du 23 mars 2021.

Suivant délibération du 27 septembre 2018, reçue en préfecture le 10 octobre 2018, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a :

- Approuvé le bilan de la concertation
- Autorisé son président à poursuivre le projet de création et de réalisation de la ZAC des Hauts Banquets dans le respect des objectifs qui avaient été fixés en tenant compte de l'avis de l'autorité environnementale

La délibération du 27 septembre 2018 n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le président de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse en date du 23 mars 2021.

Désignation du concessionnaire et traité de concession

Suivant délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018, dont un extrait a été reçu en préfecture de Vaucluse le 9 octobre 2018, la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a attribué la concession d'aménagement à la société par actions simplifiée groupe IDEC.

Le concédant a notifié le 13 décembre 2018 au concessionnaire la concession d'aménagement en date des 9 octobre 2018 et 6 novembre 2018.

Aux termes d'un avenant à la concession d'aménagement susvisée en date à CAVAILLON du 6 mai 2019, et conformément à la clause de substitution stipulé au traité de concession d'aménagement susvisé, la société Groupe IDEC s'est substituée la société en nom collectif FP CAVAILLON.

Cet avenant a été notifié à la société FP CAVAILLON le 13 mai 2019.

Aux termes d'un deuxième avenant à la concession d'aménagement susvisée en date à CAVAILLON du 10 mars 2021, la concession a été actualisée et mise en cohérence avec les nouveaux éléments résultant d'évolutions réglementaires, administratives et opérationnelles intervenues depuis la signature initiale de la concession initiale des 9 octobre et 6 novembre 2018.

Le concédant et l'aménageur ont ainsi intégré au traité de concession les dispositions et moyens de mise en œuvre de ces objectifs, notamment permettre la réalisation de réseaux privés d'intérêt collectif favorisant les performances énergétiques renforcées de la ZAC au moyen d'une association foncière urbaine libre à laquelle doit adhérer chacun des concessionnaires au sein de la ZAC.

Cet avenant a été notifié à la société FP CAVAILLON le 24 mars 2021.

Déclaration d'utilité publique

Suivant délibération du 28 juin 2017, dont un extrait a été reçu en préfecture le 7 juillet 2017, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a approuvé le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC et de la procédure de cessibilité des parcelles restant à acquérir, et décidé la réalisation du dossier d'enquête publique.

Suivant délibération du 27 septembre 2018, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a sollicité l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de la ZAC des Hauts Banquets.

Suivant délibération du 20 juin 2019, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a sollicité la déclaration d'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles nécessaires, ainsi que la transmission au juge de l'expropriation afin que soit menée la procédure judiciaire de l'expropriation.

Un arrêté de Monsieur le préfet de Vaucluse du 27 mars 2019 a ouvert l'enquête publique et en a fixé les modalités.

Suivant arrêté de Monsieur le préfet de Vaucluse du 8 janvier 2020, le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté à vocation économique des Hauts Banquets à CAVAILLON a été déclaré d'utilité publique.

Cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse le 15 janvier 2020.

Suivant arrêté de Monsieur le préfet de Vaucluse en date du 11 février 2020, la société Faubourg Promotion Cavillon a été autorisée à acquérir, pour le compte de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, en vertu du contrat de concession, soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

Le même arrêté a déclaré cessibles au profit de la société Faubourg Promotion Cavillon, agissant pour le compte de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, les parcelles figurant les plan et état parcellaires annexés audit arrêté.

Cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse le 14 février 2020.

Observation étant ici faite que le tribunal administratif de NÎMES a été saisi de deux recours pendants contre les arrêtés préfectoraux des 8 janvier et 11 février 2020.

Suivant ordonnance de Monsieur le juge de l'expropriation du département de Vaucluse en date du 16 juillet 2020, il a été déclaré expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la société FAUBOURG PROMOTION CAVAILLON agissant pour le compte de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse les propriétaires des parcelles visés en annexe de ladite ordonnance.

Cette ordonnance n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'absence de pourvoi délivré par le greffe de la cour de cassation le 3 février 2021.

Label Parc +

La communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse et la société FP CAVAILLON, aménageur de la ZAC, ont inscrit ce projet dans une démarche environnementale vertueuse, soutenue et portée par le département du Vaucluse et la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur et ont ainsi obtenu le label PARC+ le 8 décembre 2020.

Cette démarche environnementale a notamment conduit à fixer des objectifs de performances énergétiques renforcés et une gestion hydraulique et paysagère qualitative.

Approbation du Dossier de Création de la ZAC

Suivant délibération du 10 décembre 2020, reçue en préfecture le 17 décembre 2020, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a :

- Approuvé le dossier de création de ZAC des Hauts Banquets comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme
- Approuvé le périmètre de ZAC figurant au dossier de création
- Validé le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération
- Créé la ZAC des Hauts Banquets
- Exclu la ZAC des Hauts Banquets de la taxe d'aménagement

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage pendant deux mois, soit du 23 décembre 2020 au 23 février 2021 au siège de la communauté d'agglomération, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré le 8 mars 2021 par la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Mention de cet affichage a fait l'objet d'une insertion :

- Dans le journal « LA PROVENCE », édition du 22 décembre 2020

- Et au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse le 18 décembre 2020.

Approbation du dossier de réalisation

Suivant délibération du 10 décembre 2020, dont un extrait a été reçu en préfecture le 17 décembre 2020, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts Banquets comprenant le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le programme global des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, l'étude d'impact et les pièces requises.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage pendant deux mois, soit du 23 décembre 2020 au 23 février 2021 au siège de la communauté d'agglomération, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré le 8 mars 2021 par la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Mention de cet affichage a fait l'objet d'une insertion :

- Dans le journal « LA PROVENCE », édition du 22 décembre 2020
- Et au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse le 18 décembre 2020.

Approbation du programme des équipements publics

Suivant délibération du 10 décembre 2020, dont un extrait a été reçu en préfecture le 17 décembre 2020, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a approuvé le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC des Hauts Banquets.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage pendant deux mois, soit du 23 décembre 2020 au 23 février 2021 au siège de la communauté d'agglomération, ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré le 8 mars 2021 par la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Mention de cet affichage a fait l'objet d'une insertion :

- Dans le journal « LA PROVENCE », édition du 22 décembre 2020
- Et au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse le 18 décembre 2020.

Ceci exposé, les requérants établissent ainsi qu'il suit les statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « A.F.U.L. DE LA ZAC DES HAUTS BANQUETS »

ARTICLE 1 - CONSTITUTION

Une association foncière urbaine libre (dite aussi « AFUL » dans le corps des présentes) est fondée par le requérant dont seront membres tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts Banquets sur la commune de CAVAILLON (Vaucluse), qui devront y adhérer, ledit périmètre est déterminé sur le plan établi par AZUR GEO, Géomètre-Expert.

Le plan (**Annexe n°3**) ainsi que l'état parcellaire (**Annexe n°4**) sont annexés.

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006, par les articles L 322-1 et R 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

L'association a pour objet :

- de permettre l'évolution de l'organisation de la ZAC dans le domaine des énergies et d'envisager, si celle-ci s'avère opportune, la réalisation d'ouvrages et de réseaux privés d'intérêt collectif favorisant les performances énergétiques et environnementales de la ZAC ainsi que l'usage d'énergies locales renouvelables et bas carbone, en ce compris la promotion de toute forme d'énergie nouvelle ou de technologie nouvelle concourant à l'amélioration de ces performances ;
- le cas échéant, de concevoir, organiser, réaliser et promouvoir, par elle-même ou par l'intermédiaire d'une société de son choix, les ouvrages et réseaux privés d'intérêt collectif susvisés ;
- la gestion et la promotion d'ouvrages d'intérêt collectif, la maîtrise d'ouvrage (directement ou par délégation), le soutien et le suivi de tous projets favorisant le développement durable présentant un intérêt collectif pour les entreprises implantées sur le site ;
- la gestion et l'entretien, le cas échéant, des espaces et biens communs à plusieurs ou à l'ensemble des propriétaires compris dans son périmètre concernant :
 - o dans l'attente de leur rétrocession à la collectivité, les voies, espaces verts, ouvrages et réseaux divers d'intérêt public en infrastructure ou en superstructure (canalisations, ouvrages, édicules et constructions nécessaires à leur fonctionnement) exécutés par l'Aménageur conformément au programme des équipements publics de la ZAC ;
 - o les installations, ouvrages et réseaux privés d'intérêt collectif en infrastructure ou en superstructure (canalisations, ouvrages, édicules et constructions nécessaires à leur fonctionnement) précités réalisés, qui n'ont pas vocation à être rétrocédés à une collectivité publique, syndicat ou concessionnaire.
- l'appropriation ou réception de la propriété desdits biens et, le cas échéant, leur cession éventuelle à titre gratuit ou onéreux à la commune ou à toute autre collectivité publique ;
- la participation à (ou l'organisation de) toute opération de réception des ouvrages constituant les réseaux privés d'énergie d'intérêt collectif ;
- l'exercice de toutes actions afférentes à ce qui précède et notamment la gestion et la police des 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, et la conclusion de tous contrats et conventions concourant aux performances énergétiques et environnementales de la ZAC ;
- l'établissement de servitudes temporaires ou perpétuelles, droits de passage, constitution de volumes immobiliers, qui y sont liés ;
- la conclusion de tout contrat (baux, prestations de service, fourniture d'énergie... si besoin)
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement ;

- et d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts, la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association, l'acquisition et l'entretien de tous biens nécessaires pour la réalisation de l'objet, l'emploi du personnel nécessaire au fonctionnement de l'association.

Pour les missions précitées, l'association est admise à effectuer toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en favoriser la réalisation.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

L'association foncière urbaine libre prend la dénomination de : "ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DE LA ZAC DES HAUTS BANQUETS" ou en abrégé « AFUL DE LA ZAC DES HAUTS BANQUETS ».

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'association est fixé provisoirement à PARIS (75008), 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du président de l'association. La modification du siège devra faire l'objet d'une déclaration et d'une publication au Journal Officiel dans les mêmes conditions que celles de sa constitution.

ARTICLE 5 - DUREE.

La durée de l'association est illimitée.

ARTICLE 6 - COMPOSITION - ORGANISATION

Règles générales

La qualité de membre de l'association est liée à la qualité de propriétaire d'un ou de plusieurs immeubles compris dans le périmètre de la ZAC des Hauts Banquets tel que défini au plan du Géomètre dont il est ci-dessus parlé.

Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur les lots de la ZAC des Hauts Banquets à CAVAILLON seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente AFUL. Le consentement pour adhérer à la présente Association Foncière résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment, tant sur un droit en toute propriété que sur un droit en nue-propriété ou d'usufruit.

Les droits et obligations résultant de la qualité de membre de l'association foncière urbaine libre sont attachés aux immeubles dont il s'agit et les suivent en quelques mains qu'ils se trouvent et ce jusqu'à la dissolution de l'association.

Par suite toute mutation à titre onéreux ou gratuit d'un bien compris dans le périmètre de l'association doit être notifiée à l'association qui pourra faire opposition à l'effet d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

En outre cette notification permet au président de l'association de tenir à jour l'état nominatif des membres, ainsi que le plan parcellaire.

Cas particuliers

Démembrement de copropriété

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association sauf convention contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier dûment notifiée à l'association.

Indivision

En cas d'indivision, l'indivision est seule membre de l'association, et un seul des indivisaires représentera celle-ci aux assemblées, sa désignation devra être dûment notifiée à l'association.

Copropriété

En cas de copropriété, chaque copropriétaire est membre de l'association, et l'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndic de la copropriété aux assemblées, sa désignation devra être dûment notifiée à l'association. Il est précisé qu'un syndic de copropriété ne peut représenter plus d'un immeuble à une assemblée. Le syndic pourra se faire accompagner, sur leur demande, par un ou plusieurs représentants des copropriétaires.

Lorsqu'un membre de l'association est représenté, le représentant a obligation d'informer le plus complètement possible le mandant tant de l'ordre du jour que des décisions prises. Le représentant peut également déléguer ses pouvoirs en cas d'empêchement.

Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'AFUL

ARTICLE 7 - ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION - POUVOIRS

Composition

L'assemblée générale se compose des membres de l'association ou de leur représentant en cas de démembrement de propriété, d'indivision ou de copropriété.

En outre, un membre de l'association peut se faire représenter par un autre membre de l'association, son conjoint, son ou sa partenaire pacsé, sans que le nombre de mandats cumulés par un membre, lors d'une assemblée générale, ne puisse excéder trois. Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Pouvoirs

1° - L'assemblée générale des membres statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association. Elle nomme les membres du conseil de direction.

Elle approuve les comptes et sa gestion.

Elle vote les travaux dont le coût est supérieur à 10 000€ HT et qui ne sont pas déjà prévus dans le budget approuvé annuellement, et elle en approuve les modalités de financement ; les travaux d'un coût inférieur étant du seul ressort du conseil de direction.

2° - Elle modifie les statuts de l'association ainsi que le règlement du conseil de direction s'il existe.

3° - Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 8 - ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATIONS

1° - L'assemblée générale se réunit au minimum une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le conseil de direction le juge nécessaire.

Elle peut également être convoquée lorsque la demande écrite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en a été faite au président du conseil de direction par les

membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des membres de l'AFUL.

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 membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises directement aux membres contre l'émargement d'un état.

Lorsque des membres sont soumis au régime de la copropriété, les convocations sont adressées au syndic.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble des membres de l'AFUL, ces membres indiquent au président du conseil de direction les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent ensemble les prochaines résolutions.

Dans ce cas, le président du conseil de direction peut former en outre son propre ordre du jour avec le projet des résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 9 - VOIX.

Chaque membre de l'association possède un nombre de voix selon les seuils de superficie définis ainsi :

Les voix sont réparties entre les propriétaires en fonction :

Du nombre de mètres carrés de terrain dont chaque membre s'est rendu propriétaire dans l'emprise de la ZAC, à raison d'une (1) voix pour cent (100) mètres carrés de terrain

Du nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) édifiée sur le terrain dont chaque membre est propriétaire au sein du périmètre de LA ZAC, à raison de deux (2) voix pour 100 m² de surface de plancher édifiée.

Pour le calcul du nombre de voix fonction de la surface de plancher édifier sur le terrain, cette surface est établie selon les éléments figurant dans les dossiers de demande de permis de construire et de permis de construire modificatifs, et des arrêtés de permis de construire et de permis de construire modificatif.

La date à laquelle la surface de plancher est considérée comme édifiée est celle de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), ou au plus tard en l'absence de DAACT, de la date de mise en exploitation des constructions.

Les voix représentatives des mètres carrés de terrain et les voix représentatives des m² de surface de plancher se cumulent ; elles sont de même nature et entraînent les mêmes droits et obligations.

Le président de l'association établit chaque année au 1^{er} janvier le tableau portant définition du nombre de voix des propriétaires sauf, en cas de vente après le 1^{er} janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

Il est précisé :

Qu'en cas de volumétrie sur une ou plusieurs parcelles, les voix attachées à cette ou ces parcelles et aux constructions édifiées sur cette ou ces parcelles seront réparties entre les

propriétaires des différents lots de volume en fonction de la répartition qui devra être faite expressément dans l'état descriptif de division en volumes

Qu'en cas de copropriété, les voix attachées à cette ou ces parcelles et aux constructions édifiées sur cette ou ces parcelles (ou les voix afférentes au volume dans lequel se trouve la copropriété) seront réparties entre les copropriétaires en fonction de l'état descriptif de division)

Le président du conseil de direction de l'association établit chaque année au premier janvier la liste des membres.

ARTICLE 10 - ASSEMBLEE GENERALE - DECISIONS - MAJORITE

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante. Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

Les exceptions sont les suivantes :

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ces décisions seront prises à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou à la majorité les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de direction ou à son défaut par son adjoint s'il en existe un, assisté par un scrutateur choisi par elle, et elle nomme un ou plusieurs secrétaires, le tout constituant le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des membres présents ou représentés. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tous les membres qui le requièrent.

ARTICLE 12 - 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 président du conseil de direction par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans toutes les réunions, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

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 au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président du conseil de direction et adressée sous pli simple aux membres ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire 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 recommandé avec avis de réception aux membres 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 président du conseil de direction de l'association.

En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en assemblée générale est fixée à un an.

ARTICLE 14 - CONSEIL DE DIRECTION – COMPOSITION - NOMINATION - POUVOIRS

Composition - Nomination

L'association est administrée par un conseil de direction comprenant deux (2) propriétaires élus par l'assemblée générale pour une durée de trois (3) ans.

Les membres de l'association peuvent se faire élire à ce conseil même s'ils n'ont pas accès à l'assemblée.

Les membres sont élus à la majorité absolue des suffrages au premier tour, et à la majorité relative au tour suivant. A égalité de suffrage, il sera opéré un tirage au sort. La qualité de titulaire ou de suppléant résulte uniquement de l'ordre de l'élection.

Les membres sont élus pour une durée trois (3) ans et rééligibles.

Les fonctions du membre du conseil de direction sont bénévoles. En cas d'impossibilité d'être présent à une réunion, il sera remplacé par son suppléant.

En cas d'absence sans motif légitime à trois réunions consécutives, le membre sera considéré comme démissionnaire.

Qu'il soit démissionnaire ou décédé, le membre du conseil de direction sera remplacé par son suppléant jusqu'à l'expiration du mandat du titulaire.

Pouvoirs du conseil de direction

- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements généraux de l'association ;

- il engage le personnel nécessaire à l'accomplissement de l'objet social, 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 et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;

- il décide de recevoir, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communes 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 autorise la conclusion de toute remise gratuite à la collectivité des voies et espaces communs transmissibles

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds, conclut des emprunts pour la réalisation de travaux votés en assemblée générale ;

- il fait toutes opérations avec l'administration des postes, 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 établit chaque année le tableau des membres de l'association, des voix et obligations des propriétaires ;
 - il recouvre les fonds ;
 - il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs ;
 - il peut consentir une délégation au président adjoint pour un temps limité ou à toute autre personne ;
 - il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense,
 - il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions
- en cas de décès ou d'incapacité du président, le président adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

Convocation du conseil de direction

Le conseil est convoqué à l'initiative de son président ou à celle de la moitié de ses membres, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette convocation a lieu au moins quinze jours avant la date prévue de la réunion, elle est accompagnée de l'ordre du jour et de l'ensemble des éléments nécessaires aux syndics pour la prise des décisions contenues dans celui-ci.

Décisions du conseil de direction

Les décisions du conseil sont prises à la majorité des membres le composant, en cas de conflit la voix du président est prépondérante. Les décisions ne sont valables que si la moitié au moins des membres du conseil de direction sont présents. Une seconde convocation à cinq jours d'intervalle de la réunion où les membres du conseil de direction n'étaient pas en nombre suffisant, permet une nouvelle délibération et ce alors quel que soit le nombre de membres présents.

Le conseil de direction pourra se faire assister par des prestataires de services spécialisés auxquels des missions précises, en conformité de l'objet de l'association, pourront être confiées.

ARTICLE 15 - NOMINATION DU PRESIDENT DU CONSEIL DE DIRECTION

Le président du conseil de direction est désigné par le conseil de direction parmi ses membres. La durée de ses fonctions ne peut excéder la durée pendant laquelle il est membre du conseil de direction.

Si le directeur demande à être assisté d'un vice-président et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par le conseil de direction parmi ses membres. Ils sont rééligibles.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée des membres visée ci-dessus, la société FP CAVAILLON exercera à titre provisoire les fonctions de président du conseil de direction, dès l'entrée en vigueur de la présente association.

Dès que le nombre de membres de l'AFUL sera supérieur à deux, le président devra convoquer les membres en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer les organes et un président en son remplacement.

ARTICLE 16 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT DU CONSEIL DE DIRECTION

Le président du conseil de direction est le représentant de l'association.

Il est le représentant légal de l'association.

Il prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du conseil de direction. Il en convoque et préside les réunions. Il procède à l'appel des charges syndicales.

Il élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière, il élabore le projet de budget qu'il soumet au conseil de direction. Il tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire de l'association.

Il doit tenir compte des pouvoirs réservés à l'assemblée générale et ceux réservés au conseil de direction.

ARTICLE 17 - CHARGES SYNDICALES

Pour participer au financement de l'activité de l'association, le montant des charges syndicales incombant à chacun des propriétaires sera calculé chaque année en fonction des dépenses à effectuer.

Ce montant sera proposé par le conseil et il pourra être modifié par l'assemblée générale.

La répartition entre les membres est effectuée de la même façon que la répartition des voix telle que définie ci-dessus à l'article 9.

ARTICLE 18 - REPARTITION DES CHARGES SYNDICALES

Les charges sont réparties entre les membres de l'association de la même façon que la répartition des voix telle que définie ci-dessus à l'article 9.

Sont formellement exclues des charges de l'association 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. Ces charges seront imputables directement au membre responsable.

ARTICLE 19 - PAIEMENT DES CHARGES SYNDICALES

Les charges syndicales font l'objet d'appels de fonds adressés par le président du conseil de direction à chaque membre de l'association le 31 mars de chaque année. Ces cotisations sont payables sous quinzaine de l'appel de fonds. En cas de travaux ressortant d'une décision de l'assemblée générale, une charge syndicale exceptionnelle pourra être convenue lors de cette même assemblée.

ARTICLE 20 - BUDGET - PROVISIONS

Le président du conseil de direction doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 31 décembre le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le président ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut après consultation des membres du conseil de direction, prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE 21 - RECOUVREMENT DES CHARGES SYNDICALES

Le président est chargé d'appeler les charges syndicales, le conseil de direction s'assurera de l'encaissement de celles-ci.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement des charges cesse de pouvoir délibérer au sein de

l'assemblée générale, et le cas échéant au sein du conseil de direction s'il y appartient dont il est automatiquement déclaré démissionnaire, son suppléant prenant sa place.

Le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations cesse, ainsi que sa famille jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'AFUL y compris au titre d'invité par un autre membre.

Toutes les cotisations non réglées un (1) mois après la date limite fixée pour les appels de fonds seront majorées d'une pénalité de retard basée sur le taux d'intérêt légal en vigueur augmentée des frais régulièrement mis à la charge du débiteur.

En cas de non-paiement, le recouvrement des charges et des appels de fonds pour les travaux votés en Assemblée sera poursuivi par voie d'huissier et, en cas d'insuccès, par voie d'instance avec éventuellement une inscription d'hypothèque légale.

Les frais d'huissier et tous les frais de justice, y compris les honoraires de l'avocat constitué par le comité Syndical, seront à la charge exclusive du membre et s'ajoutent aux charges et pénalités dont il reste débiteur.

Les créances de toute nature de l'AFUL à l'encontre de chaque propriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible. Le représentant légal de l'association a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de L'AFUL: Il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale. Le propriétaire défaillant peut même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq (5) ans.

Répartition des charges entre vendeur et acheteur ; à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Les frais de constitution du dossier effectué par l'AFUL sont à la charge du vendeur.

ARTICLE 22 - COMPTABLE

L'assemblée générale pourra s'adjoindre, sur proposition du conseil de direction, un comptable.

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social correspondra à l'année civile.

ARTICLE 24 - HYPOTHEQUE LEGALE

Les créances de toute nature de l'association à l'égard de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble appartenant à ce membre compris dans le périmètre de l'association.

ARTICLE 25 - FISCALITE

Le notaire soussigné rappelle aux constituants que les associations foncières urbaines libres sont soumises à l'impôt sur les sociétés, à la contribution économique territoriale ainsi qu'à la taxe sur la valeur ajoutée, dès lors que les services rendus à ses membres leur permettent de réaliser une économie de charges.

ARTICLE 26 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées ci-dessus.

La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

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

- a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;
- b) approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION

Les associations foncières urbaines libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance (majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution ou honoraire.

ARTICLE 28 - DISTRACTION (RETRAIT)

Une personne membre d'une association foncière urbaine libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association).

La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

ARTICLE 29 - POUVOIRS - PUBLICATION

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

Les présentes, en ce compris le plan ainsi que l'état parcellaire demeurés annexés, seront publiées au service chargé de la publicité foncière.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Les membres font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ARTICLE 31 - DESIGNATION DES IMMEUBLES

A CAVAILLON (Vaucluse), les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC DES HAUTS BANQUETS, ainsi que ce dernier est représenté sur le plan ci-joint, figurant actuellement au cadastre sous les relations suivantes :

+++++

Sont également comprises dans le périmètre de la ZAC :

Observation étant ici faite que sont compris dans le périmètre de la ZAC des Hauts Banquets une partie du chemin de la Voguette devant faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement par la commune de CAVAILLON puis en cèdera ensuite la propriété à la société FP CAVAILLON, ainsi qu'une emprise d'une superficie d'environ ++++ qui sera cédée par le Conseil Départemental de Vaucluse à la société FP CAVAILLON

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 32 - DOMANIALITE PUBLIQUE

La jurisprudence du Conseil d'Etat, aux termes de deux arrêts datés des 23 janvier et 10 mars 2020, pose l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec l'hypothèque légale dont bénéficie le type d'association objet des présentes, notamment avec le principe d'inaliénabilité et d'insaisissabilité du domaine public.

En conséquence :

- Un bien acquis dans le périmètre d'une telle association ne peut pas entrer dans le domaine public, même s'il reçoit une affectation relevant de la domanialité publique.
- Un bien faisant partie du domaine public, ou devant en faire partie dans le cadre d'une opération en cours de réalisation, ne peut pas être inclus dans une telle association.

En cas d'imbrication avec le domaine public, ou si l'association venait à profiter ou à devoir profiter d'équipements collectifs, une convention entre l'association et la collectivité propriétaire du domaine public en question devra être conclue.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an sus-indiqués.

La lecture du présent acte a été faite aux comparants par le notaire soussigné au moyen d'une visioconférence sécurisée et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Le notaire a recueilli leur consentement en application et dans les conditions fixées par l'article 20 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 et l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020.

Au terme de la séance de visioconférence, le notaire a adressé aux comparants une copie de cet acte, laquelle une fois signée au moyen d'une signature électronique de niveau qualifié au vu du notaire, lui a aussitôt été retournée pour être annexée aux présentes.

Puis le notaire a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.